

# 2019

## INTERIM FINANCIAL STATEMENTS

דוחות כספיים ביניים  
ליום 31 במרס 2019

DIC |

D I S C O U N T  
I N V E S T M E N T  
C O R P O R A T I O N

# DISCOUNT INVESTMENT CORPORATION

INTERIM FINANCIAL STATEMENTS

MARCH 31, 2019

- 1** שינויים וחידושים מהותיים אשר אירעו בעסקי התאגיד
- 2** דוח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד ונספחיו
- 3** תמצית דוחות כספיים ביניים מאוחדים
- 4** נתונים כספיים מתוך הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים המיוחסים לתאגיד עצמו
- 5** דוח בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי
- 6** מכתב הסכמה של רואה החשבון המבקר, בקשר לדוחות הצעת מדף אשר יכול ויפורסמו מכח תשקיף מדף של החברה מחודש מאי 2019

## חברת השקעות דיסקונט בע"מ

### דוחות כספיים לרבעון הראשון שהסתיים

ביום 31 במרס 2019

- [חלק א'](#) - שינויים וחידושים מהותיים אשר אירעו בעסקי התאגיד
- [חלק ב'](#) - דוח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד ונספחיו
- [חלק ג'](#) - תמצית דוחות כספיים ביניים מאוחדים
- [חלק ד'](#) - נתונים כספיים מתוך הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים המיוחסים לתאגיד עצמו
- [חלק ה'](#) - דוח רבעוני בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי
- [חלק ו'](#) - מכתב הסכמה של רואה החשבון המבקר, בקשר לדוחות הצעת מדף, אשר יכול ויפורסמו מכח תשקיף של החברה מחודש מאי 2019

#### מסמכים מצורפים:

1. תמצית דוחות כספיים ביניים ליום 31 במרס 2019 של IDB Group U.S.A Investments Inc. (ראה באור 1.3 ד.1. להלן).
2. נתונים בדבר מצבת ההתחייבויות של החברה מצורפים לדוחות כספיים אלה, בהתאם לתקנה 38ה' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), תש"ל-1970, בדרך של הפניה לנתונים האמורים, הכלולים בדיווח על מצבת התחייבויות של התאגיד, שהוגש על ידי החברה לרשות ניירות ערך ופורסם ביום 30 במאי 2019 (אסמכתא מס' 2019-01-054217).

**DISCOUNT  
INVESTMENT  
CORPORATION**

INTERIM FINANCIAL STATEMENTS

MARCH 31, 2019

**1**

שינויים וחידושים מהותיים אשר  
אירעו בעסקי התאגיד

DIC

## חברת השקעות דיסקונט בע"מ

### חלק א' - שינויים וחידושים מהותיים אשר אירעו בעסקי התאגיד

#### עמוד

1	<a href="#">סביבה כלכלית, השפעת גורמים חיצוניים ומגבלות ופיקוח על פעילות דסק"ש</a> ....	.1
1-3	<a href="#">תיאור עסקי דסק"ש לפי תחומי פעילות</a> .....	.2
1-2	<a href="#">2.1 סלקום ישראל בע"מ ("סלקום")</a> .....	
2-3	<a href="#">2.2 חברה לנכסים ולבנין בע"מ ("נכסים ובנין")</a> .....	
3	<a href="#">2.3 שופרסל בע"מ ("שופרסל")</a> .....	
3	<a href="#">תיאור עסקי דסק"ש - פרטים נוספים</a> .....	.3

## חברת השקעות דיסקונט בע"מ

("דסק"ש" או "החברה")

שינויים וחידושים מהותיים אשר אירעו בעסקי התאגיד

**בשלושת החודשים שהסתיימו ביום 31 במרס 2019**

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

בחלק זה:

- "דסק"ש" או "החברה" - חברת השקעות דיסקונט בע"מ ו/או חברות מטה בבעלותה המלאה, לפי העניין.
- "הדוחות הכספיים" - תמצית הדוחות הכספיים של דסק"ש ליום 31 במרס 2019.
- "הדוח התקופתי" - הדוח התקופתי של דסק"ש לשנת 2018 שפורסם ביום 19 במרס 2019 (מספר אסמכתא 024253-01-2019).
- "הדוחות הכספיים השנתיים" - הדוחות הכספיים לשנת 2018 הכלולים בדוח התקופתי.

העניינים המפורטים להלן הינם בנוסף להתפתחויות ולשינויים שאירעו ברבעון הראשון של שנת 2019, אשר תוארו בחלק א' (תיאור עסקי התאגיד) של הדוח התקופתי.

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

### 1. סביבה כלכלית, השפעת גורמים חיצוניים ומגבלות ופיקוח על פעילות דסק"ש

- בהמשך לאמור בסעיפים 7.2.9 ו-7.2.10 לחלק א' בדוח התקופתי בעניין החוק לקידום התחרות ולצמצום הריכוזיות, התשע"ד-2013 ("חוק הריכוזיות"), דסק"ש וחברה לנכסים ולבנין בע"מ ("נכסים ובנין") ממשיכות לבחון חלופות שונות להתמודדות עם דרישות חוק הריכוזיות ל-2019. לפרטים נוספים ראה באור 3.ב. לדוחות הכספיים. בחודש מאי 2019, לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, החליט דירקטוריון החברה לאשר ביצועה של הצעת רכש מלאה למניות נכסים ובנין. לפרטים ראה באור 9.ח. לדוחות הכספיים.
- בהמשך לאמור בסעיף 7.2.11 לחלק א' בדוח התקופתי בדבר פנייתה, בחודש ינואר 2019, של ועדה בלתי תלויה שמינה דירקטוריון אי די בי חברה לפתוח בע"מ, חברה בשליטתו של בעל השליטה בדסק"ש ("אי די בי פתוח") לדסק"ש במכתב, במסגרתו הציעה לדסק"ש לפתוח בהליך של משא ומתן לרכישת השליטה בכלל החזקות עסקי ביטוח בע"מ ("כלל החזקות עסקי ביטוח") (ללא שהציעה תנאים כלשהם לעסקה), בחודש מרס 2019 הגיש בעל השליטה בחברה, מר אדוארדו אלשטיין, לראש רשות שוק ההון, ביטוח וחיסכון ("הממונה") בקשה להיתר שליטה ("הבקשה") בכלל החזקות עסקי ביטוח ובכלל חברה לביטוח בע"מ. לפרטים נוספים ראה באור 5.ב.3. לדוחות הכספיים.

### 2. תיאור עסקי דסק"ש לפי תחומי פעילות

#### 2.1 סלקום ישראל בע"מ ("סלקום") מידע בדבר שינוי חריג בעסקי סלקום

מימון -

- בהמשך לאמור בסעיף 8.16 לחלק א' לדוח התקופתי בדבר התקשרות סלקום מחודש יולי 2017 בהסכם הלוואה נדחית, בחודש מרס 2019 הועמדה לסלקום הלוואה מהבנק הישראלי בסך של 150 מיליון ש"ח.
- בהמשך לאמור בסעיף 8.16 לחלק א' לדוח התקופתי בדבר התקשרות סלקום מחודש אוגוסט 2015 בהסכם הלוואה עם בנק ישראלי, שהועמדה לסלקום בחודש דצמבר 2016, בחודש אפריל 2019 פרעה סלקום בפרעון מוקדם את יתרת הלוואה בסך 112 מיליון ש"ח, בתוספת הריבית שנצברה עד למועד הפרעון.

2. תיאור עסקי דסק"ש לפי תחומי פעילות (המשך)

2.1 סלקום (המשך)

**מידע בדבר שינוי חריג בעסקי סלקום (המשך)**

**הון אנושי** - בהמשך לאמור בסעיף 8.13 לחלק א' לדוח התקופתי, אודות התקשרות סלקום, מחדש יולי 2018, בהסכם קיבוצי, בחודש מאי 2019, בהמשך לסכסוך קיבוצי בסלקום ביחס לכוונתה לנקוט בהליכי התייעלות ומשא ומתן על הסכם קיבוצי חדש, התקשרה סלקום עם נציגי העובדים וההסתדרות, האיגוד המייצג את עובדי סלקום, בהסכם קיבוצי חדש (לשנים 2019-2020), המתקן את ההסכם הקיבוצי הקודם. ההסכם החדש כולל, בין היתר, הסדרים מסוימים המתייחסים ליחסי סלקום והעובדים, העלאת השכר לשנת 2019 תבוטל, העלאת השכר לשנת 2020 תדחה ב-15 חודשים לפחות ועד לקיום תנאי מסוים, אופציות ויחידות מניה חסומות, ו-RSU (Restricted Stock Unit), בכפוף לכל האישורים וההליכים הדרושים לפי הדין, וכן כולל את סיום סכסוך העבודה שהוכרז בעבר.

**דיבידנד** - בהמשך לאמור בסעיף 8.4 לחלק א' לדוח התקופתי, אודות מדיניות חלוקת הדיבידנדים של סלקום, בחודש מאי 2019 החליט דירקטוריון סלקום לא להכריז על דיבידנד במזומן בגין הרבעון הראשון של שנת 2019, וזאת לאור התחרות הגבוהה והשפעתה על התוצאות התפעוליות של סלקום ובמטרה לחזק את מאזן סלקום. דירקטוריון סלקום ציין, כי הוא יחזור ויבחן את החלטתו בעתיד.

**הליכים משפטיים** - לפרטים אודות תביעות התלויות ועומדות כנגד סלקום, ראה באור 2.ב.5. לדוחות הכספיים.

2.2 חברה לנכסים ובנין בע"מ ("נכסים ובנין")

**פעילות בחו"ל**

**פרויקט הטיבולי בלאס-וגאס**

- ברבעון הראשון של שנת 2019 עדכנה IDB Group USA Investments Inc. ("IDBG") את הערכת השווי של פרויקט הטיבולי בלאס-וגאס לסך של 248 מיליון דולר. לפרטים נוספים, ראה באור 2.א.3. לדוחות הכספיים.
- בהמשך לאמור בסעיף 9.6.16.1 לחלק א' בדוח התקופתי בדבר הסכם למכירת קרקע למגורים הצמודה לפרויקט הטיבולי, עקב אי קיומו של תנאי מתלה, בוטל ההסכם.
- בהמשך לאמור בסעיף 9.6.16.1 לחלק א' בדוח התקופתי אודות הסכם המסגרת שהעמידה נכסים ובנין ל-IDBG, כמפורט בבאור 5.ב.30.א. לדוחות הכספיים השנתיים, בחודש מאי 2019 נמסר לנכסים ובנין על ידי אי די בי פתוח שאין בכוונתה להעמיד את חלקה או לפעול להארכת תקופת הפרעון, 20 בספטמבר 2019, ולפיכך יופעל מנגנון ההמרה שבהסכם, אשר ידלל את חלקה של אי די בי פתוח ב-IDBG ויגדיל את חלק נכסים ובנין ב-IDBG. לפרטים נוספים, ראה באור 2.א.3. לדוחות הכספיים.

**מגדל HSBC**

בהמשך לנתונים שנכללו בסעיף 9.8.15 בחלק א' של הדוח התקופתי, בקשר עם מגדל HSBC (נכס מהותי מאוד עבור דסק"ש), להלן פירוט נתונים עיקריים בגין מגדל HSBC:

שנת 2018	רבעון ראשון שנת 2019	(נתונים לפי 100%. חלק נכסים ובנין בנכס - 100%)
923	924	שווי הנכס (במיליוני דולר)
43	10	NOI בפועל בתקופה (במיליוני דולר)
16	-	רווחי שערור בתקופה (במיליוני דולר)
100	100	שיעור תפוסה ממוצע בתקופה (%)
4.6	4.3	שיעור תשואה בפועל (%)
75	78	דמי שכירות ממוצעים למטר עילי (לחודש) (דולר)
		דמי שכירות ממוצעים למטר עילי בחוזים שנחתמו בתקופה (לחודש) (דולר)
90	-	

2.

## תיאור עסקי דסק"ש לפי תחומי פעילות (המשך)

### 2.2 נכסים ובנין (המשך)

#### מידע בדבר שינוי חריג בעסקי נכסים ובנין

**מימון** - בחודש מאי 2019 הנפיקה נכסים ובנין 516 מיליון ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה ט'), בדרך של הרחבת סדרה, בתמורה כוללת ברוטו בסך של 519 מיליון ש"ח. לפרטים נוספים, ראה באור 9.ב. לדוחות הכספיים.

**הליכים משפטיים** - לפרטים אודות תביעות התלויות ועומדות כנגד נכסים ובנין, ראה באור 3.ב.5. לדוחות הכספיים.

### 2.3 שופרסל בע"מ ("שופרסל")

**הליכים משפטיים** - לפרטים אודות תביעות התלויות ועומדות כנגד שופרסל, ראה באור 4.ב.5. לדוחות הכספיים.

3.

## תיאור עסקי דסק"ש - פרטים נוספים

### הון אנושי -

בהמשך לאמור בסעיף 11 לחלק א' בדוח התקופתי, ביום 30 באפריל 2019, אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה את הארכת התקשרות החברה עם אי די בי פתוח, בהסכם חלוקת עלויות (הסכם שירותים) לתקופה של שלוש שנים נוספות, החל מיום 1 באפריל 2019 ועד ליום 31 במרס 2022, בתנאים זהים להסכם השירותים המפורט בסעיף כאמור.

### מימון -

- בהמשך לאמור בסעיף 12.2 לחלק א' בדוח התקופתי בדבר תכנית לרכישה עצמית של אגרות חוב (סדרה ו' וסדרה י') של דסק"ש, בחודש מרס 2019 רכשה דסק"ש אגרות חוב (סדרה י') שלה בעלות של 5 מיליון ש"ח.
- נכון ליום 31 במרס 2019 ובסמוך למועד אישור הדוחות הכספיים עמדה רמת המינוף<sup>1</sup> של דסק"ש על כ- 68% ו-66%, בהתאמה.

### מידע בדבר שינוי חריג בעסקי דסק"ש

#### מימון -

- בחודש מאי 2019 פרסמה דסק"ש תשקיף מדף על בסיס הדוחות הכספיים שלה ליום 31 בדצמבר 2018, במסגרתו תוכל דסק"ש להציע לציבור, בין היתר, מניות, אגרות חוב המירות למניות, אגרות חוב שאינן המירות, כתבי אופציה הניתנים למימוש למניות ולאגרות חוב וניירות ערך מסחריים.
- בחודש אפריל 2019 אשררה S&P מעלות את דירוג החברה, לBBB+, ועדכנה את תחזית הדירוג לשלילית.

### הליכים משפטיים -

לפרטים אודות התביעות התלויות ועומדות כנגד החברה, לרבות תובענה ובקשה לאישורה כתובענה נגזרת בעילה של ביצוע חלוקה אסורה, בנוגע לחלוקת דיבידנד במזומן ודיבידנד בעין (אגרות חוב (סדרה ט') של אי די בי פתוח) שבוצעה על-ידי דסק"ש בחודש פברואר 2019, וכן בנוגע לרכישות עצמיות של מניות שביצעה דסק"ש (ממועד החלטה על החלוקה האמורה), בהתאם לתכנית רכישה שאישר דירקטוריון דסק"ש בחודש ינואר 2019, ראה באור 1.ב.5. לדוחות הכספיים.

1 רמת המינוף מחושבת על פי שווי הנכסי הנקי של דסק"ש (המבוסס על שווי השוק של השקעותיה העיקריות למועד החישוב).



# DISCOUNT INVESTMENT CORPORATION

INTERIM FINANCIAL STATEMENTS

MARCH 31, 2019

**2**

דוח הדירקטוריון על מצב ענייני  
התאגיד ונספחיו

DIC

תוכן עניינים

עמוד		
4-19	.....	1. הסברי הדיקטוריון למצב עסקי התאגיד. 1.
4-5	.....	1.1 כללי.
6	.....	1.2 התוצאות ברבעון הראשון של שנת 2019.
6	.....	1.3 התוצאות של חברות ההשקעה המוחזקות במישרין על ידי החברה ותרומתן לתוצאות החברה.
6	.....	1.4 הוצאות ניהול ומימון, נטו.
7	.....	1.5 נתונים עיקריים אודות החזקותיה העיקריות של החברה (במישרין ובעקיפין).
7-13	.....	1.6 נתונים נבחרים מהדוחות הכספיים ומאפייני מימון.
14	.....	1.7 שינויים בהון ואיכות הרווח (הפסד).
14	.....	1.8 תמצית תוצאות החברה (מאוחד).
15	.....	1.9 פירוט בדבר רווחים (הפסדים) חד פעמיים עיקריים.
15-19	.....	1.10 תרומה לתוצאות החברה וחברות מוחזקות לפי מגזרי פעילות.
15-16	.....	1.10.1 מגזר סלקום ישראל בע"מ ("סלקום").
17	.....	1.10.2 מגזר חברה לנכסים ולבניין בע"מ ("נכסים ובניין").
18-19	.....	1.10.3 מגזר שופרסל בע"מ ("שופרסל").
20	.....	2. חשיפה לסיכוני שוק ודרכי ניהולם.
20	.....	3. תרומה וסיוע לקהילה.
20	.....	4. הוראות גילוי בקשר עם הדיווח הפיננסי של התאגיד.
20	.....	4.1 תכנית רכישה עצמית של מניות דסק"ש.
20	.....	4.2 תכנית רכישה עצמית של אגרות חוב דסק"ש.
20	.....	4.3 אירועים עיקריים לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי.
20	.....	4.4 גילוי יעודי למחזיקי אגרות החוב.
21-22	.....	נספח - המצב הכספי ומקורות המימון.

**דוח לרבעון הראשון של שנת 2019**

דירקטוריון חברת השקעות דיסקונט בע"מ ("דסק"ש" או "החברה") מתכבד להגיש בזה את דוח הדירקטוריון ליום 31 במרס 2019, הסוקר את עיקרי פעילות החברה ברבעון הראשון של שנת 2019 ("תקופת הדוח"). הדוח נערך בהתאם לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970 ובהתחשב בכך שבידי המעיין בו מצוי גם הדוח התקופתי המלא של החברה (לרבות דוח הדירקטוריון) לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2018 ("הדוח התקופתי"), לרבות הדוחות הכספיים לשנת 2018, כפי שנכללו בדוח התקופתי ("הדוחות הכספיים השנתיים").

החברה הינה חברת החזקות, המשקיעה, בעצמה ובאמצעות חברות מוחזקות, בחברות הפועלות בענפים שונים במשק הישראלי ובחו"ל ("הקבוצה"). חלק מהחברות המוחזקות פועלות תוך ביזור גלובלי של השקעותיהן. החברה מרכזת את פעילותה באמצעות חברות מאוחדות<sup>1</sup>, חברות כלולות<sup>2</sup> ובאמצעות חברות מוחזקות אחרות, בהן אין לחברה השפעה מהותית. נכון למועד פרסום הדוח כ-82.3% מהונה המונפק של החברה מוחזקים על ידי דולפין איי אל השקעות בע"מ ("דולפין איי אל"), חברה המאוגדת בישראל, שהינה בבעלותה המלאה של Dolphin Netherlands B.V. ("דולפין הולנד"), וכ-1.46% מזכויות ההצבעה בחברה מוחזקים על ידי Tyrus S.A, חברה המאוגדת באורוגוואי, שהינה בבעלותה המלאה של IRSA Inversiones Y Representaciones Sociedad Anonima ("IRSA"), אשר הינה תאגיד זר. דולפין הולנד ו-IRSA הינן חברות הנשלטות בעקיפין על ידי מר אדוארדו אלשטיין (באמצעות תאגידים בשליטתו).

בדוחות הכספיים, הרווח הנקי מתייחס לרווח המיוחס לבעלים של החברה ולזכויות שאינן מקנות שליטה. נתוני הרווח המוצגים בדוח דירקטוריון זה מתייחסים לרווח המיוחס לבעלים של החברה, אלא אם נאמר אחרת. הנתונים המספריים מוצגים במספרים מעוגלים.

**1. הסברי הדירקטוריון למצב עסקי התאגיד**

**1.1 כללי**

החברה הינה חברת החזקות המחזיקה באופן ישיר ובעקיפין במגוון חברות העוסקות בענפי משק שונים. בהיותה חברת החזקות, מצבה העסקי של החברה, תוצאות פעולותיה, הונה ותזרימי המזומנים שלה, מושפעים בעיקר ממצבן העסקי של החברות העיקריות המוחזקות על-ידיה, במישרין ובעקיפין, מתוצאות פעילותן, תזרימי המזומנים שלהן והשינויים בהון, ולעתים אף משווי החזקותיה של החברה באותן חברות. לכן, יובאו במסגרת דוח הדירקטוריון להלן גם הסברים אודות השפעת מצבן של חברות עיקריות אלה על החברה. בנוסף, מצבה של החברה, תוצאות פעולותיה, הונה ותזרימי המזומנים שלה מושפעים גם מפעילות המטה של החברה, הכוללת הוצאות והכנסות מימון והוצאות הנהלה וכלליות. מידת איתנותה של החברה מושפעת בין היתר מכך, שהחברה מתאפיינת בפיזור של השקעותיה. השקעות החברה במישרין ובעקיפין הינן בחלקן השקעות בחברות בעלות תזרימי מזומנים משמעותיים, אשר מאופיינות בחלוקות דיבידנד שוטפות (ראה גם סעיף 1.6.4 להלן בדבר יתרות רווחים ראויים לחלוקה בחברות המוחזקות במישרין על-ידי החברה והמגבלות הנובעות גם מכך) ובחלקן השקעות בחברות עם פוטנציאל צמיחה והשבחה.

בתוצאותיה העסקיות של החברה, ולעיתים במישרין בהון המיוחס לבעלים של החברה, עשויה לחול (בהתאם לכללי החשבונאות שבתוקף) תנודתיות גבוהה בין תקופות דיווח שונות, וזאת, בין היתר, בשל עיתוי והיקף המימושים או הרכישות שמבצעות החברה וחברות מוחזקות שלה, בשל השפעות שינויים במחירי ניירות ערך בשוק ההון ובערכם של נכסים, וכן בשל שינוי בהוצאות המימון נטו של החברה והחברות המוחזקות שלה שהיקפן מושפע מהיקף החוב נטו, מאפיקי הצמדה של החוב והנכסים הכספיים נטו, ממכשירים נגזרים ומשיעור השינוי במדד המחירים לצרכן ("המדד") ובשערי החליפין של המטבעות הזרים הרלוונטיים בתקופה המדווחת, בעיקר שער הדולר.

חברות הקבוצה בוחנות, כל חברה ברמתה, את ערך הנכסים המוחזקים על ידיהן וכן את עודפי העלות המיוחסים ושאנם מיוחסים הכלולים בדוחותיהן. השקעות הקבוצה בחברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני נבחנות בכל חברה מחזיקה, ברמת השקעתה הכוללת. פרטים על השווי המאזני של ההשקעות העיקריות בחברות המוחזקות ליום 31 במרס 2019 בהשוואה לשווי השוק מוצגים בבאור 3.ג. לדוחות הכספיים.

להתגברות החקיקה, התקינה, הרגולציה והתחרות באופן רוחבי 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-20 לחלק א' לדוח התקופתי). להוראותיו של החוק לקידום התחרות ולצמצום הריכוזיות, התשע"ד-2013 ("חוק הריכוזיות") עשויות להיות השלכות מהותיות על החברה ועל חברות מוחזקות שלה (ראה סעיף 7.2 בחלק א' לדוח התקופתי).

1 חברות אשר הקבוצה מחזיקה בהן, במישרין או בעקיפין, למעלה מ-50% מזכויות ההצבעה וכן חברות בהן מתקיימת שליטה אפקטיבית.  
2 חברות אשר לקבוצה יש השפעה מהותית בהן, לרבות ישויות בשליטה משותפת, ואשר נכללות בדוחות הכספיים לפי שיטת השווי המאזני.

1. **הסברי הדירקטוריון למצב עסקי התאגיד (המשך)**

1.1 **כללי (המשך)**

בחודש נובמבר 2017 הושלמה עסקה, לפיה מכרה אי די בי פתוח את כל מניותיה בחברה לדולפין איי אל. בהתאם לכך הפכה החברה לחברת שכבה ראשונה, כהגדרת המונח בחוק הריכוזיות, דבר שהביא לדחיית הצורך ליישם את הוראת חוק הריכוזיות לגבי תאגידים מדווחים, שהינם חברות שכבה אחרת ואשר נמצאים בשליטת החברה, עד לחודש דצמבר 2019. דסק"ש ונכסים ובניין ממשיכות, כל אחת, לבחון חלופות שונות להתמודדות עם הדרישה ל-2019. לפרטים נוספים ראה באור 3.ב. לדוחות הכספיים. בחודש מאי 2019, לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, החליט דירקטוריון החברה לאשר ביצועה של הצעת רכש מלאה למניות נכסים ובניין. לפרטים ראה באור 9.ח. לדוחות הכספיים.

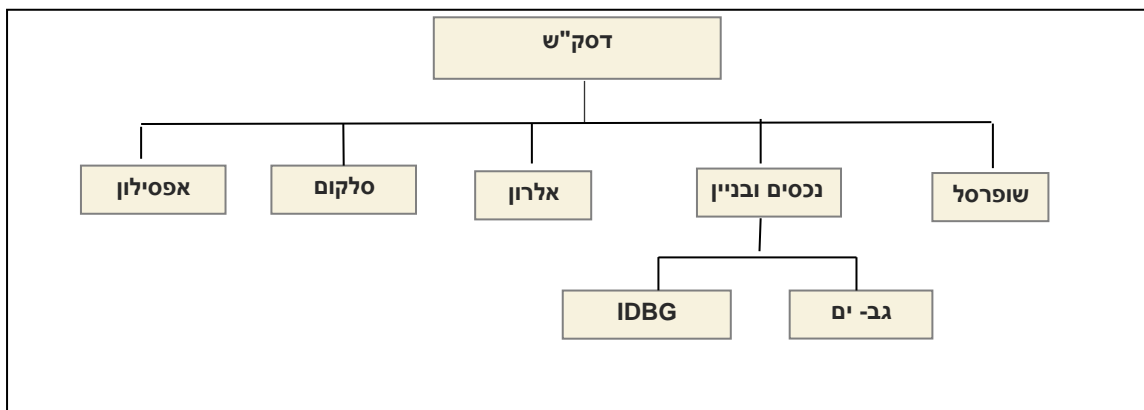
בחודש ינואר 2019 פנתה ועדה בלתי תלויה שמינה דירקטוריון אי די בי פתוח לחברה והציעה לחברה לפתוח בהליך של משא ומתן לרכישת השליטה בכלל החזקות עסקי ביטוח בע"מ (ללא שהציעה תנאים כלשהם לעסקה). בחודש מרס 2019 הגיש בעל השליטה בחברה, מר אדוארדו אלשטיין, לראש רשות שוק ההון, ביטוח וחסכון ("הממונה") בקשה להיתר שליטה ("הבקשה") בכלל החזקות עסקי ביטוח ובכלל חברה לביטוח בע"מ. לפרטים נוספים ראה באור 3.ב.5. לדוחות הכספיים.

במהלך החודשים ינואר ופברואר 2019, במסגרת תכנית לרכישה עצמית של מניות דסק"ש, רכשה דסק"ש 10 מיליון מניות של דסק"ש בעלות כוללת של 96 מיליון ש"ח. לפרטים נוספים, ראה באור 4.א. לדוחות הכספיים. ביום 17 בינואר 2019 החליט דירקטוריון דסק"ש על חלוקת דיבידנד במזומן בסכום של 0.275 ש"ח למניה, המשקף סכום של כ-40 מיליון ש"ח, ועל חלוקת דיבידנד בעין של 0.585 ערך נקוב אגרות חוב (סדרה ט') של אי די בי פתוח למניה, המשקף סכום של 64 מיליון ש"ח וזאת בהתאם לשווין בבורסה של אגרות חוב (סדרה ט') במועד החלוקה. סך הכל דיבידנד שחולק הינו בסכום של 104 מיליון ש"ח, אשר שולם ביום 3 בפברואר 2019. במהלך החודשים ינואר ופברואר 2019 רכשה דסק"ש כ-1.4% מהון המניות המונפק של נכסים ובניין בעלות כוללת של 26 מיליון ש"ח.

ביום 17 בינואר 2019 אישר דירקטוריון דסק"ש תכנית לרכישה עצמית של אגרות חוב (סדרה ו' וסדרה י') שלה, עד לסוף שנת 2019, בעלות כוללת של עד 150 מיליון ש"ח. רכישת אגרות החוב כאמור תבוצענה בהתאם להזדמנויות בשוק, במועדים, במחירים ובהיקפים, כפי שייקבע על ידי הנהלת דסק"ש. במהלך הרבעון הראשון של שנת 2019 רכשה דסק"ש אגרות חוב שלה (סדרה ו' וסדרה י') בעלות כוללת של 109 מיליון ש"ח. כתוצאה מהרכישות דסק"ש רשמה בדוחות הכספיים לרבעון הראשון של שנת 2019 רווח מפתיון מוקדם של אגרות חוב בסך 17 מיליון ש"ח. לפרטים אודות תובענה ובקשה לאישורה כתובענה נגזרת בעילה של ביצוע חלוקה אסורה, בנוגע לחלוקת הדיבידנד והרכישות העצמיות כאמור (ממועד ההחלטה על החלוקה האמורה), ראה באור 5.ב.1. לדוחות הכספיים.

נכון ליום 31 במרס 2019, החברות המאוחדות העיקריות המוחזקות במישרין על-ידי החברה הינן נכסים ובניין (68.8%), סלקום (44.1% בהון, 47.0% בהצבעה) ואלרון (59.5%). שופרסל הינה חברה כלולה עיקרית (26.0%).

להלן תרשים המפרט את החברות העיקריות, לצורך דוח זה, המוחזקות על ידי החברה נכון ליום 31 במרס 2019<sup>3</sup>



**1. הסברי הדירקטוריון למצב עסקי התאגיד (המשך)**

**1.2 התוצאות ברבעון הראשון של שנת 2019**

החברה סיימה את הרבעון הראשון של שנת 2019 בהפסד בסך 31 מיליון ש"ח, בהשוואה להפסד בסך 261 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד ולרווח בסך 539 מיליון ש"ח בשנת 2018. לפרטים בדבר רווחים (הפסדים) חד פעמיים עיקריים, ראה סעיף 1.9.1 להלן.

**1.3 התוצאות של חברות ההשקעה המוחזקות במישרין על ידי החברה ותרומתן לתוצאות החברה<sup>4</sup>**

נתונים ברמת החברה המוחזקת <sup>5</sup>			נתונים ברמת החברה			שיעור החזקה ליום 31 במרס 2019	מגזר
רווח (הפסד) לשנת 2018	רווח (הפסד) לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 31 במרס		רווח (הפסד) לשנת 2018	רווח (הפסד) לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 31 במרס			
	2018	2019	2018	2018	2019		
מיליוני ש"ח							
	7	(16)	<sup>7</sup> (587)	<sup>6</sup> (265)	(7)	44.1%	סלקום
	52	53	66	33	37	68.8%	נכסים ובניין
	67	48	<sup>9</sup> 1,355	28	9	26.0%	שופרסל <sup>8</sup>
			(34)	-	(28)		אחרים <sup>10</sup>
			800	(204)	11		סך הכל
			(261)	(57)	(42)		ניהול ומימון, נטו (ראה סעיף 1.4 להלן)
			539	(261)	(31)		רווח נקי (הפסד)

**1.4 תוצאות ניהול ומימון, נטו**

הסבר לשינוי	רבעון ראשון בשנת	
	2018	2019
מיליוני ש"ח		
הוצאות ניהול, נטו	(9.3)	(10.7)
הקטון בהוצאות ניהול, נטו ברבעון הראשון של שנת 2019 בהשוואה לרבעון המקביל אשתקד נבע בעיקר מקטון של 0.5 מיליון ש"ח בתרומות.		
הוצאות מימון, נטו	(33)	(46)
הקטון ברבעון הראשון של שנת 2019 בהשוואה לרבעון המקביל אשתקד נבע בעיקר מ: <ol style="list-style-type: none"> <li>רווח שנרשם ברבעון הראשון של שנת 2019 בסך של 17 מיליון ש"ח מרכישה עצמית של אגרות חוב של החברה.</li> <li>מעבר מהכנסות מימון ברבעון הראשון אשתקד בסך 8 מיליון ש"ח להוצאות מימון בסך של 20 מיליון ש"ח ברבעון הראשון של שנת 2019, בגין הפרשי שער על יתרת נכסים הצמודות לשער החליפין של הדולר, וזאת בשל הירידה בשער החליפין של הדולר ברבעון הראשון של שנת 2019 בשיעור של 3.1%, בהשוואה לעלייה של 1.4% בתקופה המקבילה אשתקד.</li> <li>קטון בהוצאות ריבית נטו בסך 6 מיליון ש"ח, הנובע בעיקר מהקטון בחוב נטו של החברה.</li> <li>מעבר מהוצאות מימון ברבעון הראשון של שנת 2018 בסך של 4 מיליון ש"ח להכנסות מימון בסך של 13 מיליון ש"ח ברבעון הראשון של שנת 2019, בגין שערך וריבית מבטוחות סחירות והשקעות נזילות של החברה.</li> </ol>		
<b>סך הכל</b>	<b>(42)</b>	<b>(57)</b>

4 תוצאות החברה המוצגות בדוח הדירקטוריון מתייחסות לחלק המיוחס לבעלים של החברה בתוצאות, אלא אם צוין אחרת. התרומה לתוצאות מביאה בחשבון את חלק החברה בתוצאות החברה המוחזקות, המסים המתייחסים להשקעה זו, חלק החברה ממימוש או מהפחתות החזקות בחברה המוחזקות והכל בניכוי/בתוספת הפחתות עודפי עלות.

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

6 כולל הפחתה לירידת ערך מוניטין המיוחס לסלקום בסך 268 מיליון ש"ח.

7 כולל הפחתות לירידת ערך מוניטין המיוחס לסלקום בסך 562 מיליון ש"ח.

8 תוצאות פעילות שופרסל מוצגות בדוחות רווח והפסד עד למועד הירידה משליטה בחודש יוני 2018 במסגרת הפעילות המופסקת, ראה באור 3.א.3.ב. לדוחות הכספיים.

9 כולל רווח מירידה משליטה בסך 1,232 מיליון ש"ח.

10 כולל חלק החברה בהפסדי אחרון, ברבעון הראשון של שנת 2019, ברבעון הראשון של שנת 2018 ובשנת 2018 בסך 11 מיליון ש"ח, 9 מיליון ש"ח, ו- 29 מיליון ש"ח, בהתאמה.

1. הסברי הדירקטוריון למצב עסקי התאגיד (המשך)

1.5 נתונים עיקריים אודות החזקות העיקריות של החברה (במישרין ובעקיפין)

משקל החזקות העיקריות וענפי משק

להלן טבלה המציגה את המשקל היחסי של החזקות העיקריות של החברה בהתחשב בשיעורי החזקה בהן, המחושבים לפי "שווי החזקות", ליום 29 במאי 2019<sup>11</sup>:

תמהיל החזקות על פי החזקות עיקריות:

החברה המוחזקת	% מסך החזקות
1 שופרסל (מסחר ושרותים)	38%
2 נכסים ובניין (נדל"ן)	36%
3 סלקום (תקשורת)	19%
4 אלרון (טכנולוגיה)	3%
כל שאר החזקות	4%
<b>סך הכל</b>	<b>100%</b>

1.6 נתונים נבחרים מהדוחות הכספיים ומאפייני מימון

1.6.1 תמצית נתונים מאזניים

מאחד	חברה		
	ליום 31 במרס		
2018	2019	2018	2019
מיליוני ש"ח			
11,327	8,579	1,523	1,871
35,203	29,246	6,496	6,396
7,382	3,961	427	392
29,063	23,587	5,098	4,528
1,398	1,868	1,398	1,868
6,140	5,659		

נכסים שוטפים  
 סך הכל נכסים  
 התחייבויות שוטפות  
 סך הכל התחייבויות  
 הון המיוחס לבעלים של החברה<sup>12</sup>  
 סך הכל הון (כולל זכויות שאינן מקנות שליטה)

1.6.2 התחייבויות ומימון

נתוני חוב ומזומן בחברה ובחברות בבעלותה המלאה של החברה:

ליום 31 בדצמבר 2018	ליום 31 במרס		ליום 29 במאי 2019
	2018	2019	
מיליוני ש"ח			
(4,565)	(4,974)	(4,488)	(4,540)
2,197	1,683	1,851	1,966
(2,368)	(3,291)	(2,637)	(2,574)
4.13	4.57	3.89	3.73

התחייבויות פיננסיות<sup>13</sup>  
 יתרות נכסים נזילות<sup>14</sup>  
 חוב נטו  
 משך חיים ממוצע של התחייבויות

11 שווי החזקות (אשר אינו כולל את יתרת הכספים הנזילה או את התחייבויות של החברה) חושב ביחס לחברות ציבוריות - על בסיס שווי השוק הידוע (סמוך למועד פרסום הדוח) וביחס לחברות פרטיות - לפי שווי הספרים כמופיע בדוחות הכספיים (בהתאמות הנדרשות בגין מימושים, השקעות ודיבידנדים. טבלאות המשקל היחסי של החזקות העיקריות של החברה כאמור, לפי חברות מוחזקות, מתבססות על נתוני החזקה ליום 29 במאי 2019; השיעורים המוצגים בטבלה הינם מעוגלים.

12 ראה גם סעיף 1.6.5 להלן.

13 אגרות חוב (וליום 31 במרס 2018 - גם התחייבות לתאגיד בנקאי). כולל גם ריבית צבורה בסך 90 מיליון ש"ח, 54 מיליון ש"ח, 61 מיליון ש"ח ו-1 מיליון ש"ח, לימים 29 במאי 2019, 31 במרס 2019, 31 במרס 2018 ו-31 בדצמבר 2018, בהתאמה.

14 כולל מזומנים ושווי מזומנים, בטוחות סחירות והשקעות נזילות.

1. הסברי הדירקטוריון למצב עסקי התאגיד (המשך)

1.6 נתונים נבחרים מהדוחות הכספיים ומאפייני מימון (המשך)

1.6.3 מקורות המימון בחברה

1.6.3.1 להלן תנועות כספיות עיקריות במטה החברה

לרבעון הראשון של שנת					
2018			2019		
חוב פיננסי, נטו	חוב פיננסי	נכסים נדילים <sup>(1)</sup>	חוב פיננסי, נטו	חוב פיננסי	נכסים נדילים <sup>(1)</sup>
מיליוני ש"ח					
(3,348)	(5,165)	1,817	(2,368)	(4,565)	2,197
19	-	19	1	-	1
87	-	87	-	-	-
-	-	-	(4)	-	(4)
-	-	-	(26)	-	(26)
-	-	-	16	125	(109)
-	228	(228)	-	-	-
-	15	(15)	-	-	-
(3)	-	(3)	-	-	-
-	-	-	(96)	-	(96)
-	-	-	(104)	-	(104)
(1)	-	(1)	-	-	-
(12)	-	(12)	(7)	-	(7)
13	-	13	-	-	-
8	-	8	(20)	-	(20)
(54)	(52)	(2)	(29)	(48)	19
<u>(3,291)</u>	<u>(4,974)</u>	<u>1,683</u>	<u>(2,637)</u>	<u>(4,488)</u>	<u>1,851</u>

יתרת לתחילת התקופה  
דיבידנדים מחברות מוחזקות  
ואחרות (ראה גם סעיף 1.6.3.2  
להלן)  
הסכם פשרה בתביעה נגזרת  
(מעריב)  
השקעה בסלקום  
השקעה בנכסים ובניין  
רכישה עצמית של אגרות חוב  
פרעון חוב פיננסי - קרן  
פרעון חוב פיננסי - ריבית  
פרעון עסקאות הגנה - מדד  
רכישת מניות באוצר  
דיבידנד ששולם<sup>(2)</sup>  
השקעות שאינן שוטפות  
הוצאות הנהלה וכלליות בניכוי דמי  
ניהול ואחרות, נטו  
מעבר מהשקעה לזמן ארוך לבטוחות  
סחירות  
הפרשי שער  
מימון - הכנסות ריבית, שערון  
השקעות שוטפות, צבירת ריבית  
על חוב פיננסי והפרשי הצמדה  
יתרה לסוף התקופה

(1) נכסים נדילים כוללים מזומנים, שווי מזומנים, בטוחות סחירות, והשקעות נדילות.  
(2) לפרטים ראה באור 4.ב. לדוחות הכספיים.

1. הסברי הדירקטוריון למצב עסקי התאגיד (המשך)

1.6 נתונים נבחרים מהדוחות הכספיים ומאפייני מימון (המשך)

1.6.3 מקורות המימון בחברה (המשך)

1.6.3.2 קבלת דיבידנד:

א. להלן פירוט חלוקות דיבידנד במזומן, שקיבלה דסק"ש מחברות מוחזקות ואחרות:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2018	לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 31 במרס		
	2018	2019	
מיליוני ש"ח			
80	-	-	שופרסל
64	-	-	נכסים ובניין
6	3	-	אפסילון בית השקעות בע"מ ("אפסילון")
18	16	-	Credit Suisse, Emerging Markets Pitango Venture Capital Fund III
3	-	-	(Israeli Investors) LP ("פיטנגו")
1	-	-	ברינקס ישראל בע"מ ("ברינקס")
1	-	1	אחרים
173	19	1	סך הכל

ב. לפרטים בדבר דיבידנדים שהוכרזו בתקופת הדוח ושולמו לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, ראה באור 9.ג. לדוחות הכספיים.

1.6.3.3 בקשר לאגרות החוב (סדרה י') של החברה, התחייבה החברה בהתאם לשרט הנאמנות לעמוד בכל תקופת אגרות החוב בעילות להתאמת שיעור ריבית ובהתניות פיננסיות כלהלן:

תוצאות חישוב		עילה להתאמת שיעור ריבית <sup>(1)</sup> / אמת מידה פיננסית
ליום 29 במאי 2019	ליום 31 במרס 2019	
דירוג ilBBB+ (Negative)	דירוג ilBBB+ (Stable)	במקרה של ירידה בדירוג אגרות החוב בדרגה אחת או יותר מדירוג ilBBB, אזי יעלה שיעור הריבית הנקובה בשיעור של 0.25% לשנה וכן שיעור של 0.25% לשנה בגין כל ירידה נוספת בדרגה עד לתוספת ריבית מצטברת של 1% לשנה לכל היותר.
השווי הנכסי הנקי – 1.5 מיליארד ש"ח. היחס בין החוב הפיננסי נטו לבין השווי הנכסי – 64%	השווי הנכסי הנקי – 1.2 מיליארד ש"ח. היחס בין החוב הפיננסי נטו לבין השווי הנכסי – 69%	השווי הנכסי הנקי של דסק"ש (ראה סעיף 1.6.7.2 להלן) יפחת מ-1.1 מיליארד ש"ח, ובנוסף היחס בין החוב הפיננסי נטו לבין השווי הנכסי של דסק"ש עלה על 75%.
היחס בין החוב הפיננסי נטו לבין השווי הנכסי – 64%	היחס בין החוב הפיננסי נטו לבין השווי הנכסי – 69%	היחס בין החוב הפיננסי נטו לבין השווי הנכסי של דסק"ש יעלה על 85%.
היחס בין ההון לבין סך המאזן סולו – 29%	היחס בין ההון לבין סך המאזן סולו – 29%	היחס בין הון דסק"ש לבין סך מאזן דסק"ש סולו יפחת מ-12.5%.

<sup>(1)</sup> יצוין, כי אם וככל שתידרש התאמה של שיעור הריבית, אזי בכל מקרה השיעור המצטבר המקסימלי של תוספת הריבית לא יעלה על 1.75% לשנה מעל שיעור הריבית הנקובה.

לפרטים נוספים בדבר אמות המידה הפיננסיות שנקבעו בקשר לאגרות חוב (סדרה י'), ראה באור 14.ג. לדוחות הכספיים השנתיים.



1. הסברי הדירקטוריון למצב עסקי התאגיד (המשך)

1.6 נתונים נבחרים מהדוחות הכספיים ומאפייני מימון (המשך)

1.6.3 מקורות המימון בחברה (המשך)

1.6.3.4 לפירוט בדבר פרעונות חזויים של התחייבויות החברה, ראה דיווח החברה על מצבת ההתחייבויותיה לפי מועדי פרעון (ת-126), שפורסם על ידי החברה בדיווח אלקטרוני פומבי ביום 30 במאי 2019 (אסמכתא מספר 2019-01-054217) בסמוך לפרסום דוח זה.

1.6.3.5 תזרים המזומנים של דסק"ש מושפע, בין היתר, מדיבידנדים המחולקים על-ידי חברות מוחזקות שלה ומדיבידנדים שהחברה מחלקת, מתקבולים הנובעים מפעולות מימוש החזקותיה בהן, מהשקעות, מפרעון התחייבויות קיימות של החברה ומגיוסי חוב.

1.6.3.6 מדיניותה של דסק"ש הינה לפעול לכך שיהיו בידיה אמצעים נזילים מספקים למילוי התחייבויותיה במועד. במסגרת זו שואפת דסק"ש לשמור על יתרת אמצעים נזילים נאותה. יצוין, כי ליום 31 במרס 2019 לדסק"ש יתרת אמצעים נזילים בסך 1,851 מיליון ש"ח, כשסך הפירעונות של קרן וריבית בגין החוב של דסק"ש בשלושת הרבעונים הנותרים של שנת 2019 ובשנת 2020 מסתכמים בסך של 536 מיליון ש"ח ו-482 מיליון ש"ח, בהתאמה. לא צפויים תשלומי קרן וריבית ברבעון הראשון של שנת 2021. דסק"ש בוחנת באופן שוטף את תחזית תזרים המזומנים העתידי שלה ואת מגוון המקורות העומדים לרשותה, הכוללים, בין היתר, את המקורות הבאים:

- דיבידנדים צפויים מהחברות המוחזקות - בקשר לכך עוקבת דסק"ש אחרי רווחיות החברות המוחזקות, תזרים המזומנים הפנוי שלהן ויכולתן לחלק דיבידנד. ראה גם סעיף 1.6.4 להלן בדבר יתרות הרווחים הראויים לחלוקה בחברות המוחזקות ישירות על ידי החברה. דסק"ש צופה כי חלק מההחברות המוחזקות על ידיה תמשכנה לחלק דיבידנדים נוספים במהלך השנים הבאות. לפרטים אודות דיבידנדים שקיבלה דסק"ש מחברות מוחזקות, ראה סעיף 1.6.3.2 לעיל. ראה גם באור 9.g. לדוחות הכספיים בדבר דיבידנדים משופרסל ומנכסים ובנין שהוכרזו בתקופת הדוח ושולמו לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, ואינם כלולים ביתרת הנכסים הנזילים ליום 31 במרס 2019 האמורה לעיל.
- מחזור חוב - החברה בוחנת מעת לעת אפשרות לקבלת הלוואות או הלוואות מובטחות בשעבוד נכסים ממוסדות פיננסיים או מגופים מוסדיים, להחלפה של סדרת אגרות חוב קיימת, או להנפקה של סדרת אגרות חוב חדשה.
- מימוש החזקות בחברות מוחזקות - ביכולתה של דסק"ש לממש אחזים בודדים או יותר מהון המניות של חברות מוחזקות תוך שמירת השליטה או ההשפעה המהותית בהן, לפי הענין, וכן ביכולתה לממש את כל או עיקר החזקתה במניות של אחת מהחברות המוחזקות. יצוין, כי לדסק"ש שליטה והשפעה מהותית בחברות ציבוריות גדולות, מובילות בתחומן, שמניותיהן בעלות סחירות גבוהה, והחזקות דסק"ש בהן הינן חופשיות ונקיות משעבודים. יצוין גם כי שווי הנכסי הנקי של דסק"ש ליום 29 במאי 2019 (המבוסס על שווי השוק של השקעותיה העיקריות על פי ממוצע שווין בבורסה בחמשת ימי המסחר שקדמו למועד האמור) הינו 1,450 מיליון ש"ח.

1.6.4 יתרות רווחים ויתרות שליליות של רווחים הראויים לחלוקה<sup>15</sup>

יתרת הרווחים הראויים לחלוקה (כהגדרת מונח זה בסעיף 302 לחוק החברות) של החברה וחברות המוחזקות במישרין ובעקיפין על ידי החברה הינן כדלקמן:

ליום 31 במרס 2019				
מוחזקות על ידי החברה				
מיליוני ש"ח				
אלרון <sup>18</sup>	שופרסל	סלקום <sup>17</sup>	נכסים ובניין	החברה <sup>16</sup>
(146)	425	1,323	267	40

15 לפרטים אודות מגבלות על חלוקות דיבידנד, ראה סעיפים 8.4, 9.4 ו-10.4 לחלק א' לדוח התקופתי, וכן באור 3.n. לדוחות הכספיים השנתיים. כמו כן על החברות האמורות, כמו גם על חברות מוחזקות שלהן, חלות מכת דין, הסכמים או היתרים מגבלות שונות לעניין חלוקות דיבידנד.

16 יתרת הרווחים הראויים לחלוקה ליום 31 במרס 2019 מחושבת בהתבסס על הרווח הנקי (ההפסד) המיוחס לבעלים של החברה שנצבר בשמונה הרבעונים האחרונים, בניכוי דיבידנדים שחולקו בתקופה, ובניכוי רכישת מניות באוצר בסך 115 מיליון ש"ח, בהתאם להוראות סעיף 302 לחוק החברות, יתרת העודפים המצטברת הינה שלילית.

17 יתרת הרווח (העודפים) בדוחות הכספיים הסקורים של סלקום ליום 31 במרס 2019.

18 נתוני אלרון תורגמו לצרכי נוחות לפי שער החליפין של הדולר ליום 31 במרס 2019.

1. הסברי הדירקטוריון למצב עסקי התאגיד (המשך)

1.6 נתונים נבחרים מהדוחות הכספיים ומאפייני מימון (המשך)

1.6.5 תנועה בהון המיוחס לבעלים של החברה<sup>19</sup>

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2018	לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 31 במרס	
	2018	2019
	מיליוני ש"ח	
1,666	1,666	2,317
-	-	(171)
(30)	(30)	-
9	-	-
539	(261)	(31)
(19)	-	(96)
-	-	(104)
102	20	(52)
(1)	1	-
2	1	2
45	-	2
4	1	1
<u>2,317</u>	<u>1,398</u>	<u>1,868</u>

יתרה לתחילת התקופה  
 יישום לראשונה של תיקון לתקן IAS 28  
 יישום לראשונה של הגרסה הסופית של IFRS 9  
שינויים בתקופה  
 מימוש כתבי אופציות למניות  
 רווח נקי (הפסד) המיוחס לבעלים של החברה  
 רכישת מניות באוצר  
 דיבידנד לבעלים של החברה  
 קרנות הון מהפרשי תרגום  
 קרנות הון בגין עסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה  
 קרנות גידור  
 קרנות שערור  
 קרנות הון ותנועות אחרות, נטו  
 יתרה לסוף התקופה

1. הסברי הדירקטוריון למצב עסקי התאגיד (המשך)

1.6 נתונים נבחרים מהדוחות הכספיים ומאפייני מימון (המשך)

1.6.6 בסיסי הצמדה של נכסים והתחייבויות של החברה ליום 31 במרס 2019 (כולל חברות מאוחדות בבעלות מלאה)

סך הכל	פריטים לא כספיים	לא צמוד מיליוני ש"ח	צמוד למטבע זר (בעיקר לדולר)	צמוד למדד	
1	1	-	-	-	נכסי זכויות שימוש
1	1	-	-	-	רכוש קבוע
4,420	4,420	-	-	-	השקעות בחברות מוחזקות ואחרות (ראה סעיף 1.6.7)
120	-	120	-	-	דיבידנד לקבל
7	1	6	-	-	חייבים ויתרות חובה
9	-	9	-	-	פקדונות לזמן קצר
671	351	37	283	-	השקעות בבטוחות סחירות
1,185	-	538	647	-	מזומנים ושווי מזומנים
<b>6,414</b>	<b>4,774</b>	<b>710</b>	<b>930</b>	-	<b>סך הכל נכסים</b>
4,446	-	2,477	-	1,969	אגרות חוב (כולל חלויות)
2	2	-	-	-	הטבות לעובדים
1	-	1	-	-	התחייבויות בגין חכירות
79	17	37	-	25	זכאים ויתרות זכות
18	18	-	-	-	הפרשות שוטפות
<b>4,546</b>	<b>37</b>	<b>2,515</b>	-	<b>1,994</b>	<b>סך הכל התחייבויות</b>
<b>1,868</b>	<b>4,737</b>	<b>(1,805)</b>	<b>930</b>	<b>(1,994)</b>	<b>חשיפה נטו ליום 31 במרס 2019</b>
<b>1,398</b>	<b>4,846</b>	<b>(2,000)</b>	<b>861</b>	<b>(2,309)</b>	<b>חשיפה נטו ליום 31 במרס 2018</b>
<b>2,317</b>	<b>5,029</b>	<b>(1,714)</b>	<b>940</b>	<b>(1,938)</b>	<b>חשיפה נטו ליום 31 בדצמבר 2018</b>

לפרטים בדבר בסיסי הצמדה של סך הנכסים וסך ההתחייבויות בדוח המאוחד על המצב הכספי ליום 31 במרס 2019, ראה סעיף 2.2 להלן.

1.6.7 השקעה בחברות מוחזקות ואחרות

1.6.7.1 להלן התנועה בהשקעות בחברות מוחזקות ואחרות:

בשלושה חודשים שהסתיימו ביום 31 במרס 2019 מיליוני ש"ח
4,720
(171)
22
(120)
29
(46)
(14)
<b>4,420</b>

יתרה לתחילת התקופה  
 יישום לראשונה של תיקון לתקן IAS 28  
 חלק החברה ברווח של חברות מוחזקות המטופלות בשיטת השווי המאזני  
 דיבידנדים מחברות מוחזקות<sup>(1)</sup>  
 שינוי בהשקעות כתוצאה מרכישות מצד שלישי  
 שינוי בהשקעות הנזקף לקרנות הון  
 שינויים אחרים  
 יתרה לסוף התקופה

<sup>(1)</sup> לא כולל דיבידנדים מחברות הנמדדות בשווי הוגן, אשר נזקפים לרווח והפסד.

1. **הסברי הדירקטוריון למצב עסקי התאגיד (המשך)**

1.6 **נתונים נבחרים מהדוחות הכספיים ומאפייני מימון (המשך)**

1.6.7 **השקעה בחברות מוחזקות ואחרות (המשך)**

1.6.7.2 להלן יתרות ההשקעות בחברות מוחזקות ואחרות, השווי הנכסי הנקי ורמת המינוף<sup>20</sup> ליום 31 במרס

2019:

שווי נכסי <sup>20</sup>	שווי מאזני	שיעור החזקה	
מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח		
			<b>חברות הנמדדות בשיטת השווי המאזני</b>
674	1,589	44.1%	סלקום
1,497	1,347	26.0%	שופרסל <sup>21</sup>
1,352	1,165	68.8%	נכסים ובניין <sup>21</sup>
161	159	59.5%	אלרון
54	54	68.8%	אפסילון
10	10	12.2%	אמקו
12	12	99.8%	Microwave Networks, Inc.
7	7		אחרים
			<b>חברות וקרנות הנמדדות בשווי הוגן</b>
3	3	3.5%	אינדיוויז'ן
23	23	27.3%	פיטנגו
12	12	23.8%	Mustang Mezzanine Fund, LP
28	28	10.0%	ברינקס
11	11		אחרים
3,844	4,420		
(2,637)			בניכי חוב פיננסי נטו (סעיף 1.6.2)
1,207			סך הכל שווי נכסי נקי - [NAV]
69%			רמת מינוף - [LTV]

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

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

**1. הסברי הדירקטוריון למצב עסקי התאגיד (המשך)**

**1.7 שינויים בהון ואיכות הרווח (הפסד)**

לפרטים בדבר שינויים והשפעות על ההון ואיכות הרווח של החברה, ראה סעיף 1.1 לעיל.  
 סך ההפסד הכולל של החברה לרבעון הראשון של שנת 2019 (כולל זכויות שאינן מקנות שליטה) הסתכם בסך של 67 מיליון ש"ח בהשוואה להפסד כולל (כולל זכויות שאינן מקנות שליטה) בסך של 196 מיליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד. ההפרש האמור נובע בעיקר מהגורמים הבאים:  
 א. הרווח הנקי ברבעון הראשון של שנת 2019 (כולל זכויות שאינן מקנות שליטה) הסתכם בסך של 7 מיליון ש"ח בהשוואה להפסד בסך של 231 מיליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד.  
 ב. ברבעון הראשון של שנת 2019 נרשם הפסד כולל אחר (כולל זכויות שאינן מקנות שליטה) בגין חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני בניכוי מס בסך של 10 מיליון ש"ח בהשוואה לרווח כולל אחר בסך של 10 מיליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד.  
 ג. ברבעון הראשון של שנת 2019 נרשם הפסד כולל אחר (כולל זכויות שאינן מקנות שליטה) בניכוי מס בגין הפרשי תרגום מטבע חוץ בגין פעילויות חוץ בסך של 64 מיליון ש"ח בהשוואה לרווח כולל אחר בניכוי מס בסך של 23 מיליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד. עיקר השינוי נובע בגין ירידה בשער החליפין של הדולר ברבעון הראשון של שנת 2019 בשיעור של 3.1% בהשוואה לעליה של 1.4% ברבעון המקביל אשתקד.  
 ההפסד הכולל המיוחס לבעלים של החברה ברבעון הראשון של שנת 2019 הסתכם בסך של 79 מיליון ש"ח בהשוואה להפסד כולל בסך של 240 מיליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד.

**1.8 תמצית תוצאות החברה (מאוחד)**

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2018	לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 31 במרס		
	2018	2019	
	במיליוני ש"ח		
539	(261)	(31)	רווח נקי (הפסד) לתקופה המיוחס לבעלים של החברה
151	30	38	רווח נקי לתקופה המיוחס לזכויות שאינן מקנות שליטה
690	(231)	7	רווח נקי (הפסד) המיוחס לבעלים של החברה ולזכויות שאינן מקנות שליטה
			רווחים (הפסדים) ממימוש ועלית ערך השקעות ונכסים ודיבידנדים בניכוי הפחתות השקעות ונכסים ועליית ערך נטו (כולל זכויות שאינן מקנות שליטה)
*642	(317)	(6)	
700	(240)	(79)	רווח (הפסד) כולל המיוחס לבעלים של החברה
3.5	(1.7)	(0.2)	רווח (הפסד) בסיסי ומדולל למניה - בש"ח

\* כולל רווח בגין ירידה משליטה בשופרסל בסך 1,232 מיליון ש"ח, המוצג במסגרת הפעילות המופסקת.

1. הסברי הדירקטוריון למצב עסקי התאגיד (המשך)

1.9 פירוט בדבר אירועים חד פעמיים עיקריים

1.9.1 פירוט בדבר רווחים (הפסדים) חד פעמיים עיקריים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2018	לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 31 במרס	
	2018	2019

מיליוני ש"ח

400	-	-
22	-	-
6	-	17
832	-	-
(562)	(268)	-
24	-	-
(26)	-	(2)

**כרוכים בתזרים מזומנים -**

רווח מירידה משליטה בשופרסל  
רווח ממימוש מניות שופרסל  
רווח מרכישה עצמית של אגרות חוב

**אינם כרוכים בתזרים מזומנים -**

רווח ממימוש מניות שופרסל  
ירידת ערך מוניטין מיוחס לסלקום  
עדכון השווי של מגדל HSBC, נטו  
עדכון השווי של פרויקט הטיבולי בלאס-וגאס, נטו

1.9.2 השפעות חד פעמיות עיקריות המשפיעות ישירות על ההון המיוחס לבעלים של החברה

1.9.2.1 לפרטים בדבר רכישה עצמית של מניות דסק"ש ברבעון הראשון של שנת 2019 בסך של 96 מיליון ש"ח, שנרשם בדוחות הכספיים ברבעון הראשון של שנת 2019 במסגרת דוח על השינויים בהון המיוחס לבעלים כמניות באוצר, ראה באור 4.א. לדוחות הכספיים.

1.9.2.2 לפרטים בדבר חלוקת דיבידנד (במזומן ובעין) בסך של 104 מיליון ש"ח, אשר שולם ביום 3 בפברואר 2019, ראה באור 4.ב. לדוחות הכספיים.

1.9.2.3 לפרטים בדבר רכישת 0.2% מהון המניות המונפק של סלקום על ידי החברה בחודש ינואר 2019, ראה באור 1.א.3. לדוחות הכספיים.

1.9.2.4 לפרטים בדבר רכישת 1.4% מהון המניות המונפק של נכסים ובניין על ידי החברה בחודשים ינואר ופברואר 2019, ראה באור 2.א.3. לדוחות הכספיים.

1.10 תרומה לתוצאות החברה וחברות מוחזקות לפי מגזרי פעילות<sup>22</sup>

1.10.1 מגזר סלקום

חלק דסק"ש בתוצאות מגזר סלקום ברבעון הראשון של שנת 2019 הסתכם בהפסד של 7 מיליון ש"ח, בהשוואה להפסד בסך של 265 מיליון ש"ח, הכולל הפחתה לירידת ערך מוניטין המיוחס לסלקום בסך 268 מיליון ש"ח, שנרשמה ברבעון הראשון של שנת 2018 והפסד בסך של 587 מיליון ש"ח בשנת 2018, הכולל הפחתות לירידת ערך מוניטין המיוחס לסלקום בסך 562 מיליון ש"ח.

הרבעון הראשון של שנת 2019 התאפיין בהמשך התחרות בתחום הסלולר ומנגד בהמשך צמיחה במגזר הנייח.

תמצית התוצאות העסקיות של מגזר סלקום:

הסבר	גידול (קטיון) %	רבעון ראשון בשנת	
		2018	2019
הכנסות משרותים	(3.3)	701	678
הקטיון ברבעון הראשון של שנת 2019 בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד נבע בעיקר מירידה בשיעור של 7.6% בהכנסות משרותים במגזר הנייח, כתוצאה מירידה בהכנסות משרותי סלולר, עקב השחיקה המתמשכת במחירי שרותים אלה, לאור התחרות בשוק הסלולר. מנגד, במגזר הנייח חל גידול של 4.3% בהשוואה לרבעון המקביל אשתקד, שנבע בעיקר מגידול בהכנסות משרותי האינטרנט והטלוויזיה.			
הכנסות מצידוד קצה	7.8	232	250
הגידול ברבעון הראשון של שנת 2019 בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד נבע בעיקר מגידול בהיקף מכירות צידוד קצה במגזר הנייח, אשר קוזז באופן חלקי עקב הירידה בהיקף מכירות צידוד קצה במגזר הנייח.			
<b>סך הכנסות</b>	<b>(0.5)</b>	<b>933</b>	<b>928</b>

22 בטבלאות המפורטות בסעיף זה, שיעור השינוי באחוזים של הנתונים ביחס לתקופה המקבילה אשתקד מחושב על בסיס נתונים מדוייקים שאינם מעוגלים למיליון הקרוב.

**1. הסברי הדירקטוריון למצב עסקי התאגיד (המשך)**  
**1.10 תרומה לתוצאות החברה וחברות מוחזקות לפי מגזרי פעילות (המשך)**  
**1.10.1 מגזר סלקום (המשך)**  
**תמצית התוצאות העסקיות של מגזר סלקום:**

הסבר	גידול (קיטון) %	רבעון ראשון בשנת		
		2018	2019	
		מיליוני ש"ח		
עלות המכירות והשרותים	4.5	(665)	(695)	
רווח גולמי	(13.1)	268	233	
שיעור הרווח הגולמי מסך ההכנסות	(12.5)	28.7%	25.1%	
הוצאות תפעוליות	2.7	(223)	(229)	
רווח תפעולי	(82.7)	52	9	
Adjusted EBITDA <sup>23</sup>	19.8	187	224	
שיעור ה- EBITDA מסך ההכנסות	20.5	20.0%	24.1%	
הוצאות מימון, נטו	(32.5)	(40)	(27)	
הכנסות (הוצאות) מסיים		(5)	2	
רווח נקי (הפסד)		7	(16)	
		מעבר להכנסות מס		
		מעבר להפסד		

**מדדים תפעוליים מרכזיים של סלקום:**

שינוי ב- %	רבעון ראשון בשנת	
	2018	2019

1.1	2,822	2,853	מספר מנויי סלולר לסוף התקופה (באלפים)
15.8	9.5%	11.0%	שיעור נטישה
(8.9)	51.8	47.2	הכנסה חודשית ממוצעת למנוי (ARPU) (בש"ח)
23.4	184	227	מספר מנויים (בתי אב) לסוף התקופה בתחום הטלוויזיה (באלפים)
18.3	235	278	מספר מנויים (בתי אב) לסוף התקופה בתחום תשתיות האינטרנט (באלפים)

לפרטים בדבר שינויים עיקריים בהחזקות מגזר סלקום בתקופת הדוח, ראה באור 1.3 א.1. לדוחות הכספיים.

1. הסברי הדירקטוריון למצב עסקי התאגיד (המשך)

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

1.10.2 מגזר נכסים ובניין

חלק דסק"ש בתוצאות מגזר נכסים ובניין ברבעון הראשון של שנת 2019 הסתכם ברווח של 37 מיליון ש"ח בהשוואה לרווח של 33 מיליון ש"ח ברבעון הראשון של שנת 2018, ורווח של 66 מיליון ש"ח בשנת 2018.

בהמשך לשנת 2018, הרבעון הראשון של שנת 2019 התאפיין ביציבות בענף הנדל"ן המניב בישראל, שהתבטא הן ברמת הביקושים והן ברמת מחירי השכירות והתפוסות. לאורך התקופה ניכרו ביקושים לשטחי משרדים, מסחר, תעשייה ולוגיסטיקה, במרבית שטחי הפעילות של נכסים ובניין, שהתבטאו ביציבות מחירים ואף בעליה בדמי השכירות בחלק מאזורי הביקוש ובשמירה על תפוסות גבוהות, של כ- 97%.

תמצית התוצאות העסקיות של נכסים ובניין

הסבר	גידול (קיטון) %	רבעון ראשון בשנת		
		2018	2019	
		מיליוני ש"ח		
הכנסות מהשכרת נכסים	5.0	221	232	
הגידול ברבעון הראשון של שנת 2019 בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד נבע מאכלוס פרויקטים מניבים חדשים וכן מעליה ריאלית בהכנסות מדמי שכירות.				
הכנסות מהשכרת נכסים זהים <sup>24</sup> בניכוי הוצאות החזקתם ("NOI")	2.3	172	176	
הגידול ברבעון הראשון של שנת 2019 בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד נבע מעליה ריאלית בדמי השכירות וכן מעליה בשיעור התפוסה בנכסים שהקמתם הושלמה בשנים קודמות.				
הכנסות ממכירת דירות ומקרקעין	(32.6)	144	97	
הקיטון ברבעון הראשון של שנת 2019 בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד נבע בעיקר מירידה בהיקף הפרויקטים הפעילים. ההכנסות ממכירת דירות מוכרות על בסיס התקדמות המכירות והבנייה של הפרויקטים.				
	1.2	167	169	<sup>25</sup> EBITDA
	(16.7)	6	5	עליה בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו
חלק נכסים ובניין ברווחים נטו של חברות מוחזקות	(38.2)	34	21	
הקיטון ברבעון הראשון של שנת 2019 בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד נבע בעיקר ממדידת חלק מההלוואות שניתנו ל-IDBG לפי שווי הוגן כתוצאה מיישום התיקון ל-IAS 28 ומעדכון הערכת השווי של פרויקט הטיבולי בלאס-וגאס, שנרשמה ברבעון הראשון של שנת 2019. יצוין, שבשנת 2018 עודכנה הערכת השווי של פרויקט הטיבולי ברבעון השני של שנת 2018 (כמפורט בבאור 2.א.3.ב. לדוחות הכספיים).				
הוצאות מימון, נטו	(23.2)	(82)	(63)	
הקיטון ברבעון הראשון של שנת 2019 בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד נבע בעיקר מגידול בהכנסות מימון מניירות ערך סחירים ומפקדונות, וקוזז בחלקו מגידול בהוצאות הריבית על החוב, כתוצאה מהגידול בחוב נטו, על אף שלא חל שינוי בממד בתקופה הנוכחית בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד.				
הוצאות מסים	17.9	(28)	(33)	
הגידול ברבעון הראשון של שנת 2019 בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד נבע בעיקר משינוי ברווח לפני מס בניכוי תוצאות מחברות כלולות.				
<b>רווח נקי</b>	<b>1.9</b>	<b>52</b>	<b>53</b>	

לפרטים בדבר שינויים עיקריים בהחזקות מגזר נכסים ובניין בתקופת הדוח, ראה באור 2.א.3. לדוחות הכספיים.



1. הסברי הדירקטוריון למצב עסקי התאגיד (המשך)

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

1.10.3 מגזר שופרסל

חלק דסק"ש בתוצאות מגזר שופרסל ברבעון הראשון של שנת 2019 הסתכם ברווח של 9 מיליון ש"ח בהשוואה לרווח של 28 מיליון ש"ח ברבעון הראשון של שנת 2018, ורווח של 1,355 מיליון ש"ח בשנת 2018 שנבע בעיקר מרווח בסך של 1,254 מיליון ש"ח, כתוצאה ממכירות כ- 24% ממניות שופרסל ומשערוך יתרת ההשקעה בשופרסל (33.6%) לשווי הוגן, לאור הירידה משליטה.

תוצאותיה של שופרסל ברבעון הראשון של שנת 2019 הושפעו מעונתיות, מעיתוי מועד חג הפסח, אשר חל השנה באמצע חודש אפריל והשפעותיו על תוצאות שופרסל קיבלו ביטויין הן ברבעון הראשון והן ברבעון השני של שנת 2019, בעוד ששנה קודמת, ערב חג הפסח חל בסוף חודש מרס, כך שמרבית השפעות חג הפסח קיבלו ביטויין ברבעון הראשון של שנת 2018; כמו כן, הושפעו התוצאות מהמשך פיתוח הפלטפורמה הדיגיטלית של שופרסל, שעיקרה מערכת "שופרסל online", ומהמשך הרחבה וחיזוק של המותג הפרטי ובכלל זה השקיה של מוצרים בקטגוריות קיימות וחדשות, בתחום Be (ניו-פארם לשעבר). שופרסל פועלת להמשיך ולפתח את המותג תוך יישום והטמעת פעילות רשת Be עם פעילותה של שופרסל, המשך פריסה והגדלת בסיס הלקוחות של רשת Be, לרבות סינרגיות תפעוליות, מיתוג מחדש, הרחבת סל המוצרים, פתיחת סניפי קונספט והתרחבות רשתית, ביסוס של מועדון לקוחות כרטיס האשראי החדש והמשך פיתוח תחום הנדל"ן המניב שלה.

תמצית התוצאות העסקיות של שופרסל

הסבר	גידול (קטיון) %	רבעון ראשון בשנת		
		2018	2019	
		מיליוני ש"ח		
הכנסות ממגזר הקמעונאות	(1.4)	3,017	2,974	
הכנסות ממגזר הנדל"ן	-	44	44	
הכנסות מגזר ניהול מועדון לקוחות כרטיסי אשראי	(9.5)	21	19	
הכנסות ממגזר Be	16.4	140	163	
הגידול ברבעון הראשון של שנת 2019 בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד נבע בעיקר מפתיחת סניפים חדשים ומגידול בחנויות וקוזז בחלקו מהשפעת עיתוי חג הפסח.	16.4	140	163	
<b>סך ההכנסות<sup>26</sup></b>	<b>(0.6)</b>	<b>3,169</b>	<b>3,149</b>	
מכירות למ"ר- מגזר הקמעונאות (באלפי ש"ח)	(3.9)	6.14	5.90	
רווח גולמי	1.2	850	860	
הגידול ברווח הגולמי ובשיעורו ברבעון הראשון של שנת 2019 בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד נבע בעיקר משיפור בתנאי הסחר שנבע בעיקרו מעיתוי החג.	1.2	850	860	
שיעור הרווח הגולמי מסך ההכנסות	1.9	26.8%	27.3%	

1. הסברי הדירקטוריון למצב עסקי התאגיד (המשך)  
 1.10 תרומה לתוצאות החברה וחברות מוחזקות לפי מגזרי פעילות (המשך)  
 1.10.3 מגזר שופרסל (המשך)

תמצית התוצאות העסקיות של שופרסל (המשך)

הסבר	גידול (קטיון) %	רבעון ראשון בשנת		
		2018	2019	
		מיליוני ש"ח		
הוצאות תפעוליות	(0.8)	737	731	
רווח תפעולי <sup>27</sup>	14.3	112	128	
שיעור הרווח התפעולי	17.1	3.5%	4.1%	
EBITDA	58.0	193	305	
שיעור ה-EBITDA מסך ההכנסות	59.0	6.1%	9.7%	
הוצאות מימון, נטו	128.6	(28)	(64)	
הוצאות מסים	(5.6)	(18)	(17)	
<b>רווח נקי</b>	<b>(28.4)</b>	<b>67</b>	<b>48</b>	

לפרטים בדבר שינויים עיקריים בהחזקות מגזר שופרסל בתקופת הדוח, ראה באור 3.א.3. לדוחות הכספיים.

**2. חשיפה לסיכוני שוק ודרכי ניהולם**

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

2.2 בסיסי הצמדה של סך הנכסים וסך ההתחייבויות בדוח המאוחד על המצב הכספי ליום 31 במרס 2019:

סך הכל	פריטים לא כספיים	לא צמוד	צמוד למטבע אחר	צמוד לדולר	צמוד למדד	
ח	ש"ח	נ"י	ל"י	מ"י		
29,246	21,122	5,844	17	1,615	648	סך הכל נכסים
23,587	2,128	10,512	3	1,630	9,314	סך הכל התחייבויות
<b>5,659</b>	<b>18,994</b>	<b>(4,668)</b>	<b>14</b>	<b>(15)</b>	<b>(8,666)</b>	יתרה נטו ליום 31 במרס 2019
<b>6,140</b>	<b>22,156</b>	<b>(5,088)</b>	<b>(1)</b>	<b>(141)</b>	<b>(10,786)</b>	יתרה נטו ליום 31 במרס 2018 <sup>28</sup>
<b>6,341</b>	<b>18,437</b>	<b>(3,923)</b>	<b>14</b>	<b>(38)</b>	<b>(8,149)</b>	יתרה נטו ליום 31 בדצמבר 2018

**2.3 חברות מוחזקות**

לא חלו שינויים מהותיים בתקופה המדווחת בתחום החשיפה של חברות מוחזקות מהותיות של החברה לסיכוני שוק ודרכי ניהולם ביחס לדיווחי החברה בנושא זה בדוח הדירקטוריון של החברה לשנת 2018.

**3. תרומה וסיוע לקהילה**

בהמשך לאמור בסעיף 3.1 לדוח הדירקטוריון של החברה לשנת 2018, בחודש מרס 2019 החליט דירקטוריון החברה להעמיד תקציב תרומות לשנת 2019 בסך של 5.39 מיליון ש"ח, כאשר סך של 2 מיליון ש"ח מתוך הסכום הנ"ל (המהווה 0.37% מהרווח הנקי של החברה לשנת 2018, לפי דוחותיה הכספיים המאוחדים המבוקרים, וכן מהווה 37% מסך תקציב התרומות של החברה לשנת 2019) יועמד כתרומה לקרן אי די בי למען הקהילה (ע"ר), עמותה ללא כוונת רווח, המרכזת תרומות מחברות בקבוצה. בחודש אפריל 2019, לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, הועברה התרומה לקרן אי די בי למען הקהילה.

**4. הוראות גילוי בקשר עם הדיווח הפיננסי של התאגיד**

**4.1 תכנית רכישה עצמית של מניות דסק"ש**

לפרטים אודות רכישות עצמיות של מניות דסק"ש, בהתאם לתכנית לרכישה עצמית שאושרה בדירקטוריון החברה בחודש דצמבר 2018, ראה באור 4.א. לדוחות הכספיים.

**4.2 תכנית רכישה עצמית של אגרות חוב דסק"ש**

לפרטים בנוגע לפעולות באגרות החוב של החברה בהתאם לתכנית לרכישה עצמית שאושרה בדירקטוריון החברה בחודש ינואר 2019, ראה באור 4.ג. לדוחות הכספיים.

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

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

**4.4 גילוי יעודי למחזיקי אגרות החוב**

ראה נספח א' לדוח הדירקטוריון.

שולם לפידות  
מנכ"ל

אדוארדו אלשטיין  
יו"ר הדירקטוריון

תל-אביב, 30 במאי 2019

**DISCOUNT  
INVESTMENT  
CORPORATION**

INTERIM FINANCIAL STATEMENTS

MARCH 31, 2019

נספח לדוח הדירקטוריון

DIC

**נספח - המצב הכספי ומקורות המימון**

**מידע לגבי אגרות החוב של החברה**  
**להלן טבלה המפרטת את סדרות אגרות החוב של החברה**  
**ריכוז נתוני אגרות חוב<sup>(1)</sup>, במיליוני ש"ח**

חברת הנאמנות - שם אחראי/ת, כתובת ומס' טלפון	תנאי ההצמדה	מועדי תשלום הרבית	מועדי תשלום הקרן <sup>(3)</sup>		שיעור הרבית (קבוע)	נתונים ליום 29.5.2019		נתונים ליום 31.3.2019					מועד הנפקה מקורית	סדרה	
			עד	החל מ-		יתרת ע.ג. שבמחזור צמוד	יתרת ע.ג. שבמחזור	שווי בורסאי	ערך בספרים של יתרת האג"ח <sup>(2)</sup>	סכום הרבית שנצברה בספרים	יתרת ע.ג. שבמחזור צמוד	יתרת ע.ג. שבמחזור			ע.ג. במועד ההנפקה
הרמטיק נאמנות (1975) בע"מ אחראי: ע"ד דן אבנון, רח' הירקון 113, ת"א 6357301, טל': 03-5544553	צמוד מדד	31 בדצמבר <sup>(3)</sup>	31.12.25	31.12.17	4.95%	1,971	1,618	1,912	1,956	24	1,955	1,618	3,705	28.12.06 *1.4.07 *28.6.07 עד 7.7.13 *15.12.13 *14.1.14 *3.8.16 *2.4.17	ד <sup>(4)</sup> (8)
שטראוס לזר חברה לנאמנות (1992) בע"מ אחראי: ח"ח אורי לזר, רח' יצחק שדה 17, ת"א 03-6237777, טל': 6777517	צמוד מדד	28 ביוני <sup>(3)</sup>	28.6.19	28.6.14	4.45%	37	31	39	38	1	37	31	187	28.6.07	ח
שטראוס לזר חברה לנאמנות (1992) בע"מ אחראי: ח"ח אורי לזר, רח' יצחק שדה 17, ת"א 03-6237777, טל': 6777517	לא צמוד	30 ביוני 30 בדצמבר <sup>(7)</sup>	30.12.26	30.12.21	4.80%	2,442	2,442	2,068	2,507	29	2,442	2,442	2,582	2.10.17 *12.12.17	ו <sup>(6)</sup> (8)
						<b>4,450</b>	<b>4,091</b>	<b>4,019</b>	<b>4,501</b> <sup>(6)</sup>	<b>54</b>	<b>4,434</b>	<b>4,091</b>	<b>6,474</b>		<b>סך הכל</b>

(1) החברה עומדת בכל תנאי האג"ח. כמו כן החברה עמדה בכל תנאי ההתחייבות לפי שטר הנאמנות. (2) כולל ריבית שנצברה בספרים ופרמיה נטו. (3) תשלומים שנתיים. (4) סדרה ו' הינה סדרת חוב מהותית, המהווה 5% או יותר מסך התחייבויות התאגיד, כפי שהוצגו בדוח הכספי הנפרד. ביחס לסדרת אגרת חוב זו - לא הועמדו בטוחות וערבויות לטובת המלווה; האשראי הינו מסוג recourse; לא נקבעו אמות מידה פיננסיות; לא התקיימו או מתקיימים אירועי הפרה, אגרות החוב אינן מקנות זכות לפרעון מוקדם; וכן לא נערכו שינויים מהותיים בתנאי אגרות החוב בשנת 2019. (5) הערך בספרים כולל פרמיה נטו בסך 13 מיליון ש"ח. (6) סדרה ו' הינה סדרת אגרות חוב מהותית, המהווה 5% או יותר מסך התחייבויות התאגיד, כפי שהוצגו בדוח הכספי הנפרד. ביחס לסדרת אגרת חוב זו - לא הועמדו בטוחות וערבויות לטובת המלווה; האשראי הינו מסוג recourse; נקבעו אמות מידה פיננסיות; לא התקיימו או מתקיימים אירועי הפרה, אגרות החוב מקנה לחברה זכות לפרעון מוקדם; וכן לא נערכו שינויים מהותיים בתנאי אגרות החוב ברבעון הראשון של שנת 2019. (7) תשלומים חצי שנתיים. (8) בחודשים ינואר-מרס 2019 רכשה החברה במהלך המסחר בבורסה כ-20 וכ-101 מיליון ש"ח ע.ג. אגרות חוב סדרה ו' וסדרה י', בהתאמה של החברה. אגרות החוב האמורות נמחקו מהמסחר בבורסה.

\* במועדים אלו נעשתה הרחבה של הסדרה הנ"ל, הנתונים בטבלה מתייחסים לכל הסדרה.

**נספח - המצב הכספי ומקורות המימון (המשך)**

**פרטים אודות דירוג אגרות החוב**

דירוגים נוספים בתקופה שבין מועד ההנפקה המקורי לבין הדירוג העדכני ליום 30.05.19		תאריך מתן הדירוג ליום 30.05.19	דירוג במועד הנפקת הסדרה	דירוג ליום 30.05.19	דירוג ליום 31.03.19	שם חברה מדרגת	סדרה
דירוג	תאריך						
AA, A+, A- BBB+, BBB, BBB-	,11/2008 ,6/2007 ,4/2007 ,10/2011 ,1/2011 ,7/2009 ,5/2012 ,1/2012 ,11/2011 ,8/2013 ,7/2013 ,9/2012 ,12/2014 ,3/2014 ,12/2013 ,7/2016 ,3/2016 ,2/2015 ,8/2017 ,3/2017 ,2/2017 ,3/2018 ,12/2017 ,9/2017 8/2018	4/2019	AA	BBB+ (Negative)	BBB+ (Stable)	S&P Maalot	ו
AA, A+, A- BBB+, BBB, BBB-	,1/2011 ,7/2009 ,11/2008 ,1/2012 ,11/2011 ,10/2011 ,8/2013 ,9/2012 ,5/2012 ,2/2015 ,12/2014 ,3/2014 ,2/2017 ,7/2016 ,3/2016 ,9/2017 ,8/2017 ,3/2017 8/2018 ,3/2018 ,12/2017	4/2019	AA	BBB+ (Negative)	BBB+ (Stable)	S&P Maalot	ח
BBB, BBB+	,3/2018 ,12/2017 ,9/2017 8/2018	4/2019	BBB	BBB+ (Negative)	BBB+ (Stable)	S&P Maalot	י

לדוח דירוג עדכני של S&P מעלות בנוגע לאגרות החוב של החברה, ראה דיווח מיידי של החברה על דירוג תעודות התחייבות, שפורסם על ידי החברה בדיווח אלקטרוני פומבי ביום 18 באפריל 2019 (אסמכתא מספר 2019-01-039151).

# DISCOUNT INVESTMENT CORPORATION

INTERIM FINANCIAL STATEMENTS

MARCH 31, 2019

**3**

תמצית דוחות כספיים ביניים מאוחדים

DIC

## חברת השקעות דיסקונט בערבון מוגבל

### תמצית דוחות כספיים ביניים מאוחדים ליום 31 במרס 2019

---

#### (בלתי מבוקר)

#### תוכן העניינים

עמוד

23	דוח סקירה של רואה החשבון המבקר
24-25	תמצית דוחות על המצב הכספי ביניים מאוחדים
26	תמצית דוחות רווח והפסד ביניים מאוחדים
27	תמצית דוחות על רווח והפסד כולל ביניים מאוחדים
28-30	תמצית דוחות על השינויים בהון ביניים מאוחדים
31-32	תמצית דוחות על תזרימי המזומנים ביניים מאוחדים
<b>באורים לתמצית הדוחות הכספיים המאוחדים ביניים</b>	
33	באור 1 - כללי
33-38	באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית
39-44	באור 3 - חברות מוחזקות
45	באור 4 - ארועים בתקופת הדוח
45-47	באור 5 - תביעות והתחייבויות תלויות
48-50	באור 6 - מכשירים פיננסיים
50	באור 7 - מכירות ושרותים
51-52	באור 8 - מגזרי פעילות
53	באור 9 - אירועים לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי





## דוח סקירה של רואה החשבון המבקר לבעלי המניות של חברת השקעות דיסקונט בערבון מוגבל

### מבוא

סקרנו את המידע הכספי המצורף של חברת השקעות דיסקונט בערבון מוגבל וחברות בנות שלה (להלן - הקבוצה), הכולל את תמצית הדוח על המצב הכספי הביניים המאוחד ליום 31 במרס 2019 ואת תמצית הדוחות הביניים המאוחדים על רווח והפסד, הרווח הכולל, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. הדירקטוריון והנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי לתקופת ביניים זו בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34 "דיווח כספי לתקופות ביניים", וכן הם אחראים לעריכת מידע כספי לתקופת ביניים זו לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על מידע כספי לתקופות ביניים אלו בהתבסס על סקירתנו.

לא סקרנו את המידע הכספי התמציתי לתקופת הביניים של חברות שאוחדו אשר נכסיהן הכלולים באיחוד מהווים כ-3% מכלל הנכסים המאוחדים ליום 31 במרס 2019, והכנסותיהן הכלולות באיחוד מהוות כ-3%, מכלל ההכנסות המאוחדות לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. כמו כן, לא סקרנו את המידע הכספי התמציתי לתקופת הביניים של חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני אשר ההשקעה בהן הינה 747 מיליוני ש"ח ליום 31 במרס 2019 וחלקה של הקבוצה ברווחיהן הינו 11 מיליוני ש"ח לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. המידע הכספי התמציתי לתקופת הביניים של אותן חברות נסקר על ידי רואי חשבון אחרים שדוחות הסקירה שלהם הומצאו לנו ומסקנתנו, ככל שהיא מתייחסת למידע הכספי בגין אותן חברות, מבוססת על דוחות הסקירה של רואי החשבון האחרים.

### היקף הסקירה

ערכנו את סקירתנו בהתאם לתקן סקירה 1 של לשכת רואי חשבון בישראל "סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים הנערכת על ידי רואה החשבון המבקר של הישות". סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים מורכבת מבידור, 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 מזהים בביקורת. בהתאם לכך, אין אנו מחוויים חוות דעת של ביקורת.

### מסקנה

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

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

קסלמן וקסלמן  
רואי חשבון  
PricewaterhouseCoopers International Limited - פירמה חברה ב-

תל-אביב,  
30 במאי 2019

**תמצית דוחות על המצב הכספי ביניים מאוחדים ליום**

31 בדצמבר (2)2018	31 במרס (2),(1)2018	31 במרס 2019
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)
מיליוני ש"ח		

			<b>נכסים שאינם שוטפים</b>
2,495	1,260	2,212	השקעות בחברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
181	182	170	נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח והפסד
287	300	295	הלוואות, פקדונות, פקדונות מוגבלים ויתרות חובה
-	-	803	נכסי זכויות שימוש <sup>(2)</sup>
1,777	5,175	1,770	רכוש קבוע
12,089	11,741	12,140	נדל"ן להשקעה
370	396	369	לקוחות לזמן ארוך
22	59	24	מלאי מקרקעין
343	346	337	הוצאות נדחות
8	15	9	נכסי מס נדחים
2,532	4,402	2,538	נכסים בלתי מוחשיים
<u>20,104</u>	<u>23,876</u>	<u>20,667</u>	
			<b>נכסים שוטפים</b>
2,009	2,108	2,007	השקעות אחרות
395	708	423	פקדונות ופקדונות משועבדים ומוגבלים
200	375	226	חייבים ויתרות חובה
16	13	15	נכסי מס שוטפים
1,365	2,783	1,345	לקוחות והכנסות לקבל
99	904	92	מלאי
288	391	240	מלאי בניינים למכירה
33	140	33	נכסים המסווגים כמוחזקים למכירה
4,890	3,905	4,198	מזומנים ושווי מזומנים
<u>9,295</u>	<u>11,327</u>	<u>8,579</u>	
<u>29,399</u>	<u>35,203</u>	<u>29,246</u>	<b>סך הכל נכסים</b>

(1) כולל נכסים בגין פעילות שופרסל שיצאה מאיחוד, החל מהרבעון השני של שנת 2018, ראה באור ד.ד.2. להלן.  
 (2) ראה באור 2.ה.1. להלן בדבר יישום לראשונה של תקן IFRS 16, חכירות. בהתאם לשיטת המעבר שנבחרה, מספרי ההשוואה לא הוצגו מחדש.

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

**תמצית דוחות על המצב הכספי ביניים מאוחדים ליום (המשך)**

31 בדצמבר 2018 <sup>(2)</sup>	31 במרס 2018 <sup>(1),(2)</sup>	31 במרס 2019	
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
מיליוני ש"ח			
810	809	810	<b>הון</b>
4,366	4,251	4,222	הון מניות
(2,859)	(3,662)	(3,164)	קרנות הון
			יתרת הפסד
2,317	1,398	1,868	הון המיוחס לבעלים של החברה
4,024	4,742	3,791	זכויות שאינן מקנות שליטה
6,341	6,140	5,659	
			<b>התחייבויות שאינן שוטפות</b>
15,486	16,875	15,052	אגרות חוב
2,211	2,590	2,209	הלוואות מבנקים והתחייבויות פיננסיות אחרות
-	-	604	התחייבויות בגין חכירות <sup>(2)</sup>
4	3	4	נגזרים
223	196	211	הפרשות
1,502	1,750	1,507	התחייבויות מס נדחות
20	187	20	הטבות לעובדים
19	80	19	התחייבויות אחרות שאינן פיננסיות
19,465	21,681	19,626	
			<b>התחייבויות שוטפות</b>
1,685	1,565	1,593	חלויות שוטפות של אגרות חוב
331	552	382	אשראי מתאגידים בנקאיים, משיכת יתר וחלויות שוטפות של הלוואות מבנקים ומאחרים
-	-	230	חלויות שוטפות של התחייבויות בגין חכירות
606	2,184	817	זכאים ויתרות זכות
763	2,852	786	ספקים
1	23	1	נגזרים
81	43	22	התחייבויות מס שוטפות
126	163	130	הפרשות
3,593	7,382	3,961	
29,399	35,203	29,246	<b>סך הכל הון והתחייבויות</b>

(1) כולל התחייבויות בגין פעילות שופרסל שיצאה מאיחוד, החל מהרבעון השני של שנת 2018, ראה באור 2.ד.3. להלן.  
 (2) ראה באור 1.ה.2. להלן בדבר יישום לראשונה של תקן IFRS 16, חכירות. בהתאם לשיטת המעבר שנבחרה, מספרי ההשוואה לא הוצגו מחדש.

גיל קוטלר  
סמנכ"ל כספים

שולם לפידות  
סמנכ"ל

אדוארדו אלשטיין  
יו"ר הדירקטוריון

תאריך אישור הדוחות הכספיים: 30 במאי 2019

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

**תמצית דוחות רווח והפסד ביניים מאוחדים**

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2018 <sup>(2)</sup> (מבוקר)	לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 31 במרס		באור
	2018 <sup>(2),(1)</sup>	2019	
מיליוני ש"ח			
5,259	1,321	1,279	7
-	38	16	
104	5	10	
322	6	5	
<sup>(2)</sup> 27	<sup>(3)</sup> 7	6	
<sup>(2)</sup> 125	<sup>(3)</sup> 30	86	
5,837	1,407	1,402	
3,385	852	849	
42	9	11	
634	143	168	
587	142	110	
35	-	-	
694	322	16	
-	-	2	
1,016	198	207	
6,393	1,666	1,363	
(556)	(259)	39	
(132)	(34)	(32)	
(688)	(293)	7	
1,378	62	-	ב.3.א.3
690	(231)	7	
539	(261)	(31)	
151	30	38	
690	(231)	7	
ש"ח	ש"ח	ש"ח	
(5.0)	(1.9)	(0.2)	
8.5	0.2	-	
3.5	(1.7)	(0.2)	

**הכנסות**  
מכירות ושרותים  
חלק החברה ברווח הנקי של חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו  
רווח ממימוש ועליית ערך השקעות ונכסים, ודיבידנדים  
עליה בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו  
הכנסות אחרות  
הכנסות מימון

**הוצאות**  
עלות המכירות והשרותים  
הוצאות מחקר ופיתוח  
הוצאות מכירה ושווק  
הוצאות הנהלה וכלליות  
חלק הקבוצה בהפסד של חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו  
הפסד ממימוש, ירידת ערך והפחתת השקעות ונכסים  
הוצאות אחרות  
הוצאות מימון

רווח (הפסד) לפני מסים על ההכנסה  
מסים על ההכנסה

**רווח (הפסד) מפעילויות נמשכות**  
**רווח מפעילויות מופסקת, לאחר מס**

**רווח נקי (הפסד) לתקופה**

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

**רווח (הפסד) למניה לבעלים של החברה**

הפסד בסיסי ומדולל למניה מפעילויות נמשכות  
רווח בסיסי ומדולל למניה מפעילויות מופסקת  
רווח (הפסד) בסיסי ומדולל למניה

(1) הוצג מחדש בשל הצגת פעילות שופרסל במסגרת פעילות מופסקת, ראה באור ב.3.א.3. להלן.  
(2) ראה באור ה.2.1. להלן בדבר יישום לראשונה של תקן IFRS 16, הכירות. בהתאם לשיטת המעבר שנבחרה, מספרי ההשוואה לא הוצגו מחדש.  
(3) יישום למפרע של מדיניות חשבונאית חדשה - ראה באור ה.2.1. להלן.

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 (מבוקר) (1)2018	לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 31 במרס		
	(1)2018	2019	
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)		
מיליוני ש"ח			
690	(231)	7	<b>רווח נקי (הפסד) לתקופה</b>
<b>פריטי רווח כולל אחר שלא יועברו לרווח והפסד, בניכוי מס</b>			
(3)	-	-	חלק הקבוצה בהפסד כולל אחר בגין חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
76	-	-	שערוך רכוש קבוע שהועבר לנדל"ן להשקעה
(5)	-	-	הפסדים אקטוארים בתכנית הטבה מוגדרת
68	-	-	<b>סך הכל רווח כולל אחר, שלא יועבר לרווח והפסד</b>
<b>פריטי רווח (הפסד) כולל אחר, שלאחר ההכרה לראשונה במסגרת הרווח הכולל הועברו או יועברו לרווח והפסד, בניכוי מס</b>			
148	23	(64)	הפרשי תרגום מטבע חוץ בגין פעילויות חוץ
13	2	-	החלק האפקטיבי בשינויים בשווי הוגן של גידור תזרים מזומנים
(4)	-	-	שינוי נטו בשווי ההוגן של גידור תזרים מזומנים, שנזקף לרווח או הפסד
50	10	(10)	חלק הקבוצה ברווח (בהפסד) כולל אחר בגין חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
207	35	(74)	<b>סך הכל רווח (הפסד) כולל אחר, שלאחר ההכרה לראשונה במסגרת הרווח הכולל הועבר או יועבר לרווח והפסד</b>
275	35	(74)	<b>סך הכל רווח (הפסד) כולל אחר לתקופה, נטו מס</b>
965	(196)	(67)	<b>סך הכל רווח (הפסד) כולל לתקופה</b>
<b>מיוחס ל:</b>			
700	(240)	(79)	בעלים של החברה
265	44	12	זכויות שאינן מקנות שליטה
965	(196)	(67)	<b>רווח (הפסד) כולל לתקופה</b>
<b>רווח (הפסד) כולל לתקופה המיוחס לבעלים של החברה נובע מ:</b>			
(600)	(2)269	(79)	פעילויות נמשכות
1,300	(2)29	-	פעילות מופסקת
700	(240)	(79)	

(1) ראה באור 2.ה.1. להלן בדבר יישום לראשונה של תקן IFRS 16, חכירות. בהתאם לשיטת המעבר שנבחרה, מספרי השוואה לא הוצגו מחדש.  
 (2) הוצג מחדש בשל הצגת פעילות שופרסל במסגרת פעילות מופסקת, ראה באור 3.א.3.ב. להלן.

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

תמצית דוחות על השינויים בהון ביניים מאוחדים

מ ת י י ח ס ל ב ע ל י מ ש ל ה ח ב ר ה													
סך כל ההון	זכויות שאינן מקנות שליטה	סך ההון המיוחס לבעלים של החברה		מניות באוצר	קרן בעלי שליטה	קרנות שערוך	קרנות הון בגין נכסים פיננסיים דרך רווח כולל אחר		קרנות גידור	קרנות הון מהפרשי תרגום	קרנות הון בגין עסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	פרמיה על מניות	הון מניות
		ח	ט				י	יא					
6,341	4,024	2,317	(2,859)	(19)	3	88	(2)	-	(162)	9	4,449	810	
(254)	(83)	(171)	(171)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
7	38	(31)	(31)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
(74)	(26)	(48)	-	-	-	-	-	2	(50)	-	-	-	
(104)	-	(104)	(104)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
(133)	(133)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
(96)	-	(96)	-	(96)	-	-	-	-	-	-	-	-	
(29)	(29)	-	-	-	-	2	-	-	(2)	-	-	-	
1	-	1	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
<u>5,659</u>	<u>3,791</u>	<u>1,868</u>	<u>(3,164)</u>	<u>(115)</u>	<u>3</u>	<u>90</u>	<u>(2)</u>	<u>2</u>	<u>(214)</u>	<u>9</u>	<u>4,449</u>	<u>810</u>	

**שלושה חודשים שהסתיימו ביום 31 במרס 2019 (בלתי מבוקר)**  
 יתרה ליום 1 בינואר 2019  
 יישום לראשונה של תיקון לתקן IAS 28 (ראה באור ה.2.ה.2.להלן)  
**רווח (הפסד) לתקופה**  
**רווח (הפסד) כולל אחר לתקופה**  
**עסקאות עם בעלים שנזקפו ישירות להון, השקעות של הבעלים וחלוקות לבעלים**  
 דיבידנד ששולם לבעלים של החברה (ראה באור 4.ב. להלן)  
 דיבידנד לזכויות שאינן מקנות שליטה רכישת מניות באוצר  
 רכישת זכויות בחברות מאוחדות מבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה  
 תשלומים מבוססי מניות שהעניקה החברה  
 יתרה ליום 31 במרס 2019

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

תמצית דוחות על השינויים בהון ביניים מאוחדים (המשך)

מ ת י י ח ס ל ב ע ל י מ ש ל ה ח ב ר ה											
סך כל ההון	זכויות שאינן מקנות שליטה	סך ההון המיוחס לבעלים של החברה	יתרת (הפסד)	קרן בעלי שליטה	קרנות שערוך	קרנות הון בגין נכסים פיננסיים דרך רווח כולל אחר	קרנות גידור	קרנות הון מהפרשי תרגום	קרנות הון בגין עסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	פרמיה על מניות	הון מניות
6,584	4,918	1,666	(3,372)	3	43	(2)	(2)	(264)	10	4,441	809
(44)	(14)	(30)	(30)	-	-	-	-	-	-	-	-
(231)	30	(261)	(261)	-	-	-	-	-	-	-	-
35	14	21	-	-	-	-	1	20	-	-	-
(207)	(207)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	(1)	1	-	-	-	-	-	-	1	-	-
2	2	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1	-	1	1	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>6,140</b>	<b>4,742</b>	<b>1,398</b>	<b>(3,662)</b>	<b>3</b>	<b>43</b>	<b>(2)</b>	<b>(1)</b>	<b>(244)</b>	<b>11</b>	<b>4,441</b>	<b>809</b>

לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 31 במרס 2018 (בלתי מבוקר)  
 יתרה ליום 1 בינואר 2018  
 יישום לראשונה של הגרסה הסופית של IFRS 9  
**רווח (הפסד) לתקופה**  
**רווח כולל אחר לתקופה**  
**עסקאות עם בעלים שנזקפו ישירות להון, השקעות של הבעלים וחלוקות לבעלים**  
 דיבידנד לזכויות שאינן מקנות שליטה  
 רכישת זכויות בחברה מאוחדת מבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה<sup>(1)</sup>  
 תשלומים מבוססי מניות שהוענקו על ידי חברות מאוחדות  
 תשלומים מבוססי מניות שהעניקה החברה  
 יתרה ליום 31 במרס 2018

<sup>(1)</sup> כולל השפעות בגין פקיעות של מכשירי תשלום מבוססי מניות בחברה מאוחדת.

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

תמצית דוחות על השינויים בהון ביניים מאוחדים (המשך)

מ ת י ח ס ל ב ע ל י מ ש ל ה ח ב ר ה												
סך כל ההון	זכויות שאינן מקנות שליטה	סך ההון המיוחס לבעלים של החברה	(יתרת הפסד)	מניות באוצר	קרן בעלי שליטה	קרנות שערך	קרנות הון בגין נכסים פיננסיים דרך רווח כולל אחר	קרנות גידור	קרנות הון מהפרשי תרגום	קרנות הון בגין עסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	פרמיה על מניות	הון מניות
ה	ח	ט	ך	ז	ח	ט	ו	י	ל	י	מ	
6,584	4,918	1,666	(3,372)	-	3	43	(2)	(2)	(264)	10	4,441	809
(44)	(14)	(30)	(30)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
690	151	539	539	-	-	-	-	-	-	-	-	-
275	114	161	(6)	-	-	47	-	2	118	-	-	-
(19)	-	(19)	-	(19)	-	-	-	-	-	-	-	-
(240)	(240)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(978)	(978)	-	6	-	-	(6)	-	-	-	-	-	-
56	66	(10)	-	-	-	4	-	-	(16)	2	-	-
-	3	(3)	-	-	-	-	-	-	-	(3)	-	-
1	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
9	-	9	-	-	-	-	-	-	-	-	8	1
3	3	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4	-	4	4	-	-	-	-	-	-	-	-	-
6,341	4,024	2,317	(2,859)	(19)	3	88	(2)	-	(162)	9	4,449	810

**לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2018**  
 יתרה ליום 1 בינואר 2018  
 יישום לראשונה של הגרסה הסופית של IFRS 9  
**רווח נקי לשנה**  
**רווח (הפסד) כולל אחר לשנה**  
**עסקאות עם בעלים, שנזקפו ישירות להון, השקעות של הבעלים וחלוקות לבעלים**  
 רכישת מניות באוצר  
 דיבידנד לזכויות שאינן מקנות שליטה  
 הפסקת איחוד שופרסל כתוצאה מאיבוד שליטה  
 רכישת זכויות בחברות מאוחדות מבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה<sup>(1)</sup>  
 מכירת זכויות בחברות מאוחדות לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה  
 השקעות של בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה בחברות מאוחדות  
 מימוש כתבי אופציה למניות  
 תשלומים מבוססי מניות שהוענקו על ידי חברות מאוחדות  
 תשלומים מבוססי מניות שהעניקה החברה  
 יתרה ליום 31 בדצמבר 2018

<sup>(1)</sup> כולל רכישות במסגרת הנפקה בחברה בת.



**תמצית דוחות על תזרימי המזומנים ביניים מאוחדים**

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2018 <sup>(2)</sup> (מבוקר)	לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 31 במרס 2018 <sup>(2),(1)</sup> (בלתי מבוקר)	2019
מיליוני ש"ח		
690	(231)	7
(1,378)	(62)	-
(688)	(293)	7
35	(38)	(16)
20	-	5
590	317	6
(322)	(6)	(5)
593	135	220
<sup>(2)</sup> 891	<sup>(3)</sup> 168	121
132	34	32
(85)	(30)	(15)
-	(2)	(1)
6	3	1
1,860	581	348
83	127	40
<sup>(2)</sup> 107	<sup>(3)</sup> 27	27
78	9	47
(2)	(4)	-
(1)	-	-
(45)	34	58
61	(11)	(40)
281	182	132
1,453	470	487
229	326	-
1,682	796	487

**תזרימי מזומנים מפעולות שוטפות**

רווח נקי (הפסד) לתקופה  
(רווח) הפסד מפעילות מופסקת, לאחר מס  
רווח (הפסד) מפעילויות נמשכות

**התאמות:**

חלק הקבוצה (ברוח) בהפסד של חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו דיבידנדים שנתקבלו (כולל מהשקעות אחרות)  
הפסדי מימוש, ירידת ערך והפחתות, נטו, של השקעות ונכסים ודיבידנדים עליה בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו פחת והפחתות עלויות מימון, נטו הוצאות מסים על ההכנסה, נטו מס הכנסה ששולם, נטו תשלומים בגין סילוק נגזרים, נטו עסקאות תשלום מבוסס מניות

**שינויים בסעיפים מאזניים אחרים**

ירידה בחייבים ויתרות חובה (כולל סכומים לזמן ארוך)  
ירידה בלקוחות (כולל סכומים לזמן ארוך)  
ירידה במלאי

עליה במלאי בלתי שוטף  
שינוי בהפרשות ובהטבות לעובדים  
עליה (ירידה) בספקים  
עליה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות, בהפרשות ובהתחייבויות אחרות (כולל סכומים לזמן ארוך)

מזומנים נטו שנבעו מפעולות שוטפות נמשכות  
מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת מופסקת  
מזומנים נטו שנבעו מפעולות שוטפות

**תזרימי מזומנים לפעולות השקעה**

פקדונות, הלוואות והשקעות לזמן ארוך שניתנו  
השקעות שוטפות, הלוואות ופקדונות לזמן קצר, נטו  
השקעות והלוואות נטו בחברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני  
השקעות שאינן שוטפות  
השקעות בנדל"ן להשקעה, ברכוש קבוע ובנכסים בלתי מוחשיים  
תקבולים בגין סילוק נגזרים, נטו  
תקבולים ממימוש השקעות שאינן שוטפות, לרבות דיבידנד ממימוש  
תקבולים ממימוש נדל"ן להשקעה, רכוש קבוע ונכסים אחרים  
מסים ששולמו בגין מכירת נדל"ן להשקעה, רכוש קבוע ונכסים אחרים  
ריבית שנתקבלה  
מזומנים נטו ששימשו לפעולות השקעה נמשכות  
מזומנים נטו שנבעו (ששימשו) מפעילות השקעה מופסקת  
מזומנים נטו ששימשו לפעולות השקעה

(1) הוצג מחדש בשל הצגת פעילות שופרסל במסגרת פעילות מופסקת, ראה באור 3.א.3.ב. להלן.

(2) ראה באור 2.ה.1. להלן בדבר יישום לראשונה של תקן IFRS 16, חכירות. בהתאם לשיטת המעבר שנבחרה, מספרי השוואה לא הוצגו מחדש.

(3) יישום למפרע של מדיניות חשבונאית חדשה - ראה באור 2.ו. 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 <sup>(2)</sup> (מבוקר)	לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 31 במרס 2018 <sup>(1),(2)</sup> 2019 (בלתי מבוקר)	מיליוני ש"ח
2,754	396	150
(2,451)	(868)	(512)
(875)	(159)	(150)
-	-	(76)
9	-	-
(19)	-	(96)
131	-	-
(117)	9	(10)
28	-	1
(120)	-	(30)
-	-	(49)
-	-	(40) <sup>(3)</sup>
(159)	(4)	-
(18)	(4)	-
(837)	(630)	(812)
302	446	-
(535)	(184)	(812)
468	(269)	(665)
556	365	-
1,024	96	(665)
3,798	3,798	4,890
68	11	(27)
4,890	3,905	4,198

**תזרימי מזומנים לפעולות מימון**  
 התחייבויות פיננסיות שאינן שוטפות שהתקבלו  
 פרעון התחייבויות פיננסיות שאינן שוטפות  
 ריבית ששולמה  
 תשלומי קרן וריבית של התחייבויות בגין חכירות  
 מימוש כתבי אופציה למניות החברה  
 רכישת מניות באוצר  
 הנפקת מניות ואופציות לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה בחברות מאוחדות  
 התחייבויות פיננסיות שוטפות, נטו  
 תקבולים, כולל מימושי אופציות למניות, מבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה בחברות  
 מאוחדות, נטו  
 רכישת מניות בחברות מאוחדות מבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה  
 מסים ששולמו בגין מכירת מניות בחברות מאוחדות לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה  
 דיבידנד ששולם לבעלים של החברה  
 דיבידנד לזכויות שאינן מקנות שליטה בחברות מאוחדות  
 תשלומים בגין סילוק נגזרים  
 מזומנים נטו ששימשו לפעילויות מימון נמשכות  
 מזומנים נטו שנבעו מפעילות מימון מופסקת  
 מזומנים נטו ששימשו לפעולות מימון  
 עליה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים מפעילויות נמשכות  
 עליה במזומנים ושווי מזומנים מפעילויות מופסקות  
 עליה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים מפעילויות נמשכות ומפעילות מופסקות  
 יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה  
 השפעת תנודות בשער החליפין על יתרות מזומנים ושווי מזומנים  
 יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

(1) הוצג מחדש בשל הצגת פעילות שופרסל במסגרת פעילות מופסקת, ראה באור 3.א.3.ב. להלן.  
 (2) ראה באור 2.ה.1. להלן בדבר יישום לראשונה של תקן IFRS 16, חכירות. בהתאם לשיטת המעבר שנבחרה, מספרי השוואה לא הוצגו מחדש.  
 (3) לפרטים בדבר חלוקת אגרות חוב (סדרה ט') של אי די בי פתוח כדיבידנד בסך של 64 מיליון ש"ח, ראה באור 4.ב. להלן.

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

**באור 1 - כללי**

א. חברת השקעות דיסקונט בע"מ ("דסק"ש") הינה חברה תושבת ישראל, אשר התאגדה בישראל וכתובתה הינה המגדל המשולש, מרכז עזריאלי 3, קומה 44, תל-אביב. החברה הינה חברת החזקות המשקיעה בעצמה ובאמצעות חברות מוחזקות, בחברות הפועלות בענפים שונים במשק הישראלי ובחו"ל. החברה משקיעה בדרך כלל בחברות המוחזקות בהיקף המקנה לה השפעה על הנחיתת וניהולן. מניות החברה ואגרות החוב שלה רשומות למסחר בבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ ("הבורסה"). נכון למועד פרסום הדוח כ-82.3% מזכויות ההצבעה בחברה מוחזקים על ידי דולפין איי אל השקעות בע"מ ("דולפין איי אל"), חברה המאוגדת בישראל, שהינה בבעלותה המלאה של Dolphin Netherlands B.V. ("דולפין הולנד"), וכ-1.46% מזכויות ההצבעה בחברה מוחזקים על ידי Tyrus S.A, חברה המאוגדת באורוגוואי, שהינה בבעלותה המלאה של IRSA Inversiones Y Representaciones Sociedad Anonima ("IRSA"), אשר הינה תאגיד זר. דולפין הולנד ו-IRSA הינן חברות הנשלטות בעקיפין על ידי מר אדוארדו אלשטיין (באמצעות תאגידים בשליטתו). באשר להשלכות חוק הריכוזיות על החזקות מסוימות של החברה, אשר לגביהן נדרשת עמידה בתנאי החוק לכל המאוחר עד חודש דצמבר 2019 ולא הודאות הכרוכה בכך, ראה באור 3.ב. להלן.

ב. דוחות כספיים אלה נערכו במתכונת מתומצתת ליום 31 במרס 2019, ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך ("דוחות כספיים ביניים"), בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי 34, 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 19 במרס 2019 ("הדוחות הכספיים השנתיים"). הבאורים לדוחות הכספיים הביניים בנוגע להשקעות, אגרות חוב והלוואות, התקשרויות והתחייבויות תלויות כוללים רק את העדכונים העיקריים בעניינים אלה, שארעו מאז תאריך אישור הדוחות הכספיים השנתיים.

**ג. הגדרות עיקריות:**

בדוחות אלה (לעיל ולהלן):

החברה ו/או דסק"ש	-	חברת השקעות דיסקונט בע"מ ו/או חברות מטה בבעלותה המלאה, לפי העניין;
הקבוצה	-	דסק"ש והחברות המאוחדות שלה;
אי די בי פתוח	-	אי די בי חברה לפתוח בע"מ;
אלרון	-	אלרון תעשייה אלקטרונית בע"מ;
סלקום	-	סלקום ישראל בע"מ;
שופרסל	-	שופרסל בע"מ;
נכסים ובניין	-	חברה לנכסים ולבניין בע"מ;
IDBG	-	IDB Group USA Investments Inc.;
תקני IFRS	-	תקני דיווח כספי בינלאומיים.

**באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית**

**א. מתכונת העריכה של הדוחות הכספיים הביניים**

תמצית הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים ערוכים בהתאם לכללים חשבונאיים מקובלים לעריכת דוחות כספיים לתקופות ביניים כפי שנקבעו בתקן חשבונאות בינלאומי 34 - "דיווח כספי לתקופות ביניים", וכן בהתאם להוראות הגילוי לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970. תמצית דוחות כספיים מאוחדים ביניים אלה אושרו לפרסום על ידי דירקטוריון החברה ביום 30 במאי 2019. עיקרי המדיניות החשבונאית אשר יושמו בעריכת הדוחות הכספיים השנתיים, למעט יישום לראשונה של תקן IFRS 16 ותיקון לתקן IAS 28. ראה באורים 1.ה.2. ו-2.ה.2. להלן, בהתאמה.

**ב. שימוש באומדנים ושיקול דעת**

בעריכת תמצית הדוחות הכספיים של הקבוצה בהתאם לתקני IFRS, 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 לאלה ששימשו בדוחות הכספיים השנתיים, למעט המפורט להלן ולאמור בבאור 2.ה. להלן, הקשורים ביישום לראשונה של תיקון לתקן IAS 28 (ראה גם באור 1.ד.3) לדוחות הכספיים השנתיים, אודות הערכה האם תזרימי המזומנים בגין נכסים פיננסיים שניתנו כוללים קרן וריבית בלבד ((SPPI)), ותקן IFRS 16, חכירות.

**באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)**  
**ב. שימוש באומדנים ושיקול דעת (המשך)**

הפניות עיקריות	השלכות אפשריות	הנחות עיקריות	אומדן/שיקול דעת
באור 2.ה.1.א. להלן.	הכרה בנכס זכות שימוש ובהתחייבויות בגין חכירה או הכרה בהוצאות שוטפות.	לצורך הקביעה האם הסדר מכיל חכירה, הקבוצה מעריכה האם ההסדר מעביר זכות לשלוט בנכס מזוהה לתקופת זמן תמורת תשלום, תוך בחינה אם לאורך תקופת החכירה יש לה את הזכות להשיג למעשה את כל ההטבות הכלכליות מהשימוש בנכס המזוהה וכן הזכות לכוון את השימוש בנכס המזוהה.	קביעה אם הסכם מכיל חכירה
באור 2.ה.1.ד. להלן.	גידול או קיטון במדידה לראשונה של נכס זכות שימוש והתחייבות בגין חכירה ובהוצאות הפחת והמימון בתקופות עוקבות.	לצורך קביעת תקופת החכירה, הקבוצה לוקחת בחשבון את התקופה שבה החכירה אינה ניתנת לביטול, לרבות אופציות הארכה שוודאי באופן סביר שימושו ו/או אופציות לביטול שוודאי באופן סביר שלא ימומשו.	קביעת תקופת החכירה
באור 2.ה.1. להלן.	גידול או קיטון בהתחייבות בגין חכירה, בנכס זכות שימוש וכתוצאה מכך בהוצאות הפחת והוצאות המימון שיתוו.	הקבוצה מהוונת את תשלומי החכירה תוך שימוש בשיעור הריבית התוספתי שלה.	קביעת שיעור ההיוון להתחייבות בגין חכירה בקבוצה

ג.

**מטבע פעילות ומטבע הצגה**

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

ד.

**פרטים על שיעורי השינוי שחלו במדד ובשער החליפין של הדולר:**

שער החליפין של דולר ארה"ב ש"ח	מדד	
	מדד בגין נקודות	מדד ידוע

			ליום
3.632	100.7	100.2	31 במרס 2019
3.514	99.31	99.01	31 במרס 2018
3.748	100.2	100.5	31 בדצמבר 2018
			שיעורי השינוי בתקופה (באחוזים):
			לשלושה חודשים שהסתיימו ביום
(3.1%)	0.5%	(0.3%)	31 במרס 2019
1.4%	(0.1%)	(0.3%)	31 במרס 2018
			לשנה שהסתיימה ביום
8.1%	0.8%	1.2%	31 בדצמבר 2018

**1. תקן IFRS 16, חכירות**

תקן IFRS 16 ("התקן") 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, הקבוצה בחרה שלא ליישם את הוראות אלה, בהתאם לאפשרות בתקן לחוכרים, עבור חכירות לטווח קצר ועבור חכירות בהן נכס הבסיס נשוא החכירה הינו בעל ערך נמוך.

**הקבוצה בחרה ליישם את ההקלות הבאות המתאפשרות בהוראות המעבר:**

- א. לשמר את ההגדרה ו/או את ההערכה של קיומה של חכירה על פי הוראות התקינה הנוכחית בנוגע לכל ההסכמים הקיימים למועד היישום לראשונה;
  - ב. להשתמש בשיעור היוון יחיד לתיק של חכירות עם מאפיינים דומים;
  - ג. לא לכלול עלויות ישירות ראשוניות במדידה של הנכס זכות שימוש במועד היישום לראשונה;
  - ד. להשתמש באפשרות ל"ראייה לאחור" (hindsight), לצורך קביעת תקופת החכירה אם החוזה כולל אופציות הארכה או ביטול;
  - ה. להעריך אם חוזה חכירה הינו מכביד על ידי יישום תקן חשבונאות בינלאומי 37 (IAS 37) מיד לפני מועד היישום לראשונה, חלף ביצוע בחינת ירידת ערך של נכסי זכויות השימוש.
- התקן משפיע על הטיפול החשבונאי בהסכמי חכירות אתרים סולוריים, נדל"ן ורכיבים של הקבוצה, בהם הקבוצה היא החוכרת וסווגו לפני מועד היישום לראשונה של התקן כחכירות תפעוליות.

**אופן יישום התקן והשפעות**

הקבוצה מיישמת את התקן החל מיום 1 בינואר 2019, בגישת השפעה המצטברת.

**בגין חברות מאוחדות:**

הקבוצה הכירה במועד היישום לראשונה בהתחייבות בגין חכירה לפי הערך הנוכחי של יתרת תשלומי החכירה העתידיים מהוונים לפי שיעור הריבית התוספתי של החוכר למועד זה ובמקביל הכירה בנכס זכות שימוש בסכום הזהה להתחייבות, מותאם בגין תשלומי חכירה ששולמו מראש או שנצברו, אשר הוכרו כנכס או התחייבות לפני מועד היישום לראשונה. כתוצאה מכך, ליישום התקן אין השפעה על יתרת העודפים למועד היישום לראשונה.

לגבי חכירות בהן הקבוצה היא החוכרת וסווגו לפני מועד היישום לראשונה כחכירות תפעוליות, ופרט למקרים בהם בחרה הקבוצה ליישם את הקלות התקן כאמור לעיל, הקבוצה הכירה במועד היישום לראשונה בנכס זכות שימוש ובהתחייבות בגין חכירה עבור כל החכירות המקנות לה שליטה על השימוש בנכסים מזוהים לתקופת זמן מוגדרת.

בהתאם לכך, מוכרות הוצאות פחת בגין נכס זכות שימוש, וכן נבחן הצורך בהכרה בירידת ערך בגין נכס זכות שימוש בהתאם להוראות תקן חשבונאות בינלאומי 36 IAS. בנוסף, מוכרות הוצאות מימון בגין התחייבויות חכירה. החל ממועד היישום לראשונה, הוצאות שכירות המתייחסות לנכסים בחכירה תפעולית, מהוונים כנכסים ומופחתים במסגרת הוצאות פחת בתקופות עוקבות.

במדידת ההתחייבויות בגין חכירות, הקבוצה היוונה תשלומי חכירה תוך שימוש בשיעור הריבית התוספתי הנומינלי ליום 1 בינואר 2019. הממוצע המשוקלל של שיעורי היוון שבו נעשה שימוש למדידת ההתחייבויות הינו 3.0%.

**להלן עיקרי השינויים במדיניות החשבונאית בעקבות יישום לראשונה של התקן החל מיום 1 בינואר 2019:**

**א. קביעה אם הסדר מכיל חכירה**

במועד ההתקשרות בחכירה, הקבוצה קובעת אם ההסדר הוא חכירה או מכיל חכירה, תוך בחינה האם ההסדר מעביר זכות לשלוט בשימוש בנכס מזוהה לתקופת זמן בתמורה לתשלום. בעת ההערכה האם הסדר מעביר את הזכות לשלוט בשימוש בנכס מזוהה, הקבוצה בוחנת האם לאורך תקופת החכירה יש לה את שתי הזכויות הבאות:

- (1) הזכות להשיג למעשה את כל הטבות הכלכליות משימוש בנכס המזוהה; וכן
- (2) הזכות לכונן את השימוש בנכס המזוהה.

עבור חוזי חכירה בתחום הסלולר בקבוצת אתרי תא ותחנות מיתוג, הכוללים רכיבים שאינם רכיבי חכירה, כגון שירותים או תחזוקה, הקשורים לרכיב חכירה, הקבוצה בחרה לטפל בחוזה כרכיב חכירה אחד ללא הפרדת הרכיבים.

עבור חוזי חכירה בקבוצות בנייני משרדים, מחסנים מרכזי שירות, חנויות קמעונאיות וכלי רכב הכוללים רכיבים שאינם רכיבי חכירה, כגון שירותים או תחזוקה, הקשורים לרכיב חכירה, הקבוצה בחרה להפריד את רכיבי החכירה ולטפל ברכיב החכירה בנפרד.

**באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)**  
**ה. יישום לראשונה של תקנים חדשים (המשך)**

**1. תקן IFRS 16, חכירות (המשך)**

להלן עיקרי השינויים במדיניות החשבונאית בעקבות יישום לראשונה של התקן החל מיום 1 בינואר 2019 (המשך)

- ב. נכסים חכורים והתחייבויות בגין חכירה חוזים המקנים לקבוצה שליטה בשימוש בנכס בגין חכירה במשך תקופת זמן עבור תמורה, מטופלים כחכירות. בעת ההכרה לראשונה הקבוצה מכירה בהתחייבות בסכום הערך הנוכחי של תשלומי החכירה העתידיים, ובמקביל מכירה הקבוצה בנכס זכות שימוש בגובה ההתחייבות בגין חכירה, מותאם בגין תשלומי חכירה ששולמו מראש או שנצברו, ובתוספת עלויות ישירות שהתהוו בחכירה. מכיוון ששיעור הריבית הגלום בחכירות הקבוצה לא ניתן לקביעה בנקל, הקבוצה משתמשת בשיעור הריבית התוספתי של החוכר.
- לאחר ההכרה לראשונה, מטופל הנכס זכות שימוש בהתאם למודל העלות, ומופחת לאורך תקופת החכירה או אורך חייו השימושיים של הנכס - המוקדם מבניהם.
- ג. תשלומי חכירה משתנים
- תשלומי חכירה משתנים שתלויים במדד או בשער, נמדדים לראשונה על ידי שימוש במדד או בשער הקיים במועד תחילת החכירה ונכללים במדידה של התחייבות החכירה. כאשר חל שינוי בתזרים המזומנים של דמי חכירה עתידיים הנובע מהשינוי במדד או בשער, יתרת ההתחייבות מעודכנת כנגד נכס זכות השימוש.
- תשלומי חכירה משתנים אחרים שאינם נכללים במדידת ההתחייבות כגון דמי שכירות מבוססי פדיון, נזקפים לרווח והפסד במועד שבו התנאים לתשלומים אלו מתקיימים.
- ד. תקופת החכירה
- תקופת החכירה נקבעת כתקופה שבה החכירה אינה ניתנת לביטול, יחד עם תקופות המכוסות על ידי אופציה להאריך או לבטל את החכירה אם ודאי באופן סביר שהחוכר יממש או לא יממש את האופציה, בהתאמה.
- ה. הפחתת נכס זכות שימוש
- לאחר מועד תחילת החכירה, נכס זכות שימוש נמדד בשיטת העלות, בניכוי פחת שנצבר ובניכוי הפסדים מירידות ערך שנצברו ומתואם בגין מדידות מחדש של ההתחייבות בגין החכירה. הפחת מחושב על בסיס קו-ישר על פני אורך החיים השימושיים או תקופת החכירה החוזית, כמוקדם מבניהם כדלקמן:

- אתרי תא ותחנות מיתוג 4 שנים
- בנייני משרדים, מחסנים מרכזי שירות וחנויות קמעונאיות 3 שנים
- כלי רכב שנתיים

- ו. הערכה מחדש של התחייבות בגין חכירה
- בעת התרחשות אירוע משמעותי או שינוי משמעותי בנסיבות אשר בשליטת הקבוצה ואשר השפיע על ההחלטה אם ודאי באופן סביר שהקבוצה תממש אופציה, שלא נכללה קודם לכן בקביעת תקופת החכירה, או לא תממש אופציה שנכללה קודם לכן בקביעת תקופת החכירה, הקבוצה מודדת מחדש את התחייבות החכירה בהתאם לתשלומי החכירה המעודכנים תוך שימוש בריבית היוון מעודכנת. השינוי בערך בספרים של ההתחייבות מוכר כנגד הנכס זכות שימוש, או מוכר ברווח והפסד אם הערך בספרים של נכס זכות השימוש הופחת במלואו.
- ז. תיקוני חכירה
- הקבוצה מטפלת בתיקון חכירה, כחכירה נפרדת במקרים בהם תיקון חכירה מגדיל את היקף החכירה על ידי הוספת זכות להשתמש בנכס בסיס אחד או יותר, וכן התמורה בגין החכירה גדלה בסכום התואם את המחיר הנפרד עבור הגידול בהיקף ותיאומים מתאימים כלשהם למחיר נפרד זה, על מנת לשקף את הנסיבות של החוזה.
- ביתר המקרים, במועד התחילה של תיקון חכירה, הקבוצה מקצה את התמורה בחוזה המעודכן בין רכיבי החוזה, קובעת את תקופת החכירה המתוקנת ומודדת את התחייבות החכירה על ידי היוון תשלומי החכירה המעודכנים באמצעות שיעור היוון מעודכן.
- עבור תיקוני חכירה שמקטינים את היקף החכירה, הקבוצה מכירה בקיטון בערך בספרים של נכס זכות השימוש על מנת לשקף את הביטול החלקי או המלא של החכירה, ומכירה ברווח או הפסד הנובע מהפער בין הקיטון בנכס זכות השימוש למדידה מחדש של ההתחייבות בגין החכירה ברווח והפסד. עבור תיקוני חכירה אחרים, הקבוצה מודדת מחדש את ההתחייבות בגין חכירה כנגד נכס זכות השימוש.

**באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)**  
**ה. יישום לראשונה של תקנים חדשים (המשך)**  
**1. תקן IFRS 16, חכירות (המשך)**

להלן עיקרי השינויים במדיניות החשבונאית בעקבות יישום לראשונה של התקן החל מיום 1 בינואר 2019 (המשך)

ח. חכירות משנה

בחכירות בהן הקבוצה מחכירה את נכס הבסיס בחכירת משנה, הקבוצה בוחנת את סיווג חכירת המשנה כחכירה מימונית או תפעולית, ביחס לזכות השימוש שהתקבלה מהחכירה הראשית. הקבוצה בחנה חכירות משנה הקיימות במועד היישום לראשונה בהתאם ליתרת תנאיהן החוזיים נכון לאותו מועד.

ט. נדלן להשקעה

חלק מהנדל"ן המושכרים, אותם חוכרת הקבוצה בחכירה תפעולית, מסווגים ומטופלים כנדל"ן להשקעה.

ההשפעה על הדוח על המצב הכספי ליום 1 בינואר 2019:

בהתאם ליישום IFRS 16	השפעת התקן מיליוני ש"ח (בלתי מבוקר)	בהתאם למדיניות הקודמת	
374	4	370	<u>נכסים שאינם שוטפים</u>
859	859	-	לקוחות לזמן ארוך
12,113	24	12,089	נכסי זכויות שימוש
			נדל"ן להשקעה
198	(2)	200	<u>נכסים שוטפים</u>
	885		חייבים ויתרות חובה
654	654	-	<u>התחייבויות שאינן שוטפות</u>
			התחייבויות בגין חכירות
233	233	-	<u>התחייבויות שוטפות</u>
761	(2)	763	חלויות שוטפות של התחייבויות בגין חכירות
	885		ספקים

יצוין, כי יישום לראשונה של תקן IFRS 16 ביום 1 בינואר 2019 לא גרם לשינויים ביחסים פיננסיים, אשר השפיעו על יכולתן של חברות הקבוצה לעמוד באמות מידה פיננסיות החלות עליהן בגין אגרות חוב וגורמים מממנים אחרים.

**באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)**  
**ה. יישום לראשונה של תקנים חדשים (המשך)**

**2. 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.

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

בעקבות יישום הוראות התיקון הנ"ל, הלוואות שניתנו לחברות מוחזקות סווגו כנכסים פיננסיים המוצגים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד, ובנוסף כללה הקבוצה את חלקה בהפסדי המוחזקות לאחר העמדת הלוואות האמורות בשווי הוגן.

בנוסף, קרן תרגום של פעילויות חוץ ליום 1 בינואר 2019, כללה יתרה בחובה בסך של 200 מיליון ש"ח בגין הלוואות האמורות. החברה בחרה במדיניות חשבונאית לפיה הפרשי שער הנובעים מההלוואות האמורות ייזקפו כחלק מרווח כולל אחר. בהתאם, יתרת קרן התרגום האמורה נותרה כחלק מקרנות ההון של החברה אף לאחר יום 1 בינואר 2019.

ההשפעה על הדוח על המצב הכספי ליום 1 בינואר 2019 הינה:

בהתאם ליישום תיקון לתקן- IAS 28	השפעת התקן מיליוני ש"ח (בלתי מבוקר)	בהתאם למדיניות הקודמת	
2,241	(254)	2,495	השקעות בחברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
(3,030)	(171)	(2,859)	יתרת הפסד
3,941	(83)	4,024	זכויות שאינן מקנות שליטה

**1. יישום למפרע של מדיניות חשבונאית חדשה**

הכנסות הנובעות מהסדרי אשראי לזמן ארוך בתחום הסלולאר (עסקאות מעל 12 תשלומים חודשיים) נרשמות על בסיס הערך הנוכחי של תזרימי המזומנים העתידיים, מהוונים לפי שיעורי ריבית השוק במועד העסקה. החל משנת 2019, בחרה סלקום במדיניות חשבונאית לפיה הפרש בין הסכום המקורי של האשראי לבין ערכו הנוכחי, כאמור לעיל, נפרס על פני תקופת האשראי ונרשם כהכנסות אחרות לאורך תקופת האשראי. מספרי ההשוואה לשנים קודמות הותאמו על מנת לשקף את השינוי בתוקף למפרע. לדעת החברה, הצגה כאמור מספקת ביטוי טוב יותר של פעילות הסלולאר ומספקת מידע יותר מהימן ורלוונטי לגבי השפעה של עסקאות אשראי לזמן ארוך בתחום הסלולאר.

בהתאם לאמור לעיל, סווגו סכומים של 7 מיליון ש"ח ו-27 מיליון ש"ח בדוח רווח והפסד לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימו ביום 31 במרס 2018 ולשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2018, בהתאמה, מסעיף הכנסות מימון לסעיף הכנסות אחרות.



**באור 3 - חברות מוחזקות**

**א. התפתחות ההשקעות בחברות מוחזקות - שינויים עיקריים בתקופת הדוח**

**1. סלקום, חברה מאוחדת המוחזקת על ידי דסק"ש בשיעור של 44.1%**

- א. בחודש ינואר 2019 רכשה דסק"ש כ- 0.2% מהון המניות המונפק של סלקום בעלות של 4 מיליון ש"ח. כתוצאה מהרכישה דסק"ש רשמה ברבעון הראשון של שנת 2019 קיטון בהון המיוחס לבעלים של החברה בסך 1 מיליון ש"ח.
- ב. בחודש מרס 2019 הועמדה לסלקום הלוואה מבנק ישראלי בסך של 150 מיליון ש"ח, בהתאם להתקשרות סלקום בהסכם הלוואה נדחית מחודש יוני 2017. לפרטים בדבר תנאי הלוואה, ראה באור 14.ד.1.1. לדוחות הכספיים השנתיים.

**2. נכסים ובניין, חברה מאוחדת המוחזקת על ידי דסק"ש בשיעור של 68.8%**

- א. במהלך החודשים ינואר ופברואר 2019 רכשה דסק"ש כ- 1.4% מהון המניות המונפק של נכסים ובניין בעלות כוללת של 26 מיליון ש"ח. כתוצאה מהרכישה דסק"ש רשמה ברבעון הראשון של שנת 2019 קיטון בהון המיוחס לבעלים של החברה בסך 1 מיליון ש"ח.
- ב. הערכת השווי של פרויקט הטיבולי בלאס-וגאס עודכנה ברבעון הראשון של שנת 2019 לסך של 248 מיליון דולר. כתוצאה מכך רשמה נכסים ובניין הפחתה בסך של 3 מיליון ש"ח ברבעון הראשון של שנת 2019, אשר נכללה בסעיף חלק החברה ברווח של חברות מוחזקות המטופלות בשיטת השווי המאזני, נטו. חלק דסק"ש בהפסד האמור הסתכם לסך של 2 מיליון ש"ח. יצוין, שבשנת 2018 עודכנה הערכת השווי של פרויקט הטיבולי בלאס-וגאס ברבעון השני של שנת 2018 בו רשמה נכסים ובניין הפחתה בסך של 40 מיליון ש"ח, חלק דסק"ש בהפסד האמור הסתכם לסך של 26 מיליון ש"ח.
- ג. בחודש ינואר 2019 החליטו נכסים ובניין ואי די בי פתוח למחול על הריבית שנצברה על ההלוואות שניתנו על ידיהן בחלקים שווים ל- IDBG ועל חלק מקרן ההלוואות האמורות, למעט קרן הלוואה בסך של 100 מיליון דולר (חלק נכסים ובניין 50 מיליון דולר). למחילת ההלוואות כאמור לא היתה השפעה על תוצאות החברה. במועד מחילת ההלוואות כאמור, אשר היווה שינוי מהותי בתנאי ההלוואות, IDBG ייעדה הלוואות אלה לשווי הוגן דרך רווח והפסד.
- יצוין כי האמור אינו מתייחס להלוואות המסגרת שניתנה על ידי נכסים ובניין ל- IDBG, כאמור בבאור 3.2.2.3.ד. לדוחות הכספיים השנתיים, אשר תנאיה נותרו ללא שינוי.
- ד. בהמשך לאמור בבאור 3.2.2.3.ד. לדוחות הכספיים השנתיים בדבר הסכם המסגרת שהועמד ל- IDBG על ידי נכסים ובניין, הקובע כי במקרה בו בתום תקופת הלוואה שהועמדה על ידי נכסים ובניין, דהיינו ביום 20 בספטמבר 2019, לא תעמיד אי די בי פתוח את חלקה או לא תוארך תקופת הפרעון של ההלוואה בהסכמת הצדדים, יופעל מנגנון ההמרה, אשר ידלל את חלקה של אי די בי פתוח ב- IDBG ויגדיל את חלק נכסים ובניין ב- IDBG, בחודש מאי 2019 נמסר לנכסים ובניין על ידי אי די בי פתוח שאין בכוונתה להעמיד את חלקה או לפעול להארכת תקופת הפרעון, ולפיכך יופעל מנגנון ההמרה כאמור.

**3. שופרסל, חברה המוחזקת על ידי דסק"ש בשיעור של 26.0%**

- א. בחודש ינואר 2019 הנפיקה שופרסל סדרה חדשה של אגרות חוב (סדרה ז'), בהיקף של 555 מיליון ש"ח ערך נקוב. אגרות החוב נושאות ריבית שנתית של 3.52% (שאינה צמודה). תמורת ההנפקה ברוטו הסתכמה לסך של 555 מיליון ש"ח. ההנפקה האמורה בוצעה לפי ריבית אפקטיבית בשיעור של 3.69%. לפרטים בדבר אמות מידה פיננסיות בקשר לאגרות החוב האמורות, ראה באור 14.3.ד.14.א. לדוחות הכספיים השנתיים.
- ב. פעילות מופסקת
1. בעקבות מכירת מניות שופרסל כאמור בבאור 4.2.3.א. לדוחות הכספיים השנתיים, מוצגת פעילות שופרסל עד למועד המכירה בחודש יוני 2018 כפעילות מופסקת, כאשר מספרי ההשוואה בגין התוצאות של שופרסל לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרס 2018 הוצגו מחדש על מנת להציג את הפעילות המופסקת של שופרסל בנפרד מהפעילויות הנמשכות.

**באור 3 - חברות מוחזקות (המשך)**

**א. התפתחות ההשקעות בחברות מוחזקות - שינויים עיקריים בתקופת הדוח (המשך)**

3. שופרסל, חברה המוחזקת על ידי דסק"ש בשיעור של 26.0% (המשך)

ב. פעילות מופסקת (המשך)

2. פירוט נתוני הפעילות המופסקת

א. פירוט תוצאות הפעילות המופסקת:

לשלושה חודשים  
שהסתיימו  
ביום 31 במרס 2018  
(בלתי מבוקר)  
מיליוני ש"ח

<b>הכנסות</b>	
3,168	מכירות ושרותים
1	חלק הקבוצה ברווח של חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני,
4	נטו
<u>3,173</u>	הכנסות מימון
<b>הוצאות</b>	
2,319	עלות המכירות והשרותים
706	הוצאות מכירה ושוק
40	הוצאות הנהלה וכלליות
1	הוצאות אחרות
30	הוצאות מימון
<u>3,096</u>	
77	רווח לפני מסים על ההכנסה
(15)	מסים על ההכנסה
<u>62</u>	<b>רווח לתקופה מפעילות מופסקת</b>
28	רווח נקי מפעילות מופסקת לתקופה מיוחס ל:
34	בעלים של החברה
<u>62</u>	זכויות שאינן מקנות שליטה
1	רווח כולל אחר לתקופה מפעילות מופסקת מיוחס ל:
1	בעלים של החברה
<u>2</u>	זכויות שאינן מקנות שליטה

ב. להלן נתונים על תזרימי המזומנים נטו המתייחסים לפעילות המופסקת:

לשלושה חודשים  
שהסתיימו  
ביום 31 במרס  
2018  
(בלתי מבוקר)

מזומנים נטו שנבעו מפעילויות שוטפות  
מזומנים נטו ששימשו מפעילויות השקעה  
מזומנים נטו שנבעו מפעילויות מימון  
שינוי במזומנים ושווי מזומנים מפעילות מופסקת

326  
(407)  
446  
365

1. דסק"ש ממשיכה לבחון חלופות שונות לעמידה בדרישה בחוק הריכוזיות ל-2019 (כהגדרתה בבאור 1.1.3.א. לדוחות הכספיים השנתיים). חלופות אלו עשויות לכלול שינויי מבנה אפשריים באיזו מחברות השכבות בקבוצה המושפעות מן הדרישה ל-2019 (היינו ברמת השכבה של דסק"ש או ברמת השכבה של נכסים ובניין או החברות שבשליטתה). בגדר החלופות הנבחרות שהינן ברמת השכבה של דסק"ש, בוחנת החברה, בין היתר, רכישת חלק המיעוט בנכסים ובניין (כולו או חלקו), בין אם בשלב אחד ובין אם במספר שלבים; ו/או מכירה של מניות נכסים ובניין שבידי דסק"ש, לבעלי מניותיה. במסגרת ובהמשך לבחינה כאמור, ביום 30 במאי 2019, לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, אישר דירקטוריון דסק"ש ביצוע הצעת רכש לפיה תרכוש דסק"ש את מלוא מניות נכסים ובניין, המוחזקות על ידי הציבור, במחיר של 333 ש"ח למניה של נכסים ובניין, וזאת בכפוף להוראות הדין ולתנאים שיפורטו במפרט הצעת הרכש, אשר יפורסם על ידי דסק"ש. לפרטים נוספים, ראה באור 9.ח. להלן.
  2. נכסים ובניין שלמועד אישור דוחות כספיים אלה הינה חברת שכבה שניה והינה בעלת שליטה בתאגידים מדווחים (גב-ים, מהדרין וישפרו), בוחנת גם היא את השלכות החוק על החזקותיה האמורות. כפי שנמסר לחברה, בגדר החלופות הנבחרות על ידי נכסים ובניין, נכללות, בין היתר, חלופות של רכישת חלק המיעוט בגב ים ו/או מיזוג עם גב-ים, מכירה של מניות גב-ים לבעלי מניותיה או מכירה חלקית של מניות גב-ים לצדדים שלישיים. לעניין החזקותיה של נכסים ובניין בישראל, נבחנות על-ידה חלופות שונות לפרעון מוקדם של החוב הסחיר שלה. בנוסף בוחנת נכסים ובניין חלופות שונות ביחס להחזקותיה במהדרין, לרבות, בין היתר, לאור הודעת הפניקס אחזקות בע"מ ("הפניקס"), בעלת השליטה הנוספת במהדרין (במשותף עם נכסים ובניין), לפיה היא בוחנת את משמעות הראות חוק הריכוזיות בהתייחס להחזקה במניות מהדרין בשים לב לכך שחברה בת בעלותה המלאה נחשבת כגוף פיננסי משמעותי, בעוד שמהדרין נחשבת כגוף ריאלי משמעותי (כהגדרת המונחים בחוק הריכוזיות) ולפיכך עלולות לחול על הפניקס מגבלות לפיהן לא יהיה באפשרות הפניקס להחזיק למעלה מ-5% ממניות מהדרין החל מחודש דצמבר 2019.
  3. לתאריך דוח זה, לא התקבלה החלטה כלשהי, בדירקטוריון החברה ו/או בדירקטוריון נכסים ובניין, לעניין איזו מן החלופות הנבחרות ובהתאם נכון למועד דוח זה, קיימת אי וודאות בקשר ליכולתה של דסק"ש לבצע את אחת מהחלופות הנבחרות עד למועד הנדרש, ולהעריך באופן וודאי את מועדיהן והיקפן של פעולות אשר היא ו/או נכסים ובניין עשויות להידרש לבצע בקשר עם יישום הדרישה ל-2019, לרבות ההשלכות על הדוחות הכספיים, ובהתאם הדוחות הכספיים לא כוללים כל התאמות בקשר עם החלופות הנבחרות. כמו כן, בהינתן לוחות הזמנים המוגדרים בהוראות חוק הריכוזיות ביחס לדרישה ל-2019, יתכן והחברה ו/או נכסים ובניין יידרשו לממש נכסים אשר הינם משמעותיים לפעילות החברה ו/או לנכסים ובניין, ו/או לפעול בהתאם להוראות החוק ולאבד שליטה בחברות שהינן תאגידים מדווחים עד לחודש דצמבר 2019, וכתוצאה מכך להפסיק ולאחד את החברות הנ"ל בדוחותיה הכספיים של החברה ו/או נכסים ובניין. בהתקיים תרחישים מסויימים תינתן פגיעה באמות מידה פיננסיות של נכסים ובניין מול חלק מבעלי החוב שלה. עם זאת, הנהלת נכסים ובניין סבורה כי גם בתרחישים כאמור, יעמדו לזכותה מספר חלופות לפעול, לרבות גיוס הון, אשר יאפשרו לה לעמוד באמות המידה הפיננסיות.
  4. כל עוד חברה תחשב לפי החוק לחברת שכבה שלישית או יותר, על הדירקטוריון שלה לכלול דירקטורים בלתי תלויים שיהוו רוב ממספר חברי הדירקטוריון, וכן שמספר הדירקטורים החיצוניים שלה יהוו לפחות מחצית ממספר חברי הדירקטוריון, לאחר שהופחת ממנו אחד, בעיגול כלפי מעלה, ולא פחות משני דירקטורים חיצוניים. האמור חל גם על התאגידים המדווחים שבשליטת נכסים ובניין והם התאימו את מבנה הדירקטוריון שלהן להוראות החוק.
  5. בהמשך לאמור בבאור 3.1.3. לדוחות הכספיים השנתיים בדבר פנייתה בחודש ינואר 2019 של ועדה בלתי תלויה שמינה דירקטוריון אי די בי פתוח לדסק"ש במכתב, במסגרתו הציעה לדסק"ש לפתוח בהליך של משא ומתן לרכישת השליטה בכלל החזקות עסקי ביטוח בע"מ ("כלל החזקות עסקי ביטוח") (ללא שהציעה תנאים כלשהם לעסקה), בחודש מרס 2019 הגיש בעל השליטה בחברה, מר אדוארדו אלשטיין, לראש רשות שוק ההון, ביטוח וחסכון ("הממונה") בקשה להיתר שליטה ("הבקשה") בכלל החזקות עסקי ביטוח ובכלל חברה לביטוח בע"מ, חברה פרטית שכ-99.8% ממניותיה מוחזקות על-ידי כלל החזקות עסקי ביטוח (יחד: "כלל ביטוח").
- הבקשה נוגעת למניות כלל החזקות עסקי ביטוח המוחזקות על ידי אי די בי פתוח (סמוך למועד פרסום הדוחות הכספיים מניות המהוות כ-20.3% מהונה המונפק של כלל החזקות עסקי ביטוח, מהן כ-15.4% באמצעות הנאמן שמונה על-ידי הממונה בהתאם למתווה למכירת השליטה ומכירת החזקות אי די בי פתוח בכלל החזקות עסקי ביטוח, אשר גובש על-ידי הממונה), וכן למניות נוספות של כלל החזקות עסקי ביטוח, אשר לגביהן התקשרה אי די בי פתוח בעסקאות החלף (סמוך למועד אישור הדוחות הכספיים מניות המהוות כ-24% מהונה המונפק של כלל החזקות עסקי ביטוח), כולן או חלקן.
- הבקשה מתמקדת בקבלת היתר שליטה בכלל ביטוח באמצעות חברת בת ייעודית שתוקם על ידי תאגידים בשליטת בעל השליטה, אשר תרכוש מאי די בי פתוח את החזקותיה בכלל ביטוח. בנוסף, הבקשה מתייחסת לחלופות אפשריות נוספות לאופן ההחזקה בכלל ביטוח, באמצעות אי די בי פתוח או באמצעות דסק"ש (אשר תרכוש מאי די בי פתוח את החזקותיה בכלל ביטוח).

**באור 3 - חברות מוחזקות (המשך)**  
**ב. פרטים נוספים על השקעת החברה וחברות מוחזקות (המשך)**

5. (המשך)

יובהר, אין כל ודאות כי הבקשה תאושר על-ידי הממונה, וממילא אין ודאות לעניין איזו מן החלופות השונות של מבנה ההחזקות כאמור לעיל, שחלקן כפופות לאישורים שונים (לרבות אישורי האורגנים המוסמכים בדסק"ש, באי די בי פתוח ובתאגידים הרלוונטיים שבשליטת בעל השליטה, ככל שיידרש) ולעמידה בדרישות פיננסיות ורגולטוריות אחרות. נכון לסמוך למועד פרסום הדוחות הכספיים, טרם גובשו הבנות או הסכמות כלשהן בין דסק"ש לבין בעל השליטה ו/או תאגידים בשליטתו.

דסק"ש בוחנת את השלכותיה של הבקשה, לרבות בעניין הוראותיו של הפרק הרביעי לחוק הריכוזיות, הקובע הוראות בנוגע להפרדה בין תאגידים ריאליים משמעותיים ובין גופים פיננסיים משמעותיים. ככל שיקבל בעל השליטה היתר שליטה בכלל ביטוח, הרי שבין החלופות העומדות לפתחה של דסק"ש בקשר עם הוראות חוק הריכוזיות האמורות, ישנה האפשרות של ירידה בשיעור ההחזקה של תאגידים ריאליים המוחזקים על ידה ו/או פעולות אחרות שיביאו לירידה בהיקף מחזור המכירות והאשראי הקובע (כהגדרת מונחים אלה בחוק הריכוזיות) של הקבוצה כך שהיא תגרע מרשימת התאגידים הריאליים המשמעותיים. מובהר, כי טרם התקבלו החלטות בעניין זה וכי כל פעולה כאמור תבוצע בכפוף להוראות כל דין והסכם ובהתאם לאישורים הדרושים לשם כך.

**ג. פרטים על השקעות בחברות המוחזקות במישרין על ידי דסק"ש ליום 31 במרס 2019**

מדינת התאגדות	שווי שוק של המניות הסחירות בבורסה בתל אביב ליום		סך הכל	קרנות (1)	היקף ההשקעה בחברה המוחזקת	שיעור החזקה בהון המניות ובהצבעה %	
	29.5.19	31.3.19					
	ח	ש					
ישראל	1,432	1,270	1,218	53	1,165	68.8	<b>עיקרן של החברות המאוחדות*</b>
ישראל	(2)727	(2)678	1,591	2	1,589	44.1	חברה לנכסים ולבניין בע"מ סלקום ישראל בע"מ (בהצבעה - 47.0%)
ישראל	108	162	239	80	159	59.5	אלרון תעשייה אלקטרונית בע"מ
ישראל			54	-	54	68.8	אפסילון בית השקעות בע"מ
ישראל	1,492	1,486	1,346	(1)	1,347	26.0	<b>חברה כלולה עיקרית</b>
			19	(10)	29		שופרסל בע"מ
					4,343		<b>חברות מוחזקות אחרות*</b>
							סך הכל

\* השקעות בחברות המאוחדות אינן כוללות חברות מטה בבעלות מלאה של דסק"ש. הנתונים לעיל כוללים השקעות באמצעות חברות מטה בבעלות מלאה של דסק"ש. היקף ההשקעה בחברות מאוחדות מחושב כסכום נטו של סך הנכסים, בניכוי סך ההתחייבויות, לרבות מוניטין, בהתבסס על הדוחות הכספיים המאוחדים, המיוחס לבעלים של החברה.

(1) במקרה של מכירות של חלק מהמניות הקיימות בחברות מאוחדות, מבלי שהחברה תחדל לאחד בדוחותיה הכספיים את הדוחות הכספיים של החברות בהן תעשייה העסקאות (מכירות לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה), תזקפנה קרנות הון אלה לקרן הון בגין עסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה. במקרה של 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.

(2) שווי השוק כולל את ההחזקה באופציות של סלקום. סלקום נסחרת גם בארה"ב. שווי השוק של המניות לפי שער הסגירה במסחר בארה"ב (NYSE) ליום 31 במרס 2019 בתוספת שווי האופציות לפי השער בישראל - 670 מיליון ש"ח.

(3) על החברה ועל חלק מהחברות המוחזקות שלה חלות מגבלות על פי דין בביצוע השקעות חדשות או בהגדלת השקעות קיימות בחברות המוחזקות במקרים מסוימים. כמו כן, הוראות חוק שונות וחלק מתנאי הרשימות בתחום התקשורת, שניתנו לסלקום, כוללים איסורים על בעלויות צולבות, העלולים להגביל את אפשרותה של החברה לנצל הזדמנויות עסקיות להשקעות חדשות או להגדיל השקעות קיימות בתחום זה.

(4) השקעות החברה בחברות מוחזקות כוללות, בין השאר, חברות שמכירת מניותיהן כפופה להגבלות מסוימות. לגבי סלקום - דסק"ש כפופה במיוחד להגבלות יכולתה למכור חלק ממניותיה בסלקום לגופים שאינם ישראליים. ראה בהקשר זה באור 5.1.3. לדוחות הכספיים השנתיים.

(5) ראה באור 1.1.3. לדוחות הכספיים השנתיים בקשר להשלכות חקיקה לקידום התחרות ולצמצום הריכוזיות על יכולתה של החברה לשלוט בתאגידים מדווחים.

**באור 3 - חברות מוחזקות (המשך)**  
**ד. נתונים לגבי חברות כלולות ועסקאות משותפות**

**1. צירוף דוחות חברה כלולה מהותית**

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

**2. מידע תמציתי בדבר חברות כלולות שהינן מהותיות**

סעיף זה מפרט חברות כלולות, העומדות באחד או יותר מהמבחנים המפורטים להלן:

- חלקה של החברה בסכום ההשקעה בחברה הכלולה (בשרשור) עולה על 10% מההון המיוחס לבעלים של החברה בדוח המאוחד על המצב הכספי הרלוונטי;
- חלקה של החברה בתוצאותיה של החברה הכלולה (בשרשור) עולה על 10% (בערך מוחלט) מהרווח השנתי המייצג בתקופה הרלוונטית, כמפורט בבאור 4. ד. 1. לדוחות הכספיים השנתיים, ומשוקלל בחלק יחסי של התקופה הנבחנת.

ליום 31 בדצמבר 2018 (מבוקר)	ליום 31 במרס 2018 (בלתי מבוקר)	ליום 31 במרס 2019 (בלתי מבוקר)
מ י ל י ו נ י ש " ח		

שופרסל <sup>(א)</sup>			
2,541	3,466	3,205	נכסים שוטפים
5,164	4,834	8,624	נכסים לא שוטפים
<u>7,705</u>	<u>8,300</u>	<u>11,829</u>	סך הכל נכסים
3,073	3,762	3,787	התחייבויות שוטפות
2,676	2,803	6,311	התחייבויות לא שוטפות
<u>5,749</u>	<u>6,565</u>	<u>10,098</u>	סך הכל התחייבויות

<sup>(א)</sup> תחום פעילותה של שופרסל הינו קמעונאות, מדינת התאגדותה הינה ישראל, פעילותה העסקית בישראל ושיעור בעלות הקבוצה בהון ובהצבעה למועד הדוחות הכספיים בה הינו 26.0%.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2018 (מבוקר)	לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 31 במרס	
	2018	2019
	(בלתי מבוקר)	
12,847	3,169	3,149
265	67	48
-	7	7
<u>265</u>	<u>74</u>	<u>55</u>

שופרסל			
			הכנסות ודמי שכירות
			רווח לתקופה
			רווח כולל אחר
			סך הכל רווח כולל לתקופה

**באור 3 - חברות מוחזקות (המשך)**  
**ד. נתונים לגבי חברות כלולות ועסקאות משותפות (המשך)**

**3. מידע תמציתי בדבר עסקאות משותפות שהינן מהותיות**

סעיף זה מפרט עסקאות משותפות, העומדות באחד או יותר מהמבחנים המפורטים להלן:

- חלקה של החברה בסכום ההשקעה בעסקה המשותפת (בשרשור) עולה על 10% מההון המיוחס לבעלים של החברה בדוח המאוחד על המצב הכספי הרלוונטי;
- חלקה של החברה בתוצאותיה של העסקה המשותפת (בשרשור) עולה על 10% (בערך מוחלט) מהרווח השנתי המייצג בתקופה הרלוונטית, כמפורט בבאור 4.ד.1. לדוחות הכספיים השנתיים, ומשוקלל בחלק יחסי של התקופה הנבחנת.

ליום 31 בדצמבר 2018	ליום 31 במרס 2018	ליום 31 במרס 2019
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)
מיליוני ש"ח		

17	31	15
97	48	20
965	1,011	996
(392)	(561)	(237)
(419)	(579)	(261)
(898)	(513)	(755)

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

מזומנים ושוי מזומנים	
סך הכל נכסים שוטפים	
סך הכל נכסים לא שוטפים	
התחייבויות פיננסיות שוטפות (למעט ספקים וזכאים אחרים)	
סך הכל התחייבויות שוטפות	
סך הכל התחייבויות פיננסיות לא שוטפות (א)	

**מהדרין בע"מ ("מהדרין")** (ד)

80	298	194
542	815	692
764	718	903
(397)	(217)	(390)
(686)	(624)	(767)
(28)	(261)	(28)
(76)	(314)	(218)

מזומנים ושוי מזומנים	
סך הכל נכסים שוטפים	
סך הכל נכסים לא שוטפים	
התחייבויות פיננסיות שוטפות (למעט ספקים, זכאים והפרשות)	
סך הכל התחייבויות שוטפות	
סך הכל התחייבויות פיננסיות לא שוטפות (למעט ספקים, זכאים והפרשות)	
סך הכל התחייבויות לא שוטפות	

(א) IDBG מחזיקה בזכויות במרכז מסחר ומשרדים (הנבנה בשלבים) בלאס וגאס, 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.  
 (ג) כולל בעיקר הלוואות בעלים שניתנו לעסקה המשותפת.  
 (ד) תחום פעילותה של מהדרין הינו חקלאות, מדינת התאגדותה הינה ישראל, פעילותה העסקית הינה בישראל ושיעור הבעלות של הקבוצה בהון ובהצבעה בה הינו 45.4% (מוחזקת על ידי נכסים ובניין).

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

42	10	10
(161)	(35)	(12)
(247)	(34)	(16)
(134)	(29)	2
1,331	556	530
(38)	(10)	(10)
6	4	2
(21)	(9)	(6)
(9)	(17)	(19)
35	69	67
1	1	(2)
36	70	65

**IDB Group USA Investments Inc.** (א)

הכנסות	
הוצאות ריבית*	
הפסד לתקופה מפעילות נמשכת וסך הפסד כולל לתקופה*	
* כולל הוצאות ריבית בגין הלוואות בעלים בסך	

**מהדרין**

הכנסות	
פחת והפחתות	
הכנסות ריבית	
הוצאות ריבית	
הוצאות מסים על ההכנסה	
רווח לתקופה מפעילות נמשכת	
רווח (הפסד) כולל אחר	
סך רווח כולל	

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

**באור 4 - ארועים בתקופת הדוח**

- א. בהמשך לאמור בבאור 13.ב. לדוחות הכספיים השנתיים בדבר תכנית לרכישה עצמית של מניות דסק"ש, במהלך החודשים ינואר ופברואר 2019 רכשה דסק"ש 10 מיליון מניות של דסק"ש בעלות כוללת של 96 מיליון ש"ח. עלות המניות כאמור נרשמה ברבעון הראשון של שנת 2019, במסגרת דוח על השינויים בהון המיוחס לבעלים של החברה, כמניות באוצר. שיעור החזקות הציבור, לא כולל החזקות בעלי עניין, בסמוך למועד פרסום הדוחות הכספיים הינו כ-15.9%.
- ב. ביום 17 בינואר 2019 החליט דירקטוריון דסק"ש על חלוקת דיבידנד במזומן בסכום של 0.275 ש"ח למניה, המשקף סכום של כ-40 מיליון ש"ח, ועל חלוקת דיבידנד בעין של 0.585 ערך נקוב אגרות חוב (סדרה ט') של אי די בי פתוח למניה, המשקף סכום של 64 מיליון ש"ח וזאת בהתאם לשוויין בבורסה של אגרות חוב (סדרה ט') במועד החלוקה. סך הכל דיבידנד שחולק הינו בסכום של 104 מיליון ש"ח, אשר שולם ביום 3 בפברואר 2019. לפרטים אודות תובענה ובקשה לאישורה כתובענה נגזרת בעילה של ביצוע חלוקה אסורה, בנוגע לחלוקת הדיבידנד והרכישות העצמיות כאמור בסעיף א לעיל, ראה באור 1.ב.5. להלן.
- ג. ביום 17 בינואר 2019 אישר דירקטוריון דסק"ש תכנית לרכישה עצמית של אגרות חוב (סדרה ו' וסדרה י') שלה, עד לסוף שנת 2019, בעלות כוללת של עד 150 מיליון ש"ח. רכישת אגרות החוב כאמור תבוצענה בהתאם להזדמנויות בשוק, במועדים, במחירים ובהיקפים, כפי שייקבע על ידי הנהלת דסק"ש. במהלך הרבעון הראשון של שנת 2019 רכשה דסק"ש אגרות חוב שלה (סדרה ו' וסדרה י') בעלות כוללת של 109 מיליון ש"ח. כתוצאה מהרכישה דסק"ש רשמה בדוחות הכספיים לרבעון הראשון של שנת 2019 רווח מפרדיון מוקדם של אגרות חוב בסך 17 מיליון ש"ח.

**באור 5 - תביעות והתחייבויות תלויות**

- א. לגבי תביעות והתחייבויות תלויות כנגד החברה וחברות מוחזקות שלה, ותביעות נגזרות בשם החברה, התלויות ועומדות ליום 31 בדצמבר 2018, ראה באור 21 לדוחות הכספיים השנתיים.
- ב. **תביעות והתחייבויות תלויות כנגד החברה וחברות מוחזקות שלה ליום 31 במרס 2019 ושינויים מהותיים בהן במהלך הרבעון הראשון של שנת 2019 ולאחר תאריך הדוח על המצב הכספי:**  
סכומי התביעות שלהלן מוצגים בסכומים נכונים למועדי הגשתן, אלא אם נאמר אחרת.

**1. תביעות והתחייבויות תלויות נגד דסק"ש ותובענה נגזרת**

- א. הדוחות הכספיים של דסק"ש ליום 31 במרס 2019 כוללים הפרשות בגין תביעות משפטיות נגד דסק"ש בסך כולל של 7 מיליון ש"ח, כאשר סכום התביעות המקורי בגין עומד על 93 מיליון ש"ח.
- ב. בחודש מאי 2019 נמסרה לדסק"ש תובענה ובקשה לאישורה כתובענה נגזרת (יחד-"הבקשה"), אשר הוגשו לבית המשפט המחוזי תל אביב-יפו ("בית המשפט") נגד דולפין איי אל; נגד הדירקטורים המכהנים בדסק"ש ("המשיבים"); ונגד דסק"ש (כמשיבה פורמאלית), על-ידי מבקש הטוען כי הוא מחזיק באגרות החוב (סדרה י') של דסק"ש, בעילה של ביצוע חלוקה אסורה, בנוגע לחלוקת דיבידנד במזומן בסך של כ-40 מיליון ש"ח, ודיבידנד בעין (אגרות חוב (סדרה ט') של אי די בי פתוח) בסך של כ-64 מיליון ש"ח, שבוצעה על-ידי דסק"ש בחודש פברואר 2019 (יחד-"החלוקה"), וכן בנוגע לרכישות עצמיות של מניות שביצעה דסק"ש (ממועד ההחלטה על החלוקה) בסך של כ-36 מיליון ש"ח, בהתאם לתכנית רכישה שאישר דירקטוריון דסק"ש בחודש ינואר 2019 ("הרכישות העצמיות"). לפרטים נוספים אודות החלוקה והרכישות העצמיות, ראו באורים 4.א. ו-4.ב. לעיל. במסגרת הבקשה מתבקש בית המשפט, בין היתר, להצהיר ולקבוע כי החלוקה והרכישות העצמיות לא עמדו במבחן הרווח (מבחן המהווה תנאי לחלוקה בהתאם לסעיף 302 לחוק החברות, התשנ"ט-1999) והן בגדר חלוקה אסורה, ולחייב את המשיבים לפצות את דסק"ש בגין הנזקים שנגרמו לה בגין החלוקה האסורה, כאשר הנזק הנוטען אשר נגרם לכאורה על-ידי המשיבים, נאמד בסך של 140 מיליון ש"ח. בנוסף, מתבקש בית המשפט לחייב את דולפין איי אל להשיב לדסק"ש את סכום הדיבידנד שקיבלה במסגרת החלוקה בסך של 85 מיליון ש"ח (בהתאם לשיעור החזקותיה בדסק"ש).

**באור 5 - תביעות והתחייבויות תלויות (המשך)**

ב. תביעות והתחייבויות תלויות כנגד החברה וחברות מוחזקות שלה ליום 31 במרס 2019 ושינויים מהותיים בהן במהלך הרבעון הראשון של שנת 2019 ולאחר תאריך הדוח על המצב הכספי (המשך)  
 2. **תביעות נגד סלקום**

א. להלן תיאור של תביעות התלויות ועומדות כנגד סלקום:

יתרת הפרשה	סכום התביעות
<b>מיליוני ש"ח</b>	
63	16,596 <sup>(1),(2)</sup>

(1) כולל תביעות נגד סלקום ונתבעים נוספים בסך של 453 מיליון ש"ח בהן לא צויין סכום כנגד סלקום בנפרד.  
 (2) קיימות תביעות נוספות כנגד סלקום, שבגינן לא צויין סכום התביעה, ככל שתאושרנה כתביעות ייצוגיות, אשר בגינן קיימת לסלקום חשיפה נוספת.

ב. להלן פירוט מספרן וסכומן של ההתחייבויות התלויות של סלקום שבתוקף נכון ליום 31 במרס 2019, בחלוקה לפי סכום התביעה:

סכום התביעות	מספר תביעות	סכום התביעה
497	13	תביעות צרכניות עד 100 מיליון ש"ח
555	2	תביעות צרכניות 100 מיליון ש"ח ועד 500 מיליון ש"ח
15,000	1	תביעות צרכניות מעל 1 מיליארד ש"ח
-	16	תביעות צרכניות בהן לא צוין סכום התביעה
453	5	תביעות צרכניות נגד סלקום ונתבעים נוספים יחדיו בהן לא צויין סכום נגד סלקום בנפרד
3	1	תביעות צרכניות נגד סלקום ונתבעים נוספים יחדיו בהן צויין סכום נגד סלקום בנפרד
-	6	תביעות צרכניות בהן לא צויין סכום התביעה כנגד סלקום ונתבעים נוספים
88	25	תביעות שאינן צרכניות עד 100 מיליון ש"ח
16,596	69	סך הכל

ג. **פרטים בדבר תביעות לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי**

לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, הוגשה לבית המשפט תביעה ובקשה לאישורה כתביעה ייצוגית כנגד סלקום, בסכום שהוערך על ידי התובעים בסך של 10 מיליון ש"ח, תביעה ובקשה לאשרה כתביעה ייצוגית כנגד סלקום שבגינה לא צויין סכום התביעה, וכן תביעה ובקשה לאשרה כתביעה ייצוגית כנגד סלקום ונתבעים נוספים בסכום שהוערך על ידי התובעים בלפחות עשרות מיליוני ש"ח כנגד כל הנתבעים. בשלב מקדמי זה לא ניתן להעריך את סיכויי הצלחתן.  
 כמו כן, הסתיימה תביעה ובקשה לאשרה כתביעה ייצוגית כנגד סלקום בסכום כולל שהוערך על ידי התובעים בסך של 43 מיליון ש"ח, וכן תביעה ובקשה לאשרה כתביעה ייצוגית כנגד סלקום שבגינה לא צוין סכום התביעה.

3. **תביעות נגד נכסים ובניין**

א. להלן תיאור של תביעות התלויות ועומדות כנגד נכסים ובניין:

יתרת הפרשה	סכום החשיפה הנוספת	סך הכל
<b>מיליוני ש"ח</b>		
1	40	41

ב. להלן פרוט מספרן וסכומן של ההתחייבויות התלויות של נכסים ובניין שבתוקף נכון ליום 31 במרס 2019, בחלוקה לפי סכום התביעה:

סכום התביעה	מספר התביעות	סכום התביעות
עד 100 מיליון ש"ח	40	מיליוני ש"ח
		41

ג. **פרטים בדבר תביעה לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי**

לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, הוגשה תביעה כנגד ישפרו חברה ישראלית להשכרת מבנים בע"מ וכנגד חברת גב-ים לקרקעות בע"מ, חברות בשליטת נכסים ובניין, בסך של 31 מיליון ש"ח. הנתבעות סבורות כי אין בסיס לנטען ולמבוקש בתביעה. בשלב מקדמי זה לא ניתן להעריך את סיכויי התביעה.



**באור 5 - תביעות והתחייבויות תלויות (המשך)**

- ב. תביעות והתחייבויות תלויות כנגד החברה וחברות מוחזקות שלה ליום 31 במרס 2019 ושינויים מהותיים בהן במהלך הרבעון הראשון של שנת 2019 ולאחר תאריך הדוח על המצב הכספי (המשך)
4. **תביעות נגד שופרסל**
- א. להלן תיאור של תביעות התלויות ועומדות כנגד שופרסל:

סך הכל	סכום חשיפה הנוספת	סכום החשיפה בגין תביעות שטרם ניתן להעריך את סיכוייהן
<b>מיליוני ש"ח</b>		
42	(1)925	(2)749
(3)1,716		

- (1) כולל תביעות כנגד שופרסל ונתבעים נוספים בסך של 29 מיליון ש"ח בהן לא צוין סכום כנגד שופרסל בנפרד.
- (2) כולל תביעות כנגד שופרסל ונתבעים נוספים בסך של 234 מיליון ש"ח בהן לא צוין סכום כנגד שופרסל בנפרד.
- (3) קיימות תביעות נוספות כנגד שופרסל, שבגינן לא צוין סכום התביעה, ככל שתאשרנה כתביעות ייצוגיות, אשר בגינן קיימת לשופרסל חשיפה נוספת.

- ב. להלן פרוט מספרן וסכומן של ההתחייבויות התלויות של שופרסל שבתוקף נכון ליום 31 במרס 2019, בחלוקה לפי סכום התביעה:

סכום התביעות מיליוני ש"ח	מספר תביעות	סכום התביעה
(1)517	(1)725	עד 100 מיליון ש"ח <sup>(1)</sup>
937	3	100 מיליון ש"ח ועד 500 מיליון ש"ח
-	7	תביעות בהן לא צוין סכום התביעה
-	1	תביעה נגד שופרסל ונתבעים נוספים יחדיו בהן לא צוין סכום התביעה
262	7	תביעות נגד שופרסל ונתבעים נוספים יחדיו בהן לא צוין סכום נגד שופרסל בנפרד
1,716	743	סך הכל

(1) מתוך הסכומים האמורים קיימות 604 תביעות נזיקין לקוחות בהיקף תביעות של 28 מיליון ש"ח.

**ג. פרטים בדבר תביעות לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי**

לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, הוגשו כנגד שופרסל 2 בקשות לאישור תביעות צרכניות כתביעות ייצוגיות, ללא סכום נקוב. בנוסף, הוגשה כנגד שופרסל בקשה לאישור תביעה צרכנית כתביעה ייצוגית בסך של 1 מיליון ש"ח. סיכויי התביעה לא ניתנים להערכה בשלב מקדמי זה. כמו כן, שתי בקשות לאישור תביעות צרכניות כתביעות ייצוגיות נגד שופרסל בסכום כולל של 38 מיליון ש"ח נדחו ונסתלקו באישור בית המשפט. בנוסף, שתי בקשות לאישור תביעות צרכניות כתביעות ייצוגיות נגד שופרסל ונתבעות נוספות, אשר הסכום המיוחס לשופרסל הינו 71 מיליון ש"ח, נדחו ונסתלקו באישור בית המשפט.

**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, הלוואות ופקדונות לזמן קצר, השקעות אחרות, הלוואות ויתרות חובה לזמן ארוך, נגזרים, הלוואות ואשראי לזמן קצר, התחייבויות בגין בניה, התחייבויות אחרות, זכאים ויתרות זכות, וספקים תואם או קרוב לשווי ההוגן שלהם.

השווי ההוגן של יתר ההתחייבויות הפיננסיות והערכים בספרים המוצגים בדוח על המצב הכספי הינם כדלקמן:

ליום 31 בדצמבר 2018 (מבוקר)		ליום 31 במרס 2018 (בלתי מבוקר)		ליום 31 במרס 2019 (בלתי מבוקר)	
שווי הוגן	הערך בספרים	שווי הוגן	הערך בספרים	שווי הוגן	הערך בספרים
17,226	17,266	20,172	18,643	17,052	16,784
2,420	2,391	2,933	2,838	2,525	2,483
19,646	19,657	23,105	21,481	19,577	19,267

**התחייבויות פיננסיות**

אגרות חוב<sup>(א),(ב)</sup>

הלוואות מבנקים ואחרים לזמן ארוך<sup>(א),(ב)</sup>

<sup>(א)</sup> הערך בספרים כולל חלויות שוטפות וריבית שנצברה. השווי ההוגן לתאריך החתך כולל קרן וריבית ששולמו לאחר תאריך החתך ויום האקס בגין חל לפניו.

<sup>(ב)</sup> שוויין ההוגן של אגרות חוב הנסחרות בבורסה הוערכו על בסיס מחירי המצוטט, ושיעור הריבית בגין משקף את התשואה לפדיון הגלומה במחיר המצוטט כאמור. שוויין ההוגן של הלוואות מבנקים לזמן ארוך והתחייבויות בגין חכירות נאמד תוך שימוש בטכניקת היוון תזרימי מזומנים עתידיים, בגין מרכיב הקרן והריבית בהלוואות ותשלומים של התחייבויות בגין חכירות, המהוונים לפי שיעור ריבית בשוק למועד המדידה.

**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, ובהעדר מחיר מצוטט כאמור - באמצעות שיטות הערכת שווי מקובלות אחרות, תוך התחשבות מירבית בנתונים נצפים בשוק (כגון שימוש בעקום ריבית).

**מכשירים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן ברמה 2**

ליום 31 בדצמבר 2018 (מבוקר)		ליום 31 במרס 2018 (בלתי מבוקר)		ליום 31 במרס 2019 (בלתי מבוקר)	
נכסים פיננסיים	התחייבויות פיננסיות	נכסים פיננסיים	התחייבויות פיננסיות	נכסים פיננסיים	התחייבויות פיננסיות
61	(1)	69	(22)	92	(1)

המכשירים הפיננסיים הנמדדים בשווי הוגן ברמה 2 כוללים, בין היתר:

- חוזי אקדמה (forward) ששוויים ההוגן נאמד על בסיס ציטוטים של בנקים/ברוקרים או על בסיס היוון ההפרש בין מחיר ה-forward הנקוב בחוזה לבין מחיר ה-forward הנוכחי בגין יתרת התקופה של החוזה עד לפדיון, תוך שימוש בריביות שוק מתאימות למכשירים דומים, כולל ההתאמות הנדרשות בגין סיכוני האשראי של הצדדים, כאשר הדבר נאות.
  - אופציות על מטבע חוץ ששוויין ההוגן נקבע בהתאם למודל בלק ושולס.
- סבירות הציטוטים נבחנת באמצעות היוון אומדן תזרימי המזומנים העתידיים על בסיס התנאים ואורך התקופה עד לפדיון של כל חוזה ותוך שימוש בשיעור ריבית שוק של מכשיר דומה למועד המדידה.

**באור 6 - מכשירים פיננסיים (המשך)**

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

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

לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 31 במרס 2019  
(בלתי מבוקר)

התחייבויות פיננסיות הנמדדות בשווי הוגן דרך רווח והפסד	נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח והפסד		
	סך הכל מיליוני ש"ח	הלוואות לחברות כלולות <sup>(ב)</sup>	
		השקעות ונגזרים	התחייבויות פיננסיות הנמדדות בשווי הוגן דרך רווח והפסד
(4)	179	-	179
-	315	315	-
-	(27)	(10)	(17)
-	(13)	(10)	(3)
-	(3)	(3)	-
-	9	-	9
(4)	460	292	<sup>(1)</sup> 168
	(17)	-	(17)
	(10)	(10)	-

יתרה ליום 1 בינואר 2019  
מדידה לראשונה בשווי הוגן עקב יישום לראשונה של  
תיקון לתקן IAS 28  
סך הרווחים (ההפסדים) שהוכרו:  
ברווח והפסד<sup>(א)</sup>  
ברווח כולל אחר (בסעיף קרנות מהפרשי תרגום)  
פדיונות  
העברה לתוך רמה 3

יתרה ליום 31 במרס 2019  
<sup>(א)</sup> סך הרווחים לתקופה שנכללו ברווח והפסד בגין נכסים המוחזקים  
נכון ליום 31 במרס 2019:

הפסד נטו ממימוש ועליית (ירידת) ערך השקעות ונכסים  
חלק הקבוצה ברווח הנקי (בהפסד) של חברות מוחזקות המטופלות  
לפי שיטת השווי המאזני, נטו  
<sup>(ב)</sup> ראה גם באור 2.ה.2. לעיל.

לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 31 במרס 2018  
(בלתי מבוקר)

התחייבויות פיננסיות הנמדדות בשווי הוגן דרך רווח והפסד	נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח והפסד	
	מיליוני ש"ח	
(3)	179	
-	1	
-	1	
-	1	
(3)	<sup>(1)</sup> 182	
	1	

יתרה ליום 1 בינואר 2018  
סך הרווחים (ההפסדים) שהוכרו:  
ברווח והפסד<sup>(א)</sup>  
ברווח כולל אחר (בסעיף קרנות מהפרשי תרגום)  
השקעה

יתרה ליום 31 במרס 2018  
<sup>(א)</sup> סך הרווחים לתקופה שנכללו ברווח והפסד בגין נכסים  
המוחזקים נכון ליום 31 במרס 2018:  
רווח (הפסד) נטו ממימוש ועליית (ירידת) ערך השקעות ונכסים

**באור 6 - מכשירים פיננסיים (המשך)**

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2018

(מבוקר)	
התחייבויות פיננסיות הנמדדות בשווי הוגן דרך רווח והפסד	נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח והפסד
מיליוני ש"ח	
(3)	179
(1)	(5) <sup>(ב)</sup>
-	6
-	12
-	(4)
-	7
-	(16)
(4)	(1)179

יתרה ליום 1 בינואר 2018  
סך הרווחים (ההפסדים) שהוכרו:

ברוח והפסד<sup>(א)</sup>  
ברוח כולל אחר (בסעיף קרנות מהפרשי תרגום) השקעה פדיונות העברה לתוך רמה 3 יציאה מאיחוד<sup>(א)</sup>

יתרה ליום 31 בדצמבר 2018

<sup>(א)</sup> סך הרווחים (ההפסדים) לתקופה שנכללו ברווח והפסד בגין נכסים והתחייבויות המוחזקים, נכון ליום 31 בדצמבר 2018:  
הכנסות מימון

(5)

רווח (הפסד) נטו ממימוש ועליית (ירידת) ערך השקעות ונכסים  
לא כולל הכנסות מדיבידנדים בסך 5 מיליון ש"ח.  
<sup>(א)</sup> יציאה מאיחוד שופרסל, ראה באור 3.א.3.ב. לעיל.

<sup>(1)</sup> הקבוצה מחזיקה במספר חברות פרטיות שהשווי ההוגן של השקעותיה בהן הוערך תוך שימוש בשיטות ההערכה הבאות:

- שיטת היוון תזרימי מזומנים יושמה כאשר ביכולתן של החברות נשוא ההערכה לאמוד את תזרימי המזומנים העתידיים שלהן.
- שיטת העסקאות - בהתאם לשיטה זו, שוויין של השקעות הקבוצה בחברות נשוא ההערכה הוערך על בסיס המחיר שנקבע בעסקאות אחרונות בניירות ערך שלהן, תוך ביצוע התאמות רלוונטיות.
- Model Option Pricing - מודל לתמחור אופציות המבוסס על מודל בלק ושולס או על המודל הבינומי. שיטה זו מבוססת על ההנחה שניירות הערך של ישות עשויים להחשב כאופציות רכש על שווי אותה ישות כולה.
- ערכן של השקעות בקרנות הון סיכון שאינן רשומות למסחר נקבע על בסיס חלק הקבוצה בהן הקרנות על בסיס דוחותיהן הכספיים, המבוססים על שווי הוגן או הערכות שווי של השקעותיהן.

**באור 7 - מכירות ושרותים**

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2018	לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 31 במרס	
	(1)2018	2019
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
מיליוני ש"ח		
2,843	713	690
904	232	250
901	215	232
517	144	97
45	4	2
49	13	8
5,259	1,321	1,279

ביצוע עבודות ושרותים, בעיקר משרותי תקשורת מכירת ציוד תקשורת השכרת מבנים מכירת דירות ומקרקעין מכירת מוצרים שיוצרו הכנסות מדמי ניהול ויעוץ של בית השקעות

<sup>(1)</sup> הוצג מחדש בשל הצגת שופרסל במסגרת פעילות מופסקת, ראה באור 3.א.3.ב. לעיל.

**באור 8 - מגזרי פעילות**

בסיס הפיצול המגזרי ובסיס המדידה של הרווח וההפסד המגזרי זהה לזה שהוצג בבאור 31 בדוחות הכספיים השנתיים בדבר מגזרי פעילות. להלן פירוט לגבי מגזרי הפעילות והתאמה בין נתוני המגזרים לדוח המאוחד בהתאם לתקן IFRS 8:

**א. תוצאות המגזרים**

מאחד	התאמות למאחד	אחר (אלרון) מיליוני ש"ח	שופרסל	נכסים ובניין	סלקום
<b>לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרס 2019 (בלתי מבוקר)</b>					
1,279	(3,127)	-	3,149	329	928
(31)	(59)	(11)	9	37	(7)
<b>לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרס 2018 (בלתי מבוקר)</b>					
(2)1,321	(2)(3,146)	(3)-	(1)3,169	365	933
(261)	(48)	(3)(9)	(1)28	33	(265)
<b>לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2018 (מבוקר)</b>					
5,259	(12,702)	-	(1)12,847	1,426	3,688
539	(266)	(29)	(1)1,355	66	(587)

(1) תוצאות פעילות שופרסל מוצגות בדוחות רווח והפסד עד למועד הירידה משליטה בחודש יוני 2018 במסגרת הפעילות המופסקת, ראה באור 3.א.3.ב. לעיל.  
 (2) הוצג מחדש בשל הצגת פעילות שופרסל במסגרת פעילות מופסקת, ראה באור 3.א.3.ב. לעיל.  
 (3) ברבעון הראשון של שנת 2018 אלרון היתה מגזר בר דיווח.

**הרכב ההתאמות של סעיף מכירות ושרותים לדוח המאוחד:**

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2018 (מבוקר)	לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 31 במרס	
	2018	2019
(12,847)	(3,169)	(3,149)
145	23	22
(12,702)	(3,146)	(3,127)

ביטול סכומים בגין פעילות שופרסל  
התאמות אחרות

(1) פעילות שופרסל מוצגת, עד למועד הירידה משליטה בחודש יוני 2018, במסגרת הפעילות המופסקת, ראה באור 3.א.3.ב. לעיל.

**הרכב ההתאמות של תוצאות מגזר המיוחסות לבעלים של החברה לדוח המאוחד:**

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2018 (מבוקר)	לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 31 במרס	
	2018	2019
(261)	(57)	(42)
(5)	9	(17)
(266)	(48)	(59)

הכללת תוצאות מטה דסק"ש (בעיקר הנהלה וכלליות, מימון ומסים)  
התאמות אחרות

**באור 8 - מגזרי פעילות (המשך)**

**ב. נכסי המגזרים**

מאחד	התאמות למאחד	אחר (אלרון) מיליוני ש"ח	שופרסל	נכסים ובניין	סלקום	
29,246	(7,132)	415	11,829	16,772	7,362	ליום 31 במרס 2019 (בלתי מבוקר)
35,203	4,107	(1)458	8,300	16,213	6,125	ליום 31 במרס 2018 (בלתי מבוקר)
29,399	(2,656)	450	7,705	17,151	6,749	ליום 31 בדצמבר 2018 (מבוקר)

(1) ברבעון הראשון של שנת 2018 אלרון היתה מגזר בר דיווח.

הרכב ההתאמות של נכסי המגזרים לדוח המאוחד:

ליום 31 בדצמבר 2018 (מבוקר)	ליום 31 במרס 2018 (בלתי מבוקר)	ליום 31 במרס 2019 (בלתי מבוקר)
(7,705)	-	(11,829)
1,387	21	1,357
1,166	2,216	1,166
2,309	1,792	1,994
187	78	180
(2,656)	4,107	(7,132)

ביטול סכומים בגין מגזר שופרסל המסווג בדוחות הכספיים כחברה כלולה הכללת סכום ההשקעה בחברות כלולות על בסיס שוויון המאזני כפי שנכללו בדוחות הכספיים הכללת התאמות לשווי הוגן של נכסי חברות בנות ומוניטין בגין בדיק"ש הכללת נכסים אחרים של מטה דסק"ש התאמות אחרות

**ג. התחייבויות המגזרים**

מאחד	התאמות למאחד	אחר (אלרון) מיליוני ש"ח	שופרסל	נכסים ובניין	סלקום	
23,587	(5,472)	39	10,098	13,221	5,701	ליום 31 במרס 2019 (בלתי מבוקר)
29,063	5,179	(1)35	6,565	12,573	4,711	ליום 31 במרס 2018 (בלתי מבוקר)
23,058	(971)	35	5,749	13,173	5,072	ליום 31 בדצמבר 2018 (מבוקר)

(1) ברבעון הראשון של שנת 2018 אלרון היתה מגזר בר דיווח.

הרכב ההתאמות של התחייבויות המגזרים לדוח המאוחד:

ליום 31 בדצמבר 2018 (מבוקר)	ליום 31 במרס 2018 (בלתי מבוקר)	ליום 31 במרס 2019 (בלתי מבוקר)
(5,749)	-	(10,098)
4,621	5,029	4,546
54	235	53
103	(85)	27
(971)	5,179	(5,472)

ביטול סכומים בגין מגזר שופרסל המסווג בדוחות הכספיים כחברה כלולה הכללת התחייבויות של מטה דסק"ש הכללת התאמות לשווי הוגן של התחייבויות של חברות בנות בדיק"ש התאמות אחרות

**באור 9 - אירועים לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי**

- א. בחודש אפריל 2019 פרעה סלקום בפרעון מוקדם הלוואה מבנק ישראלי, בסכום כולל של 112 מיליון ש"ח, בתוספת ריבית שנצברה עד ליום הפרעון. לפרטים נוספים ראה באור 14.ד.1.ה. לדוחות הכספיים השנתיים.
- ב. בחודש מאי 2019 הנפיקה נכסים ובניין 516 מיליון ש"ח ערך נקוב אגרות חוב מסדרה ט' הקיימת שלה, בדרך של הרחבת סדרה, בתמורה כוללת ברוטו בסך של 519 מיליון ש"ח, המשקפת ריבית אפקטיבית בשיעור של 4.2% לשנה. לפרטים אודות תנאי אגרות החוב, ראה באור 14.א.1.(א).2. לדוחות הכספיים השנתיים.
- ג. חלוקות דיבידנד -  
 בחודש מרס 2019 הכריזו שופרסל ונכסים ובניין על חלוקות דיבידנד במזומן. סכומי הדיבידנד התקבלו לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי כמפורט להלן:

חלק דסק"ש מיליון ש"ח	סכום כולל	מועד התשלום	מועד ההחלטה	חברה
42	160	אפריל 2019	מרס 2019	שופרסל
78	114	אפריל 2019	מרס 2019	נכסים ובניין
120				

- ד. בהמשך לאמור בבאור 30.ב.2.א. לדוחות הכספיים השנתיים, בדבר התקשרות החברה בפוליסות לביטוח אחריות נושאי משרה עם כלל חברה לביטוח בע"מ, בתמיכת מבטחי משנה בשיעור של 100%, לתקופה שמיום 1 באפריל 2019, ועד וכולל 31 במרס 2020 ("תקופת הביטוח") בהתאם להחלטת מסגרת 2017 ("החלטת מסגרת 2017", כהגדרתה בבאור האמור), ביום 24 באפריל 2019, אישר דירקטוריון החברה (לאחר שנתקבלו לכך אישורי ועדת התגמול וועדת הביקורת של החברה) בהתאם להוראות תקנות החברות (הקלות בעסקאות עם בעלי עניין), התש"ס-2000, את הארכת עסקת המסגרת, בארבעה חודשים נוספים עד ליום 31 ביולי 2020, וזאת על-מנת שהחברה תוכל להתקשר בפוליסת ביטוח בהתאם להחלטת מסגרת 2017, לתקופה של 16 חודשים מיום 1 באפריל 2019, וזאת חלף תקופת הביטוח (של 12 חודשים בלבד). סך דמי הביטוח שתשלם החברה בגין הפוליסות כאמור, מסתכמים בסך של כ-790 אלפי דולר (כולל דמי טיפול (Fronting Fee) לכלל ביטוח בשיעור של 10%).
- ה. בהמשך לאמור בבאור 30.ב.1.ב. לדוחות הכספיים השנתיים, ביום 30 באפריל 2019, אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה את הארכת התקשרות החברה עם אי די בי פתוח, בהסכם חלוקת עלויות (הסכם שירותים) לתקופה של שלוש שנים נוספות, החל מיום 1 באפריל 2019 ועד ליום 31 במרס 2022, בתנאים זהים להסכם השירותים המפורט בבאור כאמור.
- ו. בהמשך לאמור בבאור 30.ב.2.ב. לדוחות הכספיים השנתיים, ביום 30 באפריל 2019, אישרה מחדש האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה מתן כתבי שיפוי לנושאי משרה בחברה שהינם בעלי שליטה בחברה, כפי שיהיו מעת לעת, ו/או קרוביהם, המכהנים ו/או שיכהנו בחברה מעת לעת, וכן לנושאי משרה בחברה שבעלי השליטה בחברה עשויים להיחשב בעלי עניין אישי במתן כתבי השיפוי להם, המכהנים ו/או שיכהנו בחברה מעת לעת, לתקופה של שלוש שנים נוספות, בנוסח זהה לכתב השיפוי הקיים בחברה, החל מיום 23 במאי 2019.
- ז. בחודש מאי 2019 פרסמה דסק"ש תשקיף מדף על בסיס הדוחות הכספיים שלה ליום 31 בדצמבר 2018, במסגרתו תוכל דסק"ש להציע לציבור, בין היתר, מניות, אגרות חוב המירות למניות, אגרות חוב שאינן המירות, כתבי אופציה הניתנים למימוש למניות ולאגרות חוב וניירות ערך מסחריים.
- ח. ביום 30 במאי 2019 החליט דירקטוריון החברה לאשר ביצועה של הצעת רכש מלאה על ידי החברה לכ-1.96 מיליון מניות נכסים ובניין, בהתאם למפרט הצעת רכש שיפורסם, בתמורה כוללת של כ-654 מיליון ש"ח, כך שבכפוף להשלמתה של הצעת הרכש, החברה תחזיק במלוא הון המניות המונפק של נכסים ובניין. בהתבסס על ההון המיוחס לבעלים של נכסים ובניין ליום 31 במרס 2019, וככל שהצעת הרכש תיענה במלואה, צפויה החברה לרשום קיטון בהון המיוחס לבעלים בסך של 137 מיליון ש"ח. הקיטון כאמור יעודכן בהתאם לשינויים בהון המיוחס לבעלים של נכסים ובניין מיום 31 במרס 2019 ועד למועד השלמת הצעת הרכש, ובהתאם להיענות להצעת הרכש.

# דוחות כספיים של חברה כלולה מהותית



**IDB GROUP USA INVESTMENTS INC.**

**INTERIM CONDENSED CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS**

**MARCH 31, 2019**

**UNAUDITED**

**IN U.S DOLLARS**

**I N D E X**

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

-----

## **AUDITORS' REVIEW REPORT**

**to the Shareholders of**

**IDB GROUP USA INVESTMENTS, INC.**

### **Introduction**

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

### **Scope of review**

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

### **Conclusion**

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

Tel-Aviv, Israel  
May 28 , 2019

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

**CONDENSED CONSOLIDATED STATEMENTS OF FINANCIAL POSITION**

U.S. dollars in thousands

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

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

May 28, 2019

Date of approval of the  
financial statementsOREN HILLINGER  
ManagerGIL KOTLER  
Manager

**CONDENSED CONSOLIDATED STATEMENTS OF COMPREHENSIVE LOSS**

U.S. dollars in thousands

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

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

**CONDENSED CONSOLIDATED STATEMENTS OF CHANGES IN EQUITY**

U.S. dollars in thousands

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

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

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

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

**CONDENSED CONSOLIDATED STATEMENTS OF CASH FLOWS**

U.S. dollars in thousands

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

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

**NOTES TO INTERIM CONDENSED CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS**

---

**NOTE 1:- GENERAL**

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

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

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

**NOTE 2:- SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Investment property is under level 3 fair value hierarchy.

Movement:

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



**NOTES TO INTERIM CONDENSED CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS**

---

**NOTE 4:- LOANS FROM BANK AND OTHERS**Loan from bank

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

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

Loan from Israeli financial institution

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

The Loan Agreement

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

**NOTES TO INTERIM CONDENSED CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS**

---

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

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

The Guarantors

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

Indemnification agreement

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

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

**NOTES TO INTERIM CONDENSED CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS**

---

**NOTE 5:- LOANS FROM SHAREHOLDERS**

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

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

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

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

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

-----

28 במאי 2019

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

א.ג.נ,

הנדון: מכתב הסכמה בקשר לתשקיף מדף של חברת השקעות דיסקונט בע"מ (להלן - "דסקש") מחודש מאי 2019

הננו להודיעכם כי אנו מסכימים להכללה (לרבות בדרך של הפנייה) של דוח סקירה שלנו מיום 28 במאי 2019 על מידע כספי תמציתי מאוחד של החברה ליום 31 במרס 2019 בדוח הצעת מדף שתפרסם דסקש, ככל שתפרסם, מכח תשקיף המדף של דסקש מחודש מאי 2019.

בכבוד רב,

קוסט פורר גבאי את קסירר  
רואי חשבון

# DISCOUNT INVESTMENT CORPORATION

INTERIM FINANCIAL STATEMENTS

MARCH 31, 2019

**4**

נתונים כספיים מתוך הדוחות  
הכספיים ביניים מאוחדים  
המיוחסים לתאגיד עצמו

DIC

**חברת השקעות דיסקונט בע"מ**

**תמצית מידע כספי נפרד ביניים של החברה**

**ליום 31 במרס 2019**

**(בלתי מבוקר)**

**נתונים כספיים מתוך הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים  
המיוחסים לתאגיד עצמו**

**[תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים), התש"ל-1970]**

## חברת השקעות דיסקונט בע"מ

### חלק ד' - תמצית מידע כספי נפרד ביניים של החברה

עמוד

חלק ד' - נתונים כספיים מתוך הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים  
המיוחסים לתאגיד עצמו

1	<a href="#">דוח סקירה של רואה החשבון המבקר</a>
2	<a href="#">תמצית נתונים על המצב הכספי ביניים המיוחסים לחברה עצמה</a>
3	<a href="#">תמצית נתוני רווח והפסד ורווח כולל ביניים המיוחסים לחברה עצמה</a>
4	<a href="#">תמצית נתונים על תזרימי המזומנים ביניים המיוחסים לחברה עצמה</a>
	<b>מידע נוסף</b>
5	1 - <a href="#">אופן עריכת המידע הנוסף</a>
5-6	2 - <a href="#">השקעות בחברות מוחזקות</a>
6	3 - <a href="#">תביעות והתחייבויות תלויות</a>
6	4 - <a href="#">ארועים בתקופת הדוח</a>
7	5 - <a href="#">ארועים לאחר תקופת הדוח</a>



לכבוד  
בעלי המניות של  
חברת השקעות דיסקונט בערבון מוגבל  
המגדל המשולש, מרכז עזריאלי 3  
תל-אביב

א.ג.נ.,

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

#### מבוא

סקרנו את המידע הכספי הביניים הנפרד המובא לפי תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970 של חברת השקעות דיסקונט בערבון מוגבל (להלן - החברה), ליום 31 במרס 2019 ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. המידע הכספי הביניים הנפרד הינו באחריות הדירקטוריון וההנהלה של החברה. אחריותנו היא להביע מסקנה על המידע הכספי הביניים הנפרד לתקופת ביניים זו בהתבסס על סקירתנו.

לא סקרנו את המידע הכספי הביניים הנפרד מתוך הדוחות הכספיים של חברות מוחזקות אשר סך נכסיהן בניסוי סך התחייבויותיהן, נטו הסתכם לסך של 577 מיליוני ש"ח ליום 31 במרס 2019, ואשר חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות אלו הסתכם לסך של 0.2 מיליוני ש"ח לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. הדוחות הכספיים של אותן חברות נסקרו על ידי רואי חשבון אחרים שדוחותיהם הומצאו לנו ומסקנתנו, ככל שהיא מתייחסת לדוחות הכספיים בגין אותן חברות, מבוססת על דוחות הסקירה של רואי החשבון האחרים.

#### היקף הסקירה

ערכנו את סקירתנו בהתאם לתקן סקירה 1 של לשכת רואי חשבון בישראל "סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים הנערכת על ידי רואה החשבון המבקר של היישות". סקירה של מידע כספי נפרד לתקופות ביניים מורכבת מברורים, בעיקר עם אנשים האחראים לעניינים הכספיים והחשבונאיים, ומיישום של 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 מזהים בביקורת. בהתאם לכך, אין אנו מחוים חוות דעת של ביקורת.

#### מסקנה

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

קסלמן וקסלמן  
רואי חשבון  
פירמה חברה ב- PricewaterhouseCoopers International Limited

תל-אביב,  
30 במאי 2019



## תמצית נתונים על המצב הכספי ביניים המיוחסים לחברה עצמה ליום

31 בדצמבר 2018 (מבוקר) ש"ח	31 במרס 2018 (בלתי מבוקר) ל"ג	31 במרס 2019 (בלתי מבוקר) מ"מ	מידע נוסף	
4,792	4,938	4,484	2	<b>נכסים שאינם שוטפים</b>
39	35	40		השקעה בחברות מוחזקות
-	-	1		השקעות אחרות
4,831	4,973	4,525		נכסי זכויות שימוש
635	497	582		<b>נכסים שוטפים</b>
6	10	7		השקעות שוטפות
-	144	120		חייבים ויתרות חובה
1,446	872	1,162		דיבידנד לקבל
2,087	1,523	1,871		מזומנים ושווי מזומנים
6,918	6,496	6,396		<b>סך הכל נכסים</b>
810	809	810		<b>הון</b>
4,366	4,251	4,222		הון מניות
(2,859)	(3,662)	(3,164)		קרנות הון
2,317	1,398	1,868		יתרת הפסד
4,262	4,669	4,134		סך הכל הון
-	-	1		<b>התחייבויות שאינן שוטפות</b>
1	2	1		אגרות חוב
4,263	4,671	4,136		התחייבויות בגין חכירות
317	323	313		הטבות לעובדים
-	23	-		<b>התחייבויות שוטפות</b>
21	81	79		חלויות שוטפות של אגרות חוב
338	427	392		חלויות שוטפות של הלואות מתאגידים בנקאיים
6,918	6,496	6,396		זכאים ויתרות זכות
				<b>סך הכל הון והתחייבויות</b>

גיל קוטלר  
סמנכ"ל כספים

שולם לפידות  
מנכ"ל

אדוארדו אלשטיין  
יו"ר הדירקטוריון

תאריך אישור המידע הכספי הנפרד: 30 במאי 2019

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

**תמצית נתוני רווח והפסד ורווח כולל ביניים המיוחסים לחברה עצמה**

**רווח והפסד:**

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2018	לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 31 במרס	
	2018	2019
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
מיליוני ש"ח		
-	-	5
28	-	1
58	7	39
86	7	45
510	(1)228	-
43	11	9
294	57	67
847	296	76
(761)	(289)	(31)
1,300	(1)28	-
539	(261)	(31)

**הכנסות**

חלק החברה ברווח הנקי של חברות מוחזקות, נטו רווח ממימוש ועליית ערך השקעות ונכסים ודיבידנדים הכנסות מימון

**הוצאות**

חלק החברה בהפסד של חברות מוחזקות, נטו הוצאות הנהלה וכלליות הוצאות מימון

**הפסד מפעילות נמשכת**

רווח מפעילות מופסקת, לאחר מס

**רווח נקי (הפסד) לתקופה המיוחס לבעלים של החברה**

**רווח והפסד כולל:**

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2018	לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 31 במרס	
	2018	2019
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
מיליוני ש"ח		
539	(261)	(31)
41	-	-
120	21	(48)
161	21	(48)
700	(240)	(79)
(600)	(1)269	(79)
1,300	(1)29	-
700	(240)	(79)

**רווח נקי (הפסד) לתקופה המיוחס לבעלים של החברה**

**מרכיבים של רווח כולל אחר**

רווח כולל אחר בגין חברות מוחזקות

**פריטי רווח (הפסד) כולל אחר שלאחר ההכרה לראשונה במסגרת הרווח הכולל, הועברו או יועברו לרווח והפסד, נטו ממו רווח (הפסד) כולל אחר בגין חברות מוחזקות רווח (הפסד) כולל אחר לתקופה, נטו ממו**

**סך הכל רווח (הפסד) כולל לתקופה**

**רווח (הפסד) כולל לתקופה המיוחס לבעלים של החברה**

**נובע מ:**

פעילויות נמשכות פעילויות מופסקת

**סך הכל רווח (הפסד) כולל לתקופה**

(1) הוצג מחדש בשל הצגת פעילות שופרסל במסגרת פעילות מופסקת. הרווח מפעילות מופסקת כולל, בין היתר, את חלק החברה בתוצאות של שופרסל דרך חברה בת בבעלות מלאה.

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

**תמצית נתונים על תזרימי המזומנים ביניים המיוחסים לחברה עצמה**

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2018 (מבוקר)	לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 31 במרס	
	2018	2019
ח	ו	מ
539	(261)	(31)
(1,300)	<sup>(1)</sup> (28)	-
(761)	(289)	(31)
510	<sup>(1)</sup> 228	(5)
86	-	1
(28)	-	(1)
236	50	28
4	1	1
808	279	24
88	84	-
(1)	(1)	2
87	83	2
134	73	(5)
80	-	-
214	73	(5)
(190)	(21)	5
413	-	-
(3)	(1)	-
28	5	6
248	(17)	11
848	-	-
1,096	(17)	11
(255)	(16)	-
-	-	<sup>(2)</sup> (40)
(19)	-	(96)
(607)	(228)	(109)
(2)	(2)	-
(3)	(3)	-
(86)	-	(26)
9	-	-
(963)	(249)	(271)
(963)	(249)	(271)
347	(193)	(265)
40	6	(19)
1,059	1,059	1,446
1,446	872	1,162

**תזרימי מזומנים מפעולות שוטפות**

רווח נקי (הפסד) לתקופה המיוחס לבעלים של החברה  
רווח נקי מפעילות מופסקת, לאחר מס  
הפסד מפעילויות נמשכות

**התאמות**

חלק החברה בהפסד (ברווח) של חברות מוחזקות, נטו  
דיבידנדים שנתקבלו (כולל מהשקעות אחרות)  
רווח ממימוש ועליית ערך השקעות, נכסים ודיבידנדים  
הוצאות מימון, נטו  
תשלום מבוסס מניות

ירידה בחייבים ויתרות חובה (כולל סכומים לזמן ארוך)  
עליה (ירידה) בזכאים, יתרות זכות ואחרות

מזומנים נטו שנבעו (ששימשו) מפעולות שוטפות נמשכות  
מזומנים נטו שנבעו מפעולות שוטפות מופסקות (ראה מידע נוסף 2.1. להלן)  
מזומנים נטו שנבעו (ששימשו) מפעולות שוטפות

**תזרימי מזומנים מפעולות השקעה**

השקעות שוטפות, נטו  
תמורה ממימוש חברה כלולה  
השקעות שאינן שוטפות  
ריבית שנתקבלה  
מזומנים נטו (ששימשו לפעולות) שנבעו מפעולות השקעה שוטפות נמשכות  
מזומנים נטו שנבעו מפעילות השקעה שוטפת מופסקת (ראה מידע נוסף 2.2. להלן)

מזומנים נטו שנבעו (ששימשו) מפעולות השקעה

**תזרימי מזומנים לפעולות מימון**

ריבית ששולמה  
דיבידנד ששולם  
רכישת מניות באוצר  
פרעון אגרות חוב והלוואות מתאגידים בנקאיים  
פרעון אגרות חוב לחברה בת  
תשלום בגין סילוק נגזרים  
רכישת מניות בחברות בת מבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה  
תמורה ממימוש כתבי אופציה למניות  
מזומנים נטו ששימשו לפעולות מימון נמשכות  
מזומנים נטו ששימשו לפעילות מימון

עליה (ירידה) במזומנים שווי מזומנים  
השפעת תנודות בשער החליפין על יתרות מזומנים ושווי מזומנים  
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה  
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

<sup>(1)</sup> הוצג מחדש בשל הצגת שופרסל במסגרת פעילות מופסקת.

<sup>(2)</sup> ראה מידע נוסף 4.א. להלן בדבר חלוקת אגרות חוב (סדרה ט') של אי די בי פתוח כדיבידנד בעין בסך 64 מיליון ש"ח.

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

**מידע נוסף**

**1. אופן עריכת המידע הנוסף**

המידע הכספי הנפרד ביניים שלהלן מוצג בהתאם לתקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים), התשל"ל-1970. יש לקרוא את המידע הכספי ביניים הנפרד ביחד עם הדוחות הכספיים המאוחדים ביניים של החברה ליום 31 במרס 2019 ("הדוחות הכספיים") וביחד עם הדוחות הכספיים המאוחדים והמידע הכספי הנפרד של החברה ליום ולשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2018, המוצגים בחלק ג' ובחלק ד' של הדוח התקופתי של החברה לשנת 2018, שאושר על ידי דירקטוריון החברה ביום 19 במרס 2019. לצורך הצגת הנתונים והמידע שלהלן יושמו עיקרי המדיניות החשבונאית שפורטו בבאור 2 לדוחות הכספיים, לרבות האופן בו סווגו הנתונים הכספיים במסגרת הדוחות הכספיים, בשינויים המתחייבים מהאמור בהוראות התקנה האמורה, למעט יישום לראשונה של תקן IFRS 16 ותיקון לתקן IAS 28. לפרטים ראה מידע נוסף א.1. ו-א.2. להלן, בהתאמה.

בסעיף זה - "חברות מוחזקות" משמען כהגדרתן בבאור 1.ג. לדוחות הכספיים של החברה לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2018, אשר אושרו ביום 19 במרס 2019 ("הדוחות הכספיים השנתיים").

**הצגת עסקאות שבוטלו בדוחות המאוחדים**

יתרות, עסקאות ותזרימי מזומנים הדדיים בין החברה לחברות בת שלה בוטלו במסגרת הכנת הדוחות הכספיים של החברה, ואילו במסגרת המידע הכספי נפרד ביניים של החברה לא בוטלו עסקאות כאמור, ולפיכך:

- הנתונים על המצב הכספי כוללים יתרות בגין חברות בת של החברה אשר בוטלו בדוחות הכספיים;
- נתוני רווח והפסד כוללים הכנסות (הוצאות) של החברה, הנובעות מעסקאות עם חברות בת של החברה, אשר בוטלו בדוחות הכספיים;
- הנתונים על תזרימי המזומנים כוללים תזרימי מזומנים בין החברה לחברות בת, אשר בוטלו בדוחות הכספיים.

**א. יישום לראשונה של תקנים חדשים**

**1. תקן IFRS 16, חכירות**

בהמשך לאמור בבאור 2.ה.1. לדוחות הכספיים בדבר תקן IFRS 16 חכירות, הקבוצה יישמה את תקן IFRS 16 באופן רטרואספקטיבי החל מיום 1 בינואר 2019, ללא תיקון של מספרי השוואה, תוך התאמת יתרת העודפים. ליישום התקן לא היתה השפעה מהותית על המידע הכספי הנפרד ליום 1 בינואר 2019.

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

בהמשך לאמור בבאור 2.ה.2. לדוחות הכספיים בדבר תיקון לתקן חשבונאות בינלאומי 28 "השקעות בחברות כלולות ובעסקאות משותפות", הקבוצה יישמה את התיקון לתקן באופן רטרואספקטיבי החל מיום 1 בינואר 2019.

ההשפעה על המידע הכספי הנפרד ליום 1 בינואר 2019 הינה קיטון בהשקעות בחברות מוחזקות בסך של 171 מיליון ש"ח כנגד קיטון בעודפים (גיידול ביתרת ההפסד) בסך של 171 מיליון ש"ח.

**2. השקעות בחברות מוחזקות**

א. בחודש ינואר 2019 רכשה כור, חברת בת בבעלות מלאה של החברה, כ-0.2% מהון המניות המונפק של סלקום בעלות של 4 מיליון ש"ח. כתוצאה מהרכישה החברה רשמה ברבעון הראשון של שנת 2019 קיטון בהון המיוחס לבעלים של החברה בסך 1 מיליון ש"ח.

ב. במהלך החודשים ינואר ופברואר 2019 רכשה החברה כ-1.4% מהון המניות המונפק של נכסים ובניין בעלות כוללת של 26 מיליון ש"ח. כתוצאה מהרכישה החברה רשמה ברבעון הראשון של שנת 2019 קיטון בהון המיוחס לבעלים של החברה בסך 1 מיליון ש"ח.

ג. לפרטים בדבר שינויים נוספים שחלו בחברות מוחזקות, ראה באור 3 לדוחות הכספיים.

ד. לפרטים בדבר השווי המאזני בספרי החברה ושווי שוק של החברות המוחזקות העיקריות, ראה באור 3.ג. לדוחות הכספיים.

ה. לפרטים בדבר דרישת הוראות חוק הריכוזיות לשנת 2019, ראה באור 1.ו.3. לדוחות הכספיים השנתיים. דסק"ש ממשיכה לבחון חלופות שונות להתמודדות עם הדרישה לשנת 2019. לפרטים נוספים ולהשלכות חוק הריכוזיות על החזקות מסוימות של החברה, אשר לגביהן נדרשת עמידה בתנאי החוק לכל המאוחר עד חודש דצמבר 2019 ולאי הודאות הכרוכה בכך, ראה באור 3.ב. לדוחות הכספיים.

**מידע נוסף (המשך)**  
**2. השקעות בחברות מוחזקות (המשך)**

1. להלן פירוט חלוקות דיבידנד במזומן שקיבלה החברה מחברות מוחזקות:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2018 (מבוקר)	לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 31 במרס		שופרסל בע"מ די אי סי הלוואות בע"מ חברה לנכסים ולבניין בע"מ
	2018	2019	
	(בלתי מבוקר)		
	מיליוני ש"ח		
(1)80	-	-	
20	-	-	
64	-	-	
164	-	-	

(1) מוצג בתזרים מזומנים בפעילות מופסקת.

**3. תביעות והתחייבויות תלויות**

למידע בדבר שינויים שחלו בתביעות נגד החברה וחברות מוחזקות שלה ובהתחייבויות תלויות, ראה באור 5 לדוחות הכספיים.

**4. ארועים בתקופת הדוח**

- א. ביום 17 בינואר 2019 החליט דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד במזומן בסכום של 0.275 ש"ח למניה, המשקף סכום של 40 מיליון ש"ח, וחלוקת דיבידנד בעין של 0.585 ערך נקוב אגרות חוב (סדרה ט') של אי די בי פתוח למניה, המשקף סכום של 64 מיליון ש"ח וזאת בהתאם לשווין בבורסה של אגרות חוב (סדרה ט') במועד החלוקה. סך הכל דיבידנד שחולק הינו בסכום של 104 מיליון ש"ח, אשר שולם ביום 3 בפברואר 2019.
- ב. בהמשך לאמור בבאור 13.ב. לדוחות הכספיים השנתיים בדבר תכנית לרכישה עצמית של מניות החברה, במהלך החודשים ינואר ופברואר 2019 רכשה החברה 10 מיליון מניות של החברה בעלות כוללת של 96 מיליון ש"ח. לפרטים נוספים ראה באור 4.א. לדוחות הכספיים.
- ג. ביום 17 בינואר 2019 אישר דירקטוריון החברה תכנית לרכישה עצמית של אגרות חוב (סדרה ו' וסדרה י') שלה, עד לסוף שנת 2019, בעלות כוללת של עד 150 מיליון ש"ח. רכישות אגרות החוב כאמור תבוצענה בהתאם להזדמנויות בשוק, במועדים, במחירים ובהיקפים, כפי שייקבע על ידי הנהלת החברה. במהלך הרבעון הראשון של שנת 2019 רכשה החברה אגרות חוב שלה (סדרה ו' וסדרה י') בתמורה כוללת בסך 109 מיליון ש"ח, כתוצאה מהרכישה החברה רשמה בדוחות הכספיים לרבעון הראשון של שנת 2019 רווח מפדיון מוקדם של אגרות חוב בסך 17 מיליון ש"ח.

## מידע נוסף (המשך)

### 5. ארועים לאחר תקופת הדוח

א. להלן פרוט בדבר תשלומי דיבידנד, על ידי חברות מוחזקות, לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי:

חלק החברה	סכום החלוקה	מועד התשלום	מועד ההחלטה	חברה
מ"י ל"ו נ"י ש"ח				
42	160	אפריל 2019	מרס 2019	שופרסל בע"מ
78	114	אפריל 2019	מרס 2019	חברה לנכסים ולבניין בע"מ
120				

- ב. לפרטים אודות אישור דירקטוריון החברה, בחודש אפריל 2019, את הארכת התקשרות החברה בפוליסת אחריות נושאי משרה עם כלל חברה לביטוח בע"מ עד ליום 31 ביולי 2020, ראה באור 9.ד. לדוחות הכספיים.
- ג. לפרטים אודות אישור האסיפה הכללית של החברה את הארכת התקשרות החברה עם אי די בי פתוח, בהסכם חלוקת העלויות, בחודש מאי 2019, לתקופה של 3 שנים נוספות, החל מיום 1 באפריל 2019 ועד ליום 31 במרס 2022, בתנאים זהים לתנאיו של הסכם השירותים הקיים, ראה באור 9.ה. לדוחות הכספיים.
- ד. לפרטים אודות אישור מחדש של האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה למתן כתבי שיפוי לנושאי משרה, ראה באור 9.ו. לדוחות הכספיים.
- ה. בחודש מאי 2019 פרסמה דסק"ש תשקיף מדף על בסיס הדוחות הכספיים שלה ליום 31 בדצמבר 2018, במסגרתו תוכל דסק"ש להציע לציבור, בין היתר, מניות, אגרות חוב המירות למניות, אגרות חוב שאינן המירות, כתבי אופציה הניתנים למימוש למניות ולאגרות חוב וניירות ערך מסחריים.
- ו. לפרטים אודות אישור לביצועה של הצעת רכש מלאה למניות נכסים ובניין, ראה באור 9.ח. לדוחות הכספיים.

# DISCOUNT INVESTMENT CORPORATION

INTERIM FINANCIAL STATEMENTS

MARCH 31, 2019

**5**

דוח בדבר אפקטיביות הבקרה  
הפנימית על הדיווח הכספי  
ועל הגילוי

DIC

**חברת השקעות דיסקונט בע"מ**

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



**דוח רבעוני בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי לרבעון הראשון של שנת 2019**  
**(לפי תקנה 38ג(א) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), תש"ל-1970)**

ההנהלה, בפיקוח הדירקטוריון של חברת השקעות דיסקונט בע"מ ("התאגיד"), אחראית לקביעתה והתקיימותה של בקרה פנימית נאותה על הדיווח הכספי ועל הגילוי בתאגיד.

לעניין זה, חברי ההנהלה הם:

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

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

הבקרה הפנימית כוללת, בין השאר, בקורות ונהלים שתוכננו להבטיח כי מידע שהתאגיד נדרש לגלותו כאמור, נצבר ומועבר להנהלת התאגיד, לרבות למנכ"ל ולנושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים או למי שמבצע בפועל את התפקידים האמורים, וזאת כדי לאפשר קבלת החלטות במועד המתאים, בהתייחס לדרישות הגילוי.

בשל המגבלות המבניות שלה, בקרה פנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי אינה מיועדת לספק ביטחון מוחלט שהצגה מוטעית או השמטת מידע בדוחות תימנע או תתגלה.

בדוח השנתי בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי אשר צורף לדוח התקופתי לתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2018 ("הדוח השנתי בדבר הבקרה הפנימית האחרון") העריכו הדירקטוריון והנהלה את הבקרה הפנימית בתאגיד, בהתבסס על הערכה זו, הדירקטוריון והנהלת התאגיד הגיעו למסקנה כי הבקרה הפנימית, כאמור ליום 31 בדצמבר 2018 היא אפקטיבית.

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

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

**הצהרת מנכ"ל  
לרבעון הראשון של שנת 2019  
(לפי תקנה 38ג(ד)(1) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), תש"ל-1970)**

אני, שולם לפידות, מצהיר כי:

1. בחנתי את הדוח הרבעוני של חברת השקעות דיסקונט בע"מ ("התאגיד") לרבעון הראשון של שנת 2019 ("הדוחות");
2. לפי ידיעתי, הדוחות אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות;
3. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של התאגיד לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות;
4. גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון ולוועדות הביקורת והדוחות הכספיים של דירקטוריון התאגיד, בהתבסס על הערכתי העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי:
  - (א) את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי העלולים באופן סביר להשפיע לרעה על יכולתו של התאגיד לאסוף, לעבד, לסכם או לדווח על מידע כספי באופן שיש בו להטיל ספק במהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין; וכן -
  - (ב) כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנכ"ל או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי;
5. אני, לבד או יחד עם אחרים בתאגיד:
  - (א) קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחי של בקרות ונהלים, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לתאגיד, לרבות חברות מאוחדות שלו כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע - 2010, מובא לידיעתי על ידי אחרים בתאגיד ובחברות המאוחדות, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכן-
  - (ב) קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחי של בקרות ונהלים, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים;
  - (ג) לא הובא לידיעתי כל אירוע או עניין שחל במהלך התקופה שבין מועד הדוח התקופתי לשנת 2018 לבין מועד דוח זה, אשר יש בו כדי לשנות את מסקנת הדירקטוריון וההנהלה בנוגע לאפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי של התאגיד.

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

שולם לפידות  
מנכ"ל

30 במאי 2019

**הצהרת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים  
לרבעון הראשון של שנת 2019  
(לפי תקנה 38ג(ד)(2) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), תש"ל-1970)**

אני, גיל קוטלר, מצהיר כי:

1. בחנתי את הדוחות הכספיים ביניים ואת המידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים של חברת השקעות דיסקונט בע"מ ("התאגיד") לרבעון הראשון של שנת 2019 ("הדוחות" או "הדוחות לתקופת הביניים");
2. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ביניים והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית, ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות;
3. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ביניים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של התאגיד לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות;
4. גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון ולוועדות הביקורת והדוחות הכספיים של דירקטוריון התאגיד, בהתבסס על הערכתי העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי:
  - (א) את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי, ככל שהיא מתייחסת לדוחות הכספיים ביניים ולמידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים העלולים באופן סביר להשפיע לרעה על יכולתו של התאגיד לאסוף, לעבד, לסכם או לדווח על מידע כספי באופן שיש בו להטיל ספק במהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין; וכן-
  - (ב) כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנכ"ל או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי.
5. אני, לבד או יחד עם אחרים בתאגיד -
  - (א) קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחנו של בקרות ונהלים, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לתאגיד, לרבות חברות מאוחדות שלו כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010, מובא לידיעתי על ידי אחרים בתאגיד ובחברות המאוחדות, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכן -
  - (ב) קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחי של בקרות ונהלים, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים;
  - (ג) לא הובא לידיעתי כל אירוע או עניין שחל במהלך התקופה שבין מועד הדוח התקופתי לשנת 2018 לבין מועד דוח זה, המתייחס לדוחות הכספיים ביניים ולכל מידע כספי אחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים, אשר יש בו כדי לשנות, להערכתי את מסקנת הדירקטוריון וההנהלה בנוגע לאפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי של התאגיד.

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

גיל קוטלר  
סמנכ"ל כספים

30 במאי 2019

# DISCOUNT INVESTMENT CORPORATION

INTERIM FINANCIAL STATEMENTS

MARCH 31, 2019

6

מכתב הסכמה של רואה החשבון  
המבקר, בקשר לדוחות הצעת מדף  
אשר יכול ויפורסמו מכח תשקיף  
מדף של החברה מחודש מאי 2019

DIC



30 במאי 2019

לכבוד  
הדירקטוריון של  
חברת השקעות דיסקונט בע"מ ("החברה")  
המגדל המשולש, מרכז עזריאלי 3  
תל-אביב

א.ג.ג,

**הנדון: מכתב הסכמה בקשר לתשקיף מדף של חברת השקעות דיסקונט בע"מ מחודש מאי 2019**

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 2019.

(1) דוח סקירה מיום 30 במאי 2019 על מידע כספי תמציתי מאוחד של החברה ליום 31 במרס 2019 ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך.

(2) דוח מיוחד של רואה החשבון המבקר מיום 30 במאי 2019 על סקירת המידע הכספי הנפרד ביניים של החברה ליום 31 במרס 2019 ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך לפי תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל - 1970.

קסלמן וקסלמן  
רואי חשבון  
**PwC Israel**