

2020 INTERIM FINANCIAL STATEMENTS

דוחות כספיים בינניים
ליום 31 במרס 2020

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

UNLOCKING POTENTIAL

INTERIM FINANCIAL STATEMENTS

MARCH 31, 2020

תוכן עניינים

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

אי די בי חברה לפתוח בע"מ

דוחות כספיים לרבעון הראשון שהסתיים

ביום 31 במרס 2020

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

מסמכים מצורפים:

1. עבודה כלכלית ליום 31 במרס 2020 בקשר לשווי ההוגן של אגרת החוב מדולפין איי אל השקעות בע"מ, חברה בשליטת בעל השליטה. כמו כן, מצורפים פרטים בדבר עבודה זו בהתאם לתקנה 49(א) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970 ("תקנות ניירות ערך").
2. עבודה כלכלית ליום 31 במרס 2020 בקשר לשווי ההוגן של הלוואות נחותות המירות למניות החברה, שקיבלה החברה מבעל השליטה. כמו כן, מצורפים פרטים בדבר עבודה זו בהתאם לתקנה 49(א) לתקנות ניירות ערך.
3. הערכת שווי ליום 31 במרס 2020 של פרויקט מסחר ומשרדים Great wash park, LLC, המוחזק על-ידי IDB Group U.S.A Investments Inc. ("IDBG") נכללת בדוחות כספיים אלה בדרך של הפניה להערכת השווי האמורה, המצורפת לדוחות הכספיים של החברה לנכסים ולבניין בע"מ ליום 31 במרס 2020, שפורסמו ביום 25 ביוני 2020 (אסמכתא מס' 2020-01-067065). כמו כן, מצורפים פרטים בדבר עבודה זו בהתאם לתקנה 49(א) לתקנות ניירות ערך.
4. תמצית דוחות כספיים ביניים ליום 31 במרס 2020 של חברה כלולה מהותית IDB Group U.S.A Investments Inc ("IDBG") (ראה באור 3.3 ט להלן).
5. נתונים בדבר מצבת ההתחייבויות של החברה מצורפים לתמצית דוחות כספיים ביניים מאוחדים אלה, בהתאם לתקנה 38ה' לתקנות ניירות ערך, בדרך של הפניה לנתונים האמורים הכלולים בדיווח על מצבת התחייבויות של התאגיד, שפורסם לציבור ביום 30 ביוני 2020 (אסמכתא מס' 2020-01-069423).

UNLOCKING POTENTIAL

INTERIM FINANCIAL STATEMENTS

MARCH 31, 2020

1

שינויים וחידושים מהותיים אשר
אירעו בעסקי התאגיד

IDB

אי די בי חברה לפתוח בע"מ

חלק א' - שינויים וחידושים מהותיים אשר אירעו בעסקי התאגיד

עמוד

1	תיאור ההתפתחות הכללית של עסקי אי די בי חברה לפתוח בע"מ ("אי די בי פתוח")...	.1
2-6	תיאור עסקי אי די בי פתוח לפי תחומי פעילות.....	.2
2-5	2.1 אגרת חוב שהונפקה לאי די בי פתוח על-ידי דולפין איי אל השקעות בע"מ ("דולפין איי אל").....	
5	2.2 כלל החזקות עסקי ביטוח בע"מ ("כלל החזקות עסקי ביטוח") - פעילות מופסקת...	
5	2.3 אי די בי תיירות (2009) בע"מ ("אי די בי תיירות").....	
6	2.4 IDBG Group USA Investments Inc. ("IDBG").....	
6	3. תיאור עסקי אי די בי פתוח - פרטים נוספים.....	.3

**אי די בי חברה לפתוח בע"מ
("אי די בי פתוח" או "החברה")
שינויים וחידושים מהותיים אשר אירעו בעסקי התאגיד
בשלושה חודשים שהסתיימו ביום 31 במרס 2020**

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

בחלק זה:

- "הדוחות הכספיים" - תמצית הדוחות הכספיים של אי די בי פתוח ליום 31 במרס 2020.
- "הדוח התקופתי" - הדוח התקופתי של אי די בי פתוח לשנת 2019 שפורסם ביום 31 במרס 2020 (מספר אסמכתא 029827-01-2020).
- "הדוחות הכספיים השנתיים" - הדוחות הכספיים של אי די בי פתוח לשנת 2019, הכלולים בדוח התקופתי.
- "דוח הדירקטוריון" - דוח הדירקטוריון של אי די בי פתוח ליום 31 במרס 2020.

העניינים המפורטים להלן הינם בנוסף להתפתחויות ולשינויים שאירעו ברבעון הראשון של שנת 2020, אשר תוארו בחלק א' (תיאור עסקי התאגיד) הכלול בדוח התקופתי.

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

1. תיאור ההתפתחות הכללית של עסקי אי די בי פתוח

- גורמים המשפיעים על תוצאותיה העסקיות של החברה מפורטים בסעיף 1 לדוח הדירקטוריון.
- בדוחות הכספיים של החברה ליום 31 במרס 2020 נכללים באור והפניית תשומת לב של רואה החשבון של החברה, באשר לקיומם של ספקות משמעותיים בדבר המשך קיומה של החברה כעסק חי. זאת, עקב מצבה הכספי של החברה, תזרימי המזומנים שלה ויכולתה לשרת את התחייבויותיה, לרבות גרעון בהון המיוחס לבעלים של החברה, השווי הנכסי הנקי השלילי של החברה (בהתבסס על מחירי השוק הנוכחיים של החזקותיה הסחירות בצירוף ערכם בספרים של נכסים אחרים ובניכוי התחייבויותיה הפיננסיות), לצרכי המזומנים הנדרשים לחברה לפרעון התחייבויותיה, גם בזמן הקצר, המסתמך על מימושי נכסים, אשר מועד מימושם אינו בשליטת החברה וכן לצרכי המזומנים הנדרשים לחברה לפרעון התחייבויותיה בעיתוי הנדרש, אשר תלויה, בין היתר, בגורמים אשר אינם בשליטתה ובעיקר בשווייה של אגרת החוב מדולפין איי אל ובתזרימי המזומנים שינבעו ממנה, עד למועד סיום התחייבויות החברה כלפי נושיה. לפרטים נוספים, ראה באור 1.ב לדוחות הכספיים.
- לפרטים אודות טיוטת הצעה שקיבלו החברה ונאמני אגרות החוב שלה מדולפין איי אל לחיזוק מבנה ההון של החברה, בדרך של הסדר בין דולפין איי אל, החברה ומחזיקי אגרות החוב שלה, ראה באור 4.ח לדוחות הכספיים.
- ביום 29 ביוני 2020 הודיעה החברה, כי בהתאם להחלטת הדירקטוריון שלה מיום 28 ביוני 2020, תשלומי הריבית של אגרות החוב (סדרה ט'), אשר תשלומם נדחה כאמור לעיל מיום 18 ביוני 2020 ליום 30 ביוני 2020; וכן תשלומי הריבית של אגרות החוב (סדרות יד' ו-טו'), אשר בהתאם לטענה הנאמנות אמורים להיות משולמים ביום 30 ביוני 2020, יידחו וישולמו ביום 7 ביולי 2020.
- ביום 21 ביוני 2020 הודיע הנאמן לבעלי אגרות החוב (סדרה יד') על כינוס אסיפה, שתתקיים ביום 5 ביולי 2020, אשר על סדר יומה העמדה לפרעון מידי של יתרת החוב הבלתי מסולקת של החברה כלפי בעלי אגרות החוב (סדרה יד').

2. תיאור עסקי אי די בי פתוח לפי תחומי פעילות

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

- להלן יובאו נתונים בקשר עם אגרת החוב נכון ליום 31 במרס 2020 (במיליוני ש"ח - למעט כמות מניות חברת השקעות דיסקונט בע"מ ("דסק"ש"), חברה בשליטת בעל השליטה בחברה, ואשר נשלטה עד לחודש נובמבר 2017 על-ידי החברה, המשועבדות כנגד אגרת החוב):

1,773	יורת קרן אגרת החוב
243	ריבית שהצטברה וטרם התקבלה ⁽²⁾
36	ריביות שהתקבלו ממועד הנפקת אגרת החוב עד ליום 31 בדצמבר 2019
12	ריבית שהתקבלה ברבעון הראשון של שנת 2020 ⁽³⁾
116,416,950	כמות מניות דסק"ש המשועבדות כנגד אגרת החוב (כ-82% ממניות דסק"ש)
440	שווי השוק של מניות דסק"ש המשועבדות ⁽¹⁾
414	שווי הוגן של אגרת החוב וערכה בדוחות הכספיים ⁽⁴⁾
1,088	הוצאות מימון בגין ירידת ערך שווי אגרת החוב ממועד הנפקתה ועד ליום 31 במרס 2020
561	הוצאות מימון בגין ירידת ערך שווי אגרת החוב ברבעון הראשון של שנת 2020

⁽¹⁾ בנוסף למניות אלו מחזיקה דולפין איי אל ב- 68 מיליון ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה ט'), אשר משועבדות גם הן לטובת בעלי אגרות החוב של החברה (סדרה יד') ולטובת אגרת החוב כמפורט באור 3.א.2. לדוחות הכספיים השנתיים. שווי השוק של אגרות חוב אלו ליום 31 במרס 2020 הינו 18 מיליון ש"ח.

⁽²⁾ ביום 9 במאי 2020 הודיעה דולפין איי אל לחברה, בהתאם לתנאי אגרת החוב, על דחיית מועד תשלום הריבית שמועד פרעונה חל ביום 22 במאי 2020.

⁽³⁾ לפרטים אודות השלכות של הירידות בשווי השוק של מניות דסק"ש ושל חברות מוחזקות שלה ברבעון הראשון של שנת 2020 על שווייה של אגרת החוב מדולפין איי אל, לרבות דרישה שקיבלה החברה מוועדת הביקורת שלה לפרעון מואץ של סכומים על חשבון אגרת החוב מדולפין איי אל ואודות מתווה שגובש בין החברה לבעלת השליטה בה, בהסכמת וועדת הביקורת של החברה, אשר כולל, בין היתר, הקדמת תשלום ריבית בסך של 12 מיליון ש"ח על חשבון אגרת החוב מדולפין איי אל, ראה באור 3.א.3. לדוחות הכספיים. הסכום האמור הועבר על-ידי בעלת השליטה, ומתוכו סך של 11 מיליון ש"ח הועבר לצורך תשלום ריבית לבעלי אגרות החוב (סדרה יד').

⁽⁴⁾ שווייה הוגן של אגרת החוב נקבע על-ידי מעריך שווי בלתי תלוי. הערכת השווי מצורפת לדוחות הכספיים של החברה והיא מבוססת על שווי השוק של מניות דסק"ש המשועבדות, ועל שווי השוק של אגרות החוב (סדרה ט') האמורות בהערה (1) לעיל, תוך שימוש בניכיון בגין מימוש מהיר (Fire Sale Discount), בהתאם למודל הערכת השווי כאמור. יציין, כי שווי השוק של מניות דסק"ש ליום 31 במרס 2020 גבוה מהשווי הנכסי הנקי שלה.

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

2.1 אגרת חוב שהונפקה לאי די בי פתוח על-ידי דולפין אי אל (המשך)

- להלן יתרות ההשקעות של דסק"ש בחברות מוחזקות ואחרות, השווי הנכסי הנקי ורמת המינוף, ליום 31 במרס 2020:

שווי נכסי ¹ מיליוני ש"ח	שווי מאזני מיליוני ש"ח	שיעור החזקה	
			חברות הנמדדות בשיטת השווי המאזני:
842	1,447	68.8%	נכסים ובניין
660	1,192	45.4%	סלקום
1,239	1,382	26.0%	שופרסל
139	150	61.1%	אלרון
128	268	40.2%	מהדרין בע"מ
54	54	68.8%	אפסילון בית השקעות בע"מ
			Credit Suisse, Emerging Markets Credit Opportunity LP
8	8	12.2%	Microwave Networks, Inc.
12	12	99.8%	אחרים
6	6		
			חברות וקרנות הנמדדות בשווי הוגן:
20	20	27.3%	Pitango Venture Capital Fund III (Israeli Investors) LP
10	10	23.8%	Mustang Mezzanine Fund LP
29	29	10.0%	בריקס ישראל בע"מ
2	2	3.5%	Indivision India Partners
12	12		אחרים
3,161	4,592		
(3,004)			בניכוי חוב פיננסי נטו
157			סך הכל שווי נכסי נקי - [NAV]
95%			רמת מינוף - [LTV]
129			שווי נכסי נקי של מניות דסק"ש המשועבדות
18			שווי אגרות החוב (סדרה ט') של החברה המשועבדות

יצוין, כי ליום 31 במרס 2020 שווי השוק של מניות דסק"ש המשועבדות להבטחת אגרת החוב עמד על 450 מיליון ש"ח, גבוה מהשווי הנכסי הנקי של המניות המשועבדות. בסמוך למועד פרסום הדוח השווי הנכסי הנקי של מניות דסק"ש המשועבדות עמד על 618 מיליון ש"ח בהשוואה לשווי שוק של מניות דסק"ש המשועבדות בסך 503 מיליון ש"ח.

- בהמשך לאמור בסעיף 8.9 לחלק א' (תיאור עסקי התאגיד) בדוח התקופתי לשנת 2019 אודות גורמי סיכון דסק"ש וחברות מוחזקות שלה, להלן יובאו עיקרי העדכונים בגורם סיכון נגיף הקורונה: **דסק"ש** - להתפשטות נגיף הקורונה היתה השפעה מהותית על שוקי ההון, ובתקופת הדוח חלה ירידה משמעותית גם בשווי השוק של החזקות דסק"ש (ראה לעיל השווי הנכסי הנקי שלה ליום 31 במרס 2020 ובסמוך למועד פרסום הדוח).

ברבעון הראשון של שנת 2020, בשל הירידות שנרשמו בשוקי ההון, רשמו דסק"ש וחברות הבת שלה הפסד בגין שינוי נטו בשווי הוגן של נכסים פיננסיים, נטו ממס בסך של 143 מיליון ש"ח, חלק דסק"ש בהפסד 108 מיליון ש"ח.

בנוסף, בעקבות הורדת דירוג אגרות החוב של דסק"ש ביום 7 באפריל 2020 ואי עמידה באמות מידה פיננסיות נכון ליום 31 במרס 2020, עלה שיעור הריבית של אגרות החוב (סדרה י') שלה בשיעור של 1% (0.25% החל מיום 7 באפריל 2020 ו- 0.75% נוספים החל מיום 29 ביוני 2020).

1 השווי הנכסי חושב על-ידי דסק"ש בהתאם לשווי הנכסים כאמור להלן: (א) ביחס להחזקות שאינן סחירות - על פי שוויין בדוחות הכספיים של דסק"ש. (ב) ביחס להחזקות שהינן ניירות ערך הרשומים למסחר - על פי ממוצע שוויין בבורסה בחמשת ימי המסחר שקדמו ליום 31 במרס 2020.

2.1 אגרת חוב שהונפקה לאי די בי פתוח על-ידי דולפין אי אל (המשך)

- להלן תיאור תמציתי של עיקרי השפעת נגיף הקורונה על ההחזקות העיקריות של דסק"ש, כפי שפורסמו בדוחות הכספיים של החברות המוחזקות על-ידיה:

סלקום - בשל נגיף הקורונה, חלה ירידה משמעותית בתיירות בינלאומית, שהשפיעה לרעה על שרותי הנדידה של סלקום (שרותי נדידה ליוצאים לחו"ל ושרותי נדידה לתיירים בארץ), אשר אם תמשך לאורך זמן, צפויה להמשיך לגרום פגיעה מהותית בהכנסות משרותי הנדידה של סלקום ובתוצאותיה הכספיות. בנוסף, בתקופת הדוח ממשלת ישראל פרסמה הוראות רגולטוריות להכלת נגיף הקורונה בישראל, לרבות איסור על התקהלות ציבורית ויציאה לא הכרחית מהבית, כולל סגירת קניונים ומוסדות תרבות הפנאי וכן צמצום משמעותי בנוכחות כח אדם במקומות העבודה. בהמשך להוראות אלו, סגרה סלקום את נקודות המכירה ומרכזי השרות לתקופה מסוימת, מה שגרם לפגיעה במכירות ציוד הקצה. סלקום נקטה בצעדים לצמצום השפעות שליליות כאמור, באמצעות צמצום הוצאות והשקעות בתקופת משבר הקורונה, לרבות באמצעות צמצום פעילות מכר והוצאה של כמות גדולה של עובדים לחל"ת. תוצאות סלקום ברבעון הראשון של שנת 2020 (הפסד של 43 מיליון ש"ח) משקפות את ההשפעות השליליות של מגיפת נגיף הקורונה על שרותי הנדידה של סלקום ומכירת ציוד קצה ללקוחות. סלקום בחנה את מקורות המימון והנזילות שלה ומעריכה, כי קיימת לה איתנות פיננסית להתמודד עם המשבר וזאת בין היתר, לאור גיוון תחומי פעילותה, סוגי המוצרים הנמכרים, והיקף היתרות הנזילות. בסוף הרבעון הראשון של שנת 2020, דסק"ש בחנה האם קיימים סימנים חיצוניים ופנימיים לירידת ערך המוניטין והמותג המיוחסים לסלקום ובניהם השפעת הפגיעה הכלכלית כתוצאה מנגיף הקורונה על תחזית תזרימי המזומנים החזויים של סלקום, ולאור ההתייעלות בה נקטה סלקום, הכוללת הוצאות עובדים לחל"ת וחסכונות נקודתיים אחרים, שננקטו בעקבות הקורונה, הגיעה למסקנה כי אין סימנים שליליים המעידים על הצורך בביצוע בחינה לירידת ערך.

שופרסל - בשים לב למגבלות שהוטלו על יציאה מבתי המגורים, סגרים שהוטלו על ערים בישראל (ואף על כל המדינה לפרקי זמן מסוימים) וכן סגירתם של בתי עסק שונים (ובכלל זה בתחום המזון), מגיפת הקורונה השפיעה על פעילותה של שופרסל במהלך תקופת הדיווח וכן ממשיכה לתת את ביטויה גם בתקופה שלאחר תקופת הדיווח. במהלך תקופת המשבר ברבעון ועד למועד בו אושרו הדוחות הכספיים של שופרסל, לאור מאפייני משבר הקורונה (הגבלות על תנועה, סגר וסגירת עסקי מזון) חל גידול בביקוש למוצרי מזון וטואלטיקה אשר הורגש בענף קמעונאות המזון בישראל ובכלל זה בשופרסל. למשבר הקורונה הייתה השפעה לטובה לא מהותית (נטו) על ההכנסות והתוצאות התפעוליות מפעילות Be פעילות הנדל"ן של שופרסל לא הושפעה באופן מהותי, בתקופת הדיווח, וכן לאחר תאריך הדיווח, ממשבר הקורונה. שופרסל העניקה הקלות בסכומים לא מהותיים לשוכרים של שטחים במהלך תקופת המשבר ברבעון ובמהלך חודש אפריל 2020.

בהתאם לאמור לעיל ובבחינת השלכות למספר תרחישים שנבחנו על-ידי שופרסל לא נמצאו סממנים המעידים על פגיעה ביכולתה של שופרסל להמשיך ולפרוע את התחייבויותיה בעתיד הנראה לעין או לעמוד באמות המידה הפיננסיות שנקבעו לה בקשר עם יתרות החוב הקיימות למועד בו אושרו הדוחות הכספיים של שופרסל.

נכסים ובניין - העיר ניו-יורק, בה נמצא מגדל HSBC, נמצאת כרגע בשלב 2 תחת תוכנית הפתיחה מחדש של מדינת ניו-יורק, ובלאס-וגאס ביום 15 במאי 2020 שב פרויקט הטיבולי בחזרה לפעילות, בכפוף למגבלות שנקבעו על-ידי הרשויות. נכסים ובניין עוקבת מקרוב אחר ההשפעה של הקורונה על פעילותה העסקית ונמצאת בקשר ישיר עם שוכריה מתחילתו של המשבר.

נכסים ובניין מעריכה כי איתנותה הפיננסית ומצב נכסיה, יתרת המזומנים שלה ותזרימי המזומנים השוטף אותו היא מייצרת, יאפשרו לה להמשיך ולממן את פעילותה ולעמוד בהתחייבויותיה.

גבי-ים - נכון למועד פרסום הדוח של גבי-ים לרבעון הראשון של שנת 2020, העריכה הנהלת גבי-ים, כי לאור איתנותה הפיננסית, הבאה לידי ביטוי, בין היתר, ביתרות מזומנים ושווה מזומנים גבוהות שברשותה, שיעור מינוף נמוך, המח"מ של החוב והפריסה הנוחה שלו, העובדה שכלל נכסי גבי-ים אינם משועבדים, ולאור הפיזור הגיאוגרפי והסקטוריאלי הרחב של נכסי גבי-ים, מיצובם, מיקומם, רמות התפוסה בהם והעובדה שמרביתם המכריעה הם נכסים המשמשים להייטק, משרדים, תעשייה ולוגיסטיקה (ולא למסחר או קמעונאות), כמו גם איכות השוכרים, פוחת היקף החשיפה של עסקי גבי-ים למשבר ו/או לחוסר יציבות משמעותיים וברשותה כלים שיאפשרו התמודדות טובה עם משבר כלכלי, הן בטווח הקצר והן בטווח הבינוני.

יצוין, כי היות ומדובר באירוע אשר אינו בשליטתה של דסק"ש וחברות הבת שלה, ובשל אופיו של המשבר המאופיין בחוסר וודאות, בין היתר, באשר למועד שבו תיבלם המגיפה, נכון למועד אישור הדוחות הכספיים, אין כל וודאות ביחס להיקף ההשפעה העתידית על המשק ובכלל זה, בין היתר, מצב השווקים, המצב הכלכלי בישראל ובעולם, היקפי האבטלה, היקפי הצריכה הפרטית, החשש להתפתחות מצב של מיתון מקומי או עולמי, או התפרצות נוספת של הנגיף. השפעות רוחביות כאמור, אם וככל שיתממשו, כולן או חלקן, עלולות להשפיע על עסקי קבוצת דסק"ש ותוצאותיה לרעה, לרבות באופן מהותי, ואין באפשרות הקבוצה להעריך אם תהיה פגיעה כאמור ומה יהיה היקפה.

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

2.1 אגרת חוב שהונפקה לאי די בי פתוח על-ידי דולפין אי אל (המשך)

- בהמשך לאמור בסעיף 8.9 לחלק א' (תיאור עסקי התאגיד) בדוח התקופתי לשנת 2019 אודות גורם סיכון המתייחס למצבה הפיננסי של החברה והשפעתו האפשרית על דסק"ש והחברות המוחזקות שלה יצוין, כי שטר הנאמנות של אגרות החוב (סדרה י') של דסק"ש כולל עילה להעמדה לפרעון מיידי במקרה בו מר אדוארדו אלשטיין (במישרין או בעקיפין, לרבות באמצעות תאגידים בשליטתו) יחדל מלהיות בעל השליטה בחברה, מכל סיבה שהיא וקיים חשש ממשי שדסק"ש לא תוכל לפרוע את אגרות החוב (סדרה י') במלואן במועדן. "שליטה" - כמשמעה בחוק ניירות ערך. יובהר, כי מצב שבו מר אדוארדו אלשטיין (בין בעצמו ובין ביחד עם תאגידים אחרים בשליטתו) ייחשב כבעל שליטה בדסק"ש ביחד עם אחרים ("קבוצת השליטה") והוא אינו המחזיק הגדול בקבוצת השליטה, ייחשב כהעברת שליטה לצרכי סעיף זה.

כמו כן, שטרי הנאמנות של אגרות החוב (סדרות ח' ו-ט') של נכסים ובניין כוללות תניית שינוי שליטה, לפיה במידה שהועברה השליטה בחברת נכסים ובניין מידיה של דסק"ש והעברת שליטה כאמור גרמה לירידה בדירוגן של אגרות החוב מהסדרה הרלוונטית מתחת לדירוגן ערב העברת השליטה כאמור, הדבר יהווה עילה לפרעון מיידי.

בנוסף, בהתאם לתנאי הרישיון הכללי למתן שירותים סלולריים של סלקום, העברה או רכישה של אמצעי שליטה בשיעור של 10% או יותר בסלקום או שיש בה כדי להעביר את השליטה בסלקום, לרבות על דרך יצירת שעבוד על-ידי בעל מניות בסלקום או על-ידי בעל מניות בבעל עניין בה, באופן שמימוש השעבוד יגרום לשינוי בבעלות ב-10% או יותר מאמצעי שליטה כלשהם בסלקום, מחייבת אישור מראש של משרד התקשורת² יצוין, כי נקבעו ברישיון הוראות נוספות המאפשרות לממשלת ישראל להטיל מגבלות נוספות במקרה בו ייקבע כי השרות של סלקום הינו "שרות חיוני".

ככל שסלקום לא תעמוד בדרישות התנאים ברישיונות שלה, סלקום עלולה לעמוד בפני סנקציות, אשר בהתאם לתנאי הרישיונות שלה, עלולות לכלול השעיה או ביטול של רישיונותיה.

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

- לפרטים אודות סיום חלקי של עסקת החלף בהיקף של 1.1% ממניות כלל החזקות עסקי ביטוח בחודש ינואר 2020, ואודות סיום עסקאות החלף נוספות בהיקף של 4.99% מהונה המונפק של כלל החזקות עסקי ביטוח בחודש יוני 2020 ראה באורים 2.ב.3 ו-3.ב.7 לדוחות הכספיים, בהתאמה.

- לפרטים אודות ערבויות בסך 57 מיליון ש"ח, שהעמידה דולפין הולנד לטובת הגורמים המממנים בעסקאות החלף שביצעה החברה ראה באור 4.ב.3 לדוחות הכספיים. לאחר סיומן של עסקאות החלף בחודש יוני 2020 כאמור לעיל נותרו בסמוך למועד פרסום הדוח ערבויות כאמור בהיקף של כ- 12 מיליון ש"ח.

- לפרטים אודות שינוי בהרכב מניות כלל החזקות עסקי ביטוח המשועבדות לטובת בעלי אגרות החוב (סדרה טו') והתמורות בגין מניות כלל המשועבדות לטובתם, ראה באור 4.ד לדוחות הכספיים.

- לפרטים אודות הירידות החדות במניות כלל החזקות עסקי ביטוח ברבעון הראשון של שנת 2020, ראה באור 6.ב.3 לדוחות הכספיים.

- ביום 4 במאי 2020 נעטר בית המשפט המחוזי בתל-אביב-יפו לבקשתה של החברה (שהוגשה בהסכמת הממונה), והורה על דחיית מכירה של 3.2% ממניות כלל עסקי ביטוח בהתאם למתווה (המפורט בבאור 1.ב.3 לדוחות הכספיים השנתיים), וזאת עד ליום 3 בספטמבר 2020, חלף 3 במאי 2020 לפי המתווה.

2.3 אי די בי תיירות (2009) בע"מ ("אי די בי תיירות")

- לפרטים אודות השלכות התפשטות נגיף הקורונה על עסקי ישראייר ראה סעיף 10 לחלק א' (תיאור עסקי התאגיד) בדוח התקופתי ובאור 1.ג.3 לדוחות הכספיים.

- לפרטים אודות פגיעה אפשרית מהותית בשווי החזקות החברה באי די בי תיירות ובתקבולים הצפויים ממכירתה ראה באורים 1.ב.1 ו-1.ג.3 לדוחות הכספיים.

- לפרטים אודות הערכת שווי של ישראייר ליום 31 במרס 2020 ראה באור 2.ג.3 לדוחות הכספיים.

- לפרטים אודות דרישת אי די בי תיירות לפרוע לה הלוואה שהיא נתנה לחברה ראה באור 3.ג.3 לדוחות הכספיים.

- לפרטים אודות הליכים משפטיים מהותיים, אשר אי די בי תיירות או קבוצת ישראייר הינם צד להם, ראה סעיף 10.23 לחלק א' בדוח התקופתי של החברה. יובהר שתביעות הייצוגיות כאמור בסעיף הנ"ל טרם אושרו כתביעות ייצוגיות (למעט תביעה אחת, אשר אושרה כתביעה ייצוגית באופן חלקי בסכום זניח). כמו כן יצוין, שהתביעות הצרכניות כאמור אינן קשורות זו בזו והסכום המקסימלי הנתבע בכל אחד מההליכים כאמור אינו מהווה 10% מהרכוש השוטף של החברה.

2 לא נדרש אישור מראש ליצירת שעבוד כאמור אם הסכם השעבוד כולל סייג לפיו לא ניתן לממש את השעבוד ללא הסכמה מראש של שר התקשורת. רישיונותיה האחרים של סלקום כוללים איסורים דומים.

2. תיאור עסקי אי די בי פתוח לפי תחומי פעילות (המשך)
2.4 IDB Group USA Investments Inc. ("IDBG")

פרויקט הטיבולי בלאס וגאס

- לפרטים אודות המרת הלוואות שנתנה נכסים ובניין ל-IDBG למניות של IDBG ודילול חלקה של החברה בהון המניות של IDBG ובזכות להחזר הלוואות בעלים לשיעור של 25.82%, ראה באור 1.ד.3 לדוחות הכספיים.
 - בחודש מאי 2020 חתמה החברה על הסכם למכירת מלוא זכויותיה ב-IDBG לנכסים ובניין בתמורה ל- 27.8 מיליון דולר. השלמת העסקה היתה כפופה, בין היתר, לאישור האסיפה הכללית של בעלי המניות של נכסים ובניין, אשר התכנסה ביום 23 ביוני 2020 והחליטה שלא לאשר את ההתקשרות. לפרטים ראה באור 5.ד.3 לדוחות הכספיים. לפרטים נוספים ראה גם דיווח מיידי של החברה מיום 25 ביוני 2020, אסמכתא מספר 2020-01-066528.
 - ברבעון הראשון של שנת 2020 עדכנה IDBG את הערכת השווי של פרויקט הטיבולי בלאס-וגאס לסך של 233 מיליון דולר. לפרטים נוספים ראה באור 3.ד.3 לדוחות הכספיים.
 - לפרטים אודות השפעת התפרצות נגיף הקורונה על IDBG ראה באור 4.ד.3 לדוחות הכספיים.
- הערכות IDBG ביחס להשפעות משבר הקורונה על הפגיעה הכספית, סיכויי הגביה, שיעורי התפוסה ויתרות המזומנים כאמור בבאור 4.ד.3 לדוחות הכספיים הינן מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968, המבוסס, בין היתר, על המידע הקיים בידי IDBG ועל הערכות IDBG נכון למועד זה. הערכות אלו, עשויות שלא להתממש, כולן או חלקן, או להתממש באופן שונה, אף באופן מהותי מהאמור לעיל, כתוצאה מגורמים שונים שאינם בשליטת IDBG, לרבות קצב ואופן התפשטות הנגיף, עוצמת ומשך המשבר הכלכלי שיתפתח, החלטות רגולטוריים, שינויים מהותיים בשווקים הפיננסיים כתוצאה מן האמור ועוד.

3. תיאור עסקי אי די בי פתוח - פרטים נוספים

מימון ונזילות

- נגיף הקורונה והמשך התפשטותו השפיעו מהותית על שוקי ההון, כאשר ברבעון הראשון של שנת 2020 חלה ירידה משמעותית בשווי השוק של החזקות החברה, בעיקר במניות דסק"ש, המהוות בטוחה לאגרת החוב מדולפין איי אל וחברות מוחזקות שלה ובמניות כלל החזקות עסקי ביטוח. לירידה בשווי החזקות דסק"ש השלכות על אמות מידה פיננסיות שהחברה התחייבה לעמוד בהן וכתוצאה מהאמור יעלה שיעור הריבית לבעלי אגרות החוב (סדרה יד') החל מיום 29 ביוני 2019. לפרטים ראה באור 4.ב לדוחות הכספיים. בנוסף, נגיף הקורונה והמשך התפשטותו הוביל לירידה בהיקף ההזמנות והטיסות של ישראיר, אשר השפיעה באופן מהותי על פעילות ישראיר ותוצאותיה, וצפויה להשפיע על עיתוי מכירת החזקות החברה באי די בי תיירות ועל התמורה שצופה החברה לקבל במסגרת מכירה כאמור. לאמור לעיל השפעה הן על השווי הנכסי הנקי של החברה והן על יכולת החברה לממש החזקות אלו לצורך פרעון התחייבויותיה. ככל שהשפעת התפרצות נגיף הקורונה תעמיק ו/או תימשך זמן רב יותר, הדבר יקשה על החברה לעמוד בפרעון התחייבויותיה במועדן.
- לפרטים אודות דוח תזרים מזומנים חזוי של החברה וחברות המטה בבעלותה המלאה של החברה (למעט אי די בי תיירות), ראה סעיף 1.4.4.4 לדוח הדירקטוריון.
- לפרטים אודות השווי הנכסי הנקי של החברה לתאריך הדוח ובסמוך למועד פרסום הדוח, ראה סעיף 1.4.3 לדוח הדירקטוריון.
- לפרטים אודות התפתחויות בקשר עם אגרות החוב של החברה, ראה באור 4 לדוחות הכספיים.
- לפרטים אודות כתב התחייבות כלפי כלל בעלי אגרות החוב של החברה, שאושר על-ידי דירקטוריון החברה בחודש מאי 2020 ואודות הארכת תוקף כתב התחייבות של החברה מיום 31 באוגוסט 2019 עד ליום 31 באוגוסט 2020 חלף עד ליום 30 במאי 2020, ראה באור 1.4 לדוחות הכספיים.
- לפרטים אודות טיטת הצעה שקיבלו החברה ונאמני אגרות החוב שלה מדולפין איי אל לחיזוק מבנה ההון של החברה, בדרך של הסדר בין דולפין איי אל, החברה ומחזיקי אגרות החוב שלה ראה באור 4.ח לדוחות הכספיים.
- לפרטים אודות הודעת החברה לנאמן לאגרות החוב (סדרה ט'), אשר אושרה על-ידי דירקטוריון החברה בחודש יוני 2020, לפיה בהתאם להוראותיו של שטר הנאמנות של אגרות החוב (סדרה ט'), בכוונתה לפרוע את תשלום הריבית למחזיקי אגרות החוב החל ביום 18 ביוני 2020, ביום 30 ביוני 2020, ראה באור 2.4 לדוחות הכספיים. לענין דחיית כלל תשלומי הריבית מיום 30 ביוני ליום 7 ביולי 2020 ראה סעיף 1 לעיל.

הון אנושי

- ביום 12 באפריל 2020 סיים מר ערן סער את כהונתו כמנכ"ל החברה.
- ביום 21 באפריל 2020 מונה מר אהרון קאופמן לתפקיד מנכ"ל החברה.

UNLOCKING POTENTIAL

INTERIM FINANCIAL STATEMENTS
MARCH 31, 2020

2

דוח הדירקטוריון על מצב ענייני
התאגיד ונספחיו

IDB

דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה

תוכן עניינים

עמוד		
10-27	הסברי הדירקטוריון למצב עסקי התאגיד	.1
10	כללי	1.1
11	התוצאות ברבעון הראשון של שנת 2020	1.2
11	המגזרים ותרומתם לתוצאות החברה לפי מגזרי פעילות	1.3
12-23	נתונים נבחרים מהדוחות הכספיים	1.4
23	שינויים בהון ואיכות הרווח (הפסד)	1.5
23	תמצית תוצאות החברה (מאוחד)	1.6
24	פירוט בדבר אירועים חד פעמיים עיקריים	1.7
25-27	תרומה לתוצאות החברה וחברות מוחזקות לפי מגזרי פעילות	1.8
27	הוצאות ניהול, מימון ואחרות, נטו	1.9
28	חשיפה לסיכוני שוק ודרכי ניהולם	.2
28	הוראות גילוי בקשר עם הדיווח הפיננסי של התאגיד	.3
28	סיום העסקת מנכ"ל החברה ומינוי מנכ"ל חדש	3.1
28	אירועים עיקריים לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי	3.2
28	הפניית תשומת לב רואה החשבון של החברה	3.3
28	גילוי ייעודי למחזיקי אגרות חוב	3.4
29-31	דיווח איכותי בדבר חשיפה לסיכוני שוק ודרכי ניהולם	נספח א' -
32-34	המצב הכספי ומקורות המימון	נספח ב' -
35-39	פרטים בדבר עבודות כלכליות והערכות שווי בהתאם לתקנה 49(א) לתקנות ניירות ערך	נספח ג' -

דירקטוריון אי די בי חברה לפתוח בע"מ ("אי די בי פתוח" או "החברה") מתכבד להגיש בזה את דוח הדירקטוריון ליום 31 במרס 2020, הסוקר את מצב החברה ואת עיקרי פעילותה ברבעון הראשון של שנת 2020 ("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 לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019 ("הדוח התקופתי"), לרבות הדוחות הכספיים לשנת 2019, כפי שנכללו בדוח התקופתי ("הדוחות הכספיים השנתיים").

החברה הינה חברה פרטית, שהינה חברת אגרות חוב (כמשמעה בחוק החברות, התשנ"ט-1999 ("חוק החברות")). בשנים האחרונות פעלה החברה בעיקר במטרה לייצב ולשפר את מצבה הפיננסי ואת נזילותה ובמסגרת זו שמה דגש מיוחד על בחינת חלופות מימון שונות, לרבות ביצוע גיוסי הון וחוב (ובכלל זה קבלת הלוואות נחותות מבעלת השליטה), הנפקת אגרות חוב, בין היתר לצורך מיחזור חובות ולשם שירות חובותיה לנושיה הפיננסיים ומימון פעילותה השוטפת; ועל הקדשת מאמצים ניהוליים בחברות פרטיות המוחזקות במישרין על-ידי החברה ובכלל זאת בוחנת אפשרויות שונות להשבת החברות המוחזקות ושיפור ביצועיהן, בין היתר במטרה להשיא את ערכן ובמקרים המתאימים לצורך מימושן.

במסגרת התמודדות החברה עם הוראות החוק לקידום התחרות ולצמצום הריכוזיות, התשע"ד-2013 ("חוק הריכוזיות"), בחודש נובמבר 2017 החברה מכרה את כל מניות חברת השקעות דיסקונט בע"מ ("דסק"ש") שהוחזקו על-ידיה לדולפין איי אל השקעות בע"מ ("דולפין איי אל"), חברה פרטית, המאוגדת בישראל, שהינה בבעלות מלאה של Dolphin Netherlands B.V, תאגיד בשליטת בעל השליטה בחברה ("העסקה"). יצוין, כי גורמי סיכון וחוסר ודאות מסוימים, לרבות סיכונים משפטיים, סיכוני רגולציה, שינויים במחירים ובמאפייני התחרות, סיכוני שווי השוק של דסק"ש ונכסיה וסיכונים עסקיים אחרים, עלולים לפגום ביכולת שירות החוב של דולפין איי אל, ולפיכך גם בכושר ההחזר של דולפין איי אל כנגד אגרת החוב והבטוחות שניתנו על-ידי דולפין איי אל במסגרת העסקה, לפיכך החברה עוקבת אחר פעילותה של דסק"ש ושוויה.

מצבה הכספי של החברה -

לחברה גרעון בהון המיוחס לבעלים, אשר ליום 31 במרס 2020 מסתכם בסכום של 1,102 מיליון ש"ח וכן תזרים מזומנים שלילי מתמשך מפעילות שוטפת נמשכת; השווי הנכסי הנקי של החברה (בהתבסס על מחירי השוק של החזקותיה הסחירות בסמוך למועד פרסום הדוח בצירוף ערכם הכספי של נכסים אחרים ובניכוי התחייבויותיה הפיננסיות) הינו שלילי בהיקף של 1,008 מיליון ש"ח. כמו כן, אגרות חוב של החברה נסחרות בשיעורי תשואה גבוהים במיוחד ובהעדר נכסים חופשיים משעבוד יקשה על החברה, ככל הנראה, מבחינה מעשית למחזר את התחייבויותיה הפיננסיות בדרך של גיוס חוב. לפרטים נוספים בדבר מצבה הכספי של החברה ראה באור 1.1. לדוחות הכספיים.

נגיף הקורונה (COVID-19, "נגיף הקורונה") והמשך התפשטותו הוביל לירידה בהיקף ההזמנות והטיסות של ישראיר ובכך השפיע באופן מהותי על פעילות ישראיר ותוצאותיה, על עיתוי מכירת החזקות החברה באי די בי תיירות ועל התמורה שצופה החברה לקבל במסגרת מכירה כאמור. בנוסף, להתפשטות נגיף הקורונה השפעה מהותית על שוקי ההון, כאשר ברבעון הראשון של שנת 2020 חלה ירידה משמעותית בשווי השוק של החזקות החברה, בעיקר במניות דסק"ש, המהוות בטוחה לאגרת החוב מדולפין איי אל, וחברות מוחזקות שלה ובמניות כלל החזקות עסקי ביטוח. לירידות כאמור ישנה השפעה הן על השווי הנכסי הנקי של החברה (בהתבסס על מחירי שוק) והן על יכולת החברה לממש החזקות אלו לצורך פרעון התחייבויותיה. לפרטים נוספים בדבר השפעות נגיף הקורונה ראה סעיף 1.1 להלן.

סמוך למועד פרסום הדוח לחברה יתרות נמוכות של מזומנים ושווי מזומנים שאינם משועבדים. ככל שהשפעת התפרצות נגיף הקורונה תעמיק ו/או תמשך זמן רב יותר, הדבר ייקשה על החברה לעמוד בפרעון התחייבויותיה במועדן.

ביום 12 במרס 2020, פנתה ועדת הביקורת של החברה ("הוועדה") ליו"ר דירקטוריון החברה במכתב ("המכתב") במסגרתו ציינה הוועדה, בין היתר, כי החליטה להפעיל את זכותה ולקרוז לסך של 40 מיליון ש"ח מתוך החוב הנוכחי המתואם שבהתאם לאגרת החוב שהנפיקה דולפין איי אל לחברה במועד רכישת מניות של דסק"ש על-ידי דולפין איי אל מהחברה (לפרטים בדבר העסקה האמורה ובדבר תנאיה העיקריים של אגרת החוב, ראה באור 2.3.א. לדוחות הכספיים השנתיים). ביום 19 במרס 2020 החברה ובעל השליטה בה, בהסכמה עם ועדת הביקורת של החברה, גיבשו מתווה פעולה, אשר לפיו, בין היתר, דולפין איי אל תשלם לחברה 12 מיליון ש"ח על חשבון אגרת החוב האמורה והחברה תפעל יחד עם בעל השליטה לגיבוש תכנית ומתווה פעולה בקשר עם מצבה הכספי של החברה ולצורך המשך שרות התחייבויותיה. הסכום האמור הועבר לחברה, ממנו סך של 11 מיליון ש"ח הועבר בפועל לצורך תשלום ריבית לבעלי אגרות החוב (סדרה יד'). לפרטים נוספים אודות המכתב ואודות המתווה שגובש ראה באור 3.3.א. לדוחות הכספיים.

למועד פרסום דוח זה טרם גובש מתווה פעולה, אך ביום 19 במאי 2020 דירקטוריון החברה אישר כתב התחייבות כלפי כלל מחזיקי אגרות החוב של החברה. לפרטים ראה באור 1.4. לדוחות הכספיים.

בחודש אוגוסט 2019 מסרה לחברה דולפין הולנד, בעלת השליטה בחברה, התחייבות בלתי חוזרת לבצע הזרמות הון לחברה בהיקף כולל של 210 מיליון ש"ח, בשלושה תשלומים שנתיים שווים, אשר הראשון שבהם בוצע בחודש ספטמבר 2019 כהלוואה נחותה. יתרת ההזרמות יבוצעו בכפוף ובהתאם לתנאי ההתחייבות האמורה, בתמורה למניות החברה או כהלוואה נחותה בתנאים דומים להלוואות נחותות שניתנו על-ידי בעלת השליטה. לפרטים ראה באור 2.7.ג. לדוחות הכספיים השנתיים.

דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה (המשך)

לפרטים אודות ערבויות אוטונומיות ובלתי מותנות שהעמידה דולפין הולנד לגורמים מממנים בסך מצטבר של 57 מיליון ש"ח ואשר מהוות חלק מהפקדונות המשועבדים (בגנים התחייבה החברה במסגרת תנאיהן של עסקאות החלף על מניות כלל החזקות עסקי ביטוח), ראה באור 3.ב.3 לדוחות הכספיים. לאחר סגירתן של עסקאות החלף בחודש יוני 2020, לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, כמפורט בבאור 3.ב.7.g לדוחות הכספיים, נותרו בסמוך למועד פרסום הדוח ערבויות כאמור בהיקף של 12 מיליון ש"ח.

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

בסמוך למועד פרסום הדוח לכל אחת מסדרות אגרות החוב נציגות (נפרדת לכל סדרה) וכן יועץ כלכלי ויועץ משפטי. לפרטים ראה באור 2.ה.8. לדוחות הכספיים השנתיים ונספח ב' לדוח הדירקטוריון להלן.

לפרטים אודות הודעת החברה לנאמן לאגרות החוב (סדרה ט'), אשר אושרה על-ידי דירקטוריון החברה בחודש יוני 2020, לפיה בהתאם להוראותיו של שטר הנאמנות של אגרות החוב (סדרה ט'), בכוונתה לפרוע את תשלום הריבית למחזיקי אגרות החוב החל ביום 18 ביוני 2020, ביום 30 ביוני 2020, ראה באור 2.4 לדוחות הכספיים.

ביום 29 ביוני 2020 הודיעה החברה, כי בהתאם להחלטת הדירקטוריון שלה מיום 28 ביוני 2020, תשלומי הריבית של אגרות החוב (סדרה ט'), אשר תשלומם נדחה כאמור לעיל מיום 18 ביוני 2020 ליום 30 ביוני 2020; וכן תשלומי הריבית של אגרות החוב (סדרות יד' ו-טו'), אשר בהתאם לשטרי הנאמנות אמורים להיות משולמים ביום 30 ביוני 2020, יידחו וישולמו ביום 7 ביולי 2020.

לפרטים אודות טיטת הצעה שקיבלו החברה ונאמני אגרות החוב שלה מדולפין איי אל לחיזוק מבנה ההון של החברה, בדרך של הסדר בין דולפין איי אל, החברה ומחזיקי אגרות החוב שלה ראה באור 4.ח לדוחות הכספיים.

ביום 21 ביוני 2020 הודיע הנאמן לבעלי אגרות החוב (סדרה יד') על כינוס אסיפה, שתתקיים ביום 5 ביולי 2020, אשר על סדר יומה העמדה לפרעון מיידי של יתרת החוב הבלתי מסולקת של החברה כלפי בעלי אגרות החוב (סדרה יד').

לפרטים אודות דירוג החברה ואגרות החוב שלה נכון ליום 31 במרס 2020 ואודות הורדת דירוג ברבעון הראשון של שנת 2020 ראה נספח ב' לדוח הדירקטוריון להלן ובאור 4.ה לדוחות הכספיים. תנאי אגרות החוב של החברה ודירוגן מפורטים בנספח ב' להלן ובבאור 8 לדוחות הכספיים השנתיים.

בדוחות הכספיים של החברה ליום 31 במרס 2020 נכללים באור והפניית תשומת לב רואה החשבון של החברה באשר לקיומם של ספקות משמעותיים בדבר המשך קיומה של החברה כעסק ח. זאת, עקב מצבה הכספי של החברה, תזרימי המזומנים שלה ויכולתה לשרת את התחייבויותיה, לרבות גרעון בהון המיוחס לבעלים של החברה, השווי הנכסי הנקי השלילי של החברה (בהתבסס על מחירי השוק הנוכחיים של החזקותיה הסחירות בצירוף ערכם בספרים של נכסים אחרים ובניכוי התחייבויותיה הפיננסיות), לצרכי המזומנים הנדרשים לחברה לפרעון התחייבויותיה, גם בזמן הקצר, המסתמך על מימושי נכסים, אשר מועד מימושם אינו בשליטת החברה וכן לצרכי המזומנים הנדרשים לחברה לפרעון התחייבויותיה בעיתוי הנדרש, אשר תלויה, בין היתר, בגורמים אשר אינם בשליטתה ובעיקר בשווייה של אגרת החוב מדולפין איי אל ובתזרימי המזומנים שינבעו ממנה, עד למועד סיום התחייבויות החברה כלפי נושיה. לפרטים נוספים, ראה באור 1.ב לדוחות הכספיים.

השקעות עיקריות של החברה -

נכון למועד הדוחות הכספיים, ההשקעות העיקריות של החברה הינן: אגרת החוב מדולפין איי אל (אשר התקבלה בעסקה למכירת החזקות החברה בדסק"ש בחודש נובמבר 2017 כאמור לעיל), כלל החזקות עסקי ביטוח, אי די בי תיירות ו-IDBG.

כלל החזקות עסקי ביטוח -

בחודש אוגוסט 2013 מונה על-ידי ראש רשות שוק ההון, ביטוח וחסכון ("הממונה") נאמן על עיקר החזקותיה של החברה בכלל החזקות עסקי ביטוח ובחודש דצמבר 2014 נקבע מתווה לאורך ציר זמן למכירה של החזקותיה בכלל החזקות עסקי ביטוח ("המתווה"). בהתאם למתווה, בשנים 2017-2018 מכרה החברה במצטבר מניות, שהיוו במועד מכירתן 25% ממניות כלל החזקות עסקי ביטוח, 5% כל פעם. במקביל התקשרה החברה עם שלושה תאגידים בנקאיים בחמש עסקאות החלף, לפיהן בתום תקופה של 24 חודשים ממועד כל עסקת מכירה תבוצע התחשבנות בין החברה לבין אותם תאגידים בנקאיים ביחס להפרש בין מחיר המכירה לצד ג' של המניות הנמכרות לבין מחיר המכירה של המניות, כפי שהיו במועד ההתחשבנות.

במהלך שנת 2019 המשיכה החברה במימושים של מניות כלל החזקות עסקי ביטוח וכן סיימה עסקאות החלף על מניות כלל החזקות עסקי ביטוח, לרבות באמצעות עסקאות להחלפת מניות כלל החזקות עסקי ביטוח באגרות חוב של החברה, כך שליום 31 בדצמבר 2019 החברה החזיקה ב- 8.5% ממניות כלל החזקות עסקי ביטוח וב- 8.2% באמצעות עסקאות החלף.

דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה (המשך)

כלל החזקות עסקי ביטוח (המשך)

בחודש ינואר 2020 סיימה החברה עסקת החלף על 0.75 מיליון מניות כלל החזקות עסקי ביטוח, אשר היוו כ-1.1% ממניות כלל החזקות עסקי ביטוח. לאחר הסגירה החלקית של העסקה האמורה בחודש ינואר 2020, החברה החזיקה ליום 31 במרס 2020 כ-8.5% ממניות כלל החזקות עסקי ביטוח וכ-7.1% באמצעות עסקאות החלף. בחודש יוני 2020, לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, סיימה החברה עסקאות החלף על 3.375 מיליון מניות כלל החזקות עסקי ביטוח, אשר היוו כ-4.99% מהונה המונפק של כלל החזקות עסקי ביטוח ונותרה עם החזקה של 8.5% ממניות כלל החזקות עסקי ביטוח ו-2.1% נוספים באמצעות עסקת החלף.

בהתאם למתווה, ולאחר קבלת אישור מבית המשפט לדחיה של מכירת המנה הבאה, החברה מחויבת במכירה של 3.2% נוספים ממניות כלל החזקות עסקי ביטוח עד לחודש ספטמבר 2020.

IDBG -

IDBG עוסקת, באמצעות תאגיד נדל"ן, בהקמה ובהפעלה של פרויקט למסחר ולמשרדים בלאס וגאס, נבאדה (ארצות הברית). ליום 31 בדצמבר 2019 החזיקו החברה ונכסים ובניין במלוא הון המניות של IDBG, בחלקים שווים. בחודש פברואר 2020 בוצעה המרה של הלוואות שנתנה נכסים ובניין ל-IDBG באופן שדילל את חלקה של אי די בי פתוח בהון המניות של IDBG ובזכות להחזר הלוואות בעלים לשיעור של 25.82% (74.18% הנותרים מוחזקים על-ידי נכסים ובניין). לפרטים ראה באור 1.ד.3 לדוחות הכספיים.

בחודש יוני 2020 חתמו החברה ונכסים ובניין על הסכם למכירת מלוא זכויות החברה ב-IDBG בתמורה ל-27.8 מיליון דולר. אישור העסקה היה כפוף, בין היתר, לאישור האסיפה הכללית של נכסים ובניין, אשר התכנסה ביום 23 ביוני 2020 והחליטה שלא לאשר את ההתקשרות. לפרטים ראה באור 5.ד.3 לדוחות הכספיים.

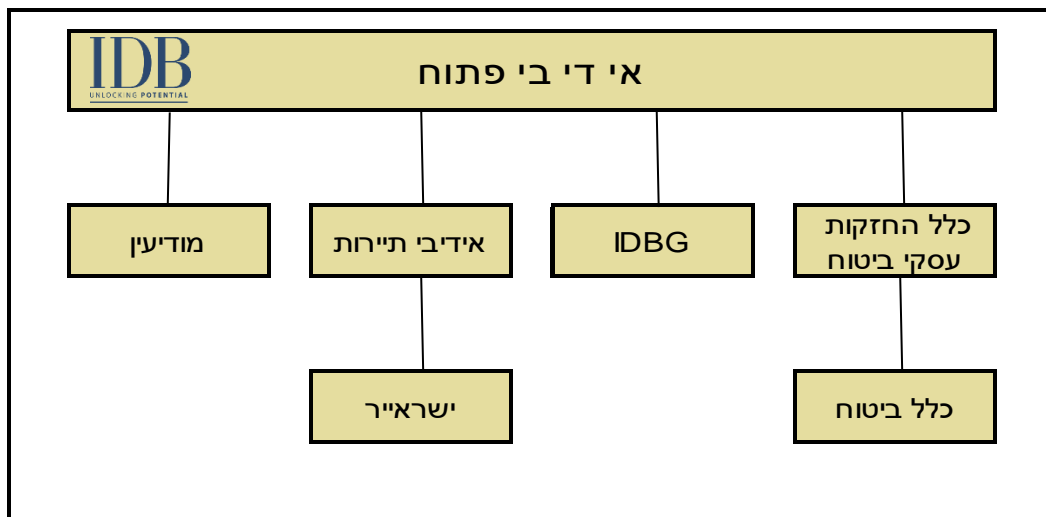
ישראיר -

בהמשך לאמור בבאור 1.ג.3 לדוחות הכספיים, אודות השפעת התפשטות נגיף הקורונה על פעילותה של ישראיר והפעולות הננקטות על ידה להיערכות עם המצב, ביום 7 במאי 2020 נשלח לישראיר מכתב ממושרד האוצר בדבר עמדת המדינה בנוגע להעמדת ערבות מדינה להלוואות בנקאיות לישראיר ("המכתב"), אשר לפיו המדינה תשקול להעמיד ערבות מדינה לטובת הלוואות שיעניקו בנקים בישראל לישראיר, בהתאם לתנאים המסחריים שיוסכמו בין ישראיר לבין הבנקים המלווים ("ההלוואה" ו-"הבנק המלווה", בהתאמה), זאת בשיעור של עד 75% מסכום ההלוואה, שיהיה עד 100 מיליון ש"ח, והכל בכפוף לתנאים נוספים כפי שפורטו במכתב.

עוד צוין במכתב, כי המבנה הסופי של תנאי הערבות ייקבע בהתחשב בתנאים שיהיו ערב העמדת ההלוואה ובפרמטרים שפורטו במכתב כאמור, וכי העמדת ההלוואה כפופה לאישור המוסדות המוסכמים בבנק המלווה. בנוסף, צוין כי אישור להעמדת ערבות המדינה להלוואה, ככל שתינתן, כפוף לאישור כלל הגורמים בממשלה ובאישורה של ועדת הכספים של הכנסת. במהלך חודש יוני 2020 קיבלה ישראיר אישור של משרד האוצר והבנק המלווה להעמדת הלוואה בסך 93 מיליון ש"ח בערבות מדינה בשיעור של 75%. ההלוואה נושאת ריבית בשיעור פריים + 1.5% לשנה לתקופה של 7 שנים, כאשר בשנה הראשונה לא יהיה החזר של קרן. מועד קבלת ההלוואה בפועל ייקבע בהתאם לצרכי המזומנים של ישראיר.

נכון ליום 31 במרס 2020, החברות המוחזקות על-ידי החברה הינן אי די בי תיירות (100%), כלל החזקות עסקי ביטוח (החזקה במישרין ב-8.5% והשקעה באמצעות עסקאות החלף על כ-7.1% נוספים. ראה גם באור 3.ב לדוחות הכספיים) ו-IDBG (25.82%) המוצגות במסגרת הפעילויות המופסקות ומודיעין אנרגיה (19%), שותפות מוחזקת המטופלת לפי שיטת השווי המאזני.

להלן תרשים המפרט את החברות העיקריות, לצורך דוח זה, המוחזקות על-ידי החברה נכון ליום 31 במרס 2020



בדוחות כספיים, הרווח הנקי מתייחס לרווח המיוחס לבעלים של החברה ולזכויות שאינן מקנות שליטה. נתוני הרווח המוצגים בדוח הדירקטוריון מתייחסים לרווח המיוחס לבעלים של החברה, אלא אם נאמר אחרת.

1.1 כללי

מצבן העסקי של ההחזקות העיקריות של החברה, תוצאות פעילותן, תזרימי המזומנים שלהן, השינויים בהון כמו גם שוויין ושוויי אגרת החוב מדולפין איי אל משפיע על מצבה העסקי של החברה, תוצאות פעולותיה, הונה ותזרימי המזומנים שלה. שווייה של אגרת החוב מדולפין איי אל מושפע בעיקר מהשווי הנכסי הנקי של דסק"ש, אשר מניויתיה משועבדות להבטחת תשלומי אגרת החוב.

בנוסף, מצבה של החברה, תוצאות פעולותיה, הונה ותזרימי המזומנים שלה מושפעים גם מפעילות המטה של החברה, הכוללת תוצאות והכנסות מימון והוצאות הנהלה וכלליות.

בתוצאותיה העסקיות של החברה, ולעיתים במישרין בהון המיוחס לבעלי המניות שלה, עשויה לחול (בהתאם לכללי החשבונאות בתוקף) תנודתיות גבוהה בין תקופות דיווח שונות, וזאת, בין היתר, בשל עיתוי והיקף המימושים שמבצעת החברה, בשל השפעות שינויים במחירי ניירות ערך בשוק ההון ובערכם של נכסים, וכן בשל שינוי בהוצאות המימון של החברה. התוצאות העסקיות של החברה, תזרימי המזומנים שלה ושווייה הנכסי הנקי מושפעים, בין היתר, ממצב שוקי ההון וכן מהמצב הכלכלי במשק ובשוקים הבינלאומיים. שינויי מגמה בשוקי ההון בישראל ובעולם עלולים להשפיע על ערכם של נכסים ומחירי ניירות ערך הסחירים המוחזקים על-ידי החברה, במישרין ובעקיפין, לגרום, במקרים מסויימים, להפחתות או לרישום הפסד, בין לדוח רווח והפסד ובין לדוח על הרווח הכולל, וכן להשפיע על יכולת החברה להפיק תמורה מתאימה ורווחים ממימוש החזקות החברה. בנוסף, שינויי מגמה כאמור יכולים להשפיע על גיוסי כספים או מציאת מקורות מימון או תנאי מימון לכשכאלה נדרשים למימון הפעילות השוטפת של החברה.

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

איי-יציבות בשווקים והאטה כלכלית - מצבים של אי-יציבות בשוקי ההון העולמיים עלולים להתרחש ממגוון רחב של גורמים מקומיים וגלובליים כגון, משבר כלכלי, אי-וודאות פוליטית, מגיפות, מצבי חירום ועימותים בין-מדינתיים. אי-יציבות כאמור עשויה להתבטא בתנודתיות חזקה של שערי ניירות הערך ועלולה להביא להאטה כלכלית, משברים פיננסיים ופגיעה ביכולת גיוס מקורות מימון. בנוסף, הרעה בכלכלה העולמית בכלל עשויה להשפיע מהותית לרעה על הכנסות חברות הקבוצה ועל תוצאות פעילותן. לאחרונה התפרץ בסין, ומשם לשאר חלקי העולם, נגיף הקורונה (COVID-19), אשר התפשט ברחבי העולם ועורר דאגה וחוסר וודאות משמעותיים. בעקבות התפרצות הנגיף נסחרו שווקי המניות ואגרות החוב במגמה של ירידות חדות, וקיים חשש להתמתנות בפעילות הכלכלית הגלובלית. נכון למועד הדוח להתפשטות נגיף הקורונה השפעה מהותית על החברה, כאשר ברבעון הראשון של שנת 2020 חלה ירידה משמעותית בשווי השוק של החזקות החברה, בעיקר במניות דסק"ש, המהוות בטוחה לאגרת החוב מדולפין איי אל וחברות מוחזקות שלה ובמניות כלל החזקות עסקי ביטוח. לירידות כאמור ישנה השפעה הן על השווי הנכסי הנקי של החברה (בהתבסס על מחירי שוק) והן על יכולת החברה לממש החזקות אלו לצורך פרעון התחייבויותיה. בנוסף, התפרצות הנגיף פגעה מהותית בפעילות הכלכלית המקומית והגלובלית, והמשכונה לאורך זמן של הפגיעה עלולה, בין היתר, להשפיע על הרגלי הצריכה ועל היקפיה בענפים שונים במשק ולהביא להמשך הפגיעה הקשה בהם (כגון בענפי התיירות, התעופה והנדל"ן). בנוסף, כחלק מההתמודדות העולמית בנגיף הקורונה והניסיונות לבלום את התפשטותו נוקטות מדינות העולם (בהמלצת גופי הבריאות וגורמים רפואיים) שיטת בידוד אנשים ואף אוכלוסיות מסויימות הנכנסים תחת הגדרות שנקבעו ואשר משתנות באופן דינאמי. כמו-כן, מעברים בין גבולות צומצמו באופן משמעותי והביאו לירידה משמעותית בתעבורה האווירית ולהאטה בתעבורה הימית. לאלו עלולה להיות השפעה מהותית גם על זמינות כח אדם וצידוד בתחום פעילותן של חברות הקבוצה וחברות מוחזקות של דסק"ש, במחסור באספקה של חומרי גלם וחומרי בניה ועלול להוביל לעיכוב בלוחות הזמנים לביצוע פעולות. כל אלה עלולים להשפיע לרעה על תוצאותיהן הכספיות של חברות הקבוצה ובכלל זה, בין היתר להשפיע על יכולתן לחלק דיבידנד לדסק"ש ו/או לחברה, לפי העניין. כמו כן, להשלכות כאמור עלול להיות השפעות שליליות על נזילותן של החברה וחברות המוחזקות על-ידיה, מצבן העסקי, דירוג האשראי שלהן ועל יכולתן לגייס מימון לפעילותן, ככל שיידרשו לכך, כמו גם על תנאי המימון שלהן. פוטנציאל הנזק של נגיף הקורונה לצמיחה ולכלכלה העולמית ולפגיעה בזמינות כוח אדם ובמחסור בצידוד תלוי במידת המהירות והיכולת למגר את התפשטותו בעולם כולו ובשלב זה אין בידי החברה להעריך את משך ועוצמת המשבר ואת מלוא השלכותיו על פעילות החברה והחברות המוחזקות על-ידיה ועל-ידי דסק"ש ועל תוצאותיהן. מובהר, כי ההערכות וההשערות השונות המפורטות בפסקה שלעיל בדבר וירוס הקורונה והשפעותיו האפשריות מהוות מידע צופה פני עתיד כמשמעו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968, אשר התממשותן אינה וודאית ואינה בשליטת החברה וחברות המוחזקות על-ידיה. הערכות אלה עשויות שלא להתממש או להתממש באופן שונה מהותית, בין היתר ככל שיחולו שינויים בהתפשטות הנגיף ובהנחיות של הרשויות הרלוונטיות בארץ ובעולם.

לפרטים אודות השלכות התפרצות נגיף הקורונה על פעילויות ישראיר, IDBG ומודיעין ראה באורים 1.3 ג.1, 4.3 ד.1 ו-3.3 ה. לדוחות הכספיים, בהתאמה.

על פעילות הקבוצה משפיעים גורמים חיצוניים נוספים רבים (ראה סעיפים 7 ו-22 לחלק א' לדוח התקופתי וסעיף 2.1 לחלק א' של הדוח הרבעוני (שינויים וחיידושים מהותיים אשר אירעו בעסקי התאגיד).

1. הסברי הדירקטוריון למצב עסקי התאגיד (המשך)

1.2 התוצאות ברבעון הראשון של שנת 2020

החברה סיימה את הרבעון הראשון של שנת 2020 בהפסד בסך של 844 מיליון ש"ח, בהשוואה להפסד בסך של 328 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. בשנת 2019 הפסידה החברה 424 מיליון ש"ח. לפירוט אודות רווחים (הפסדים) עיקריים, ראה סעיף 1.7 להלן.

1.3 המגזרים ותומתם לתוצאות החברה לפי מגזרי פעילות

נתונים ברמת החברה המוחזקת ¹			רווח (הפסד) ברמת החברה			שיעור החזקה (מעוגל) ליום 31 במרס 2020	מגזר
בשנת 2019	ברבעון הראשון של שנת		בשנת 2019	ברבעון הראשון של שנת			
	2019	2020		2019	2020	2020	
	מיליוני ש"ח						
³ (95)	³ (21)	³ (18)	² (56)	² (18)	² (4)	25.8%	IDBG
			(192)	(243)	(549)		ירידה בשווי ההוגן של אגרת החוב שהונפקה על-ידי דולפין איי אל ⁴
(79)	(18)	(3)	⁵ (60)	(3)	(3)	100%	אי די בי תיירות
			(120)	(108)	(242)	68.5%	כלל החזקות עסקי ביטוח ⁶
			1	-	(2)		כל שאר החזקות
			(427)	(372)	(800)		סך הכל חברות
			⁷ 101	⁷ 96	⁷ 1		ירידה בשווי ההוגן של הלוואות נחותות המירות שהתקבלו מבעלת השליטה מימון, ניהול ואחר ⁸
			(98)	(52)	(45)		הפסד לתקופה
			(424)	(328)	(844)		

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

2 כולל את חלק החברה בהפחתות נטו שנרשמו בגין פרויקט Great Wash ובגין קרקע נוספת בלאס וגאס: ברבעון הראשון של שנת 2020 - סך של 4 מיליון ש"ח, ברבעון הראשון של שנת 2019 - סך של 3 מיליון ש"ח ובשנת 2019 - סך של 25 מיליון ש"ח.

3 תוצאות IDBG מדווחות בדולרים ומוצגות בטבלה זו בש"ח, בתרגום נוחות לפי שערי החליפין הממוצעים לתקופות הרלוונטיות. הנתונים כוללים הוצאות מימון של IDBG בגין הלוואות שניתנו לה על-ידי נכסים ובניין כמפורט בבאור 2.ד.3 לדוחות הכספיים השנתיים (סך של 3 מיליון ש"ח, 8 מיליון ו-25 מיליון ש"ח ברבעון הראשון של שנת 2020, ברבעון הראשון של שנת 2019 ובשנת 2019, בהתאמה), אך אינם כוללים את השפעות המימון בגין הלוואות שניתנו על-ידי החברה ונכסים ובניין בחלקים שווים.

4 לפרטים ראה באור 3.א. לדוחות הכספיים. עבודה כלכלית בקשר עם השווי ההוגן של אגרת החוב ליום 31 במרס 2020 מצורפת לדוחות הכספיים. התרומה לרווח כוללת בעיקר את השינוי בשווי ההוגן של אגרת החוב. התרומה לרווח הינה לאחר קיזוז סך של 12 מיליון ש"ח, 32 מיליון ש"ח ו-36 מיליון ש"ח בגין ריביות שהתקבלו על חשבון אגרת החוב ברבעון הראשון של שנת 2020, ברבעון הראשון של שנת 2019 ובשנת 2019, בהתאמה.

5 אי די בי תיירות מטופלת כנס מוחזק למכירה, ובהתאם מוצגות לפי הנמוך מבין שווייה בספרים לבין שווייה ההוגן בניכוי עלויות מכירה. התרומה לרווח אינה משקפת בהכרח את תוצאות אי די בי תיירות וישראיר כפי שדווחו על-ידיהן.

6 התרומה לרווח מהווה בעיקר את השינוי בשווי השוק של החזקות החברה בכלל החזקות עסקי ביטוח (לרבות בגין עסקאות החלף כמפורט בבאור 3.ב.3 לדוחות הכספיים) והיא מוצגת בדוח רווח והפסד במסגרת הפעילויות המופסקות.

7 בהתאם להוראות תקן בינלאומי מספר 9 (IFRS 9), סכומים אלו כוללים את השינויים בשווי הלוואות הנחותות אשר מיוחסים לשינויים בשוק. סכומים נוספים, אשר מיוחסים לשינויים בסיכון האשראי של החברה הוכרו במסגרת הרווח הכולל האחר. לפרטים ראה סעיף 1.4.7 להלן ובאור 5. לדוחות הכספיים.

8 ראה סעיף 1.9 להלן.

אי די בי חברה לפתוח בע"מ

1. הסברי הדירקטוריון למצב עסקי התאגיד (המשך)

1.4 נתונים נבחרים מהדוחות הכספיים

1.4.1 תמצית נתונים מאזניים

ליום 31 בדצמבר 2019	ליום 31 במרס		
	2019	2020	
	מיליוני ש"ח		
1,449	2,027	1,252	נכסים שוטפים
2,589	4,058	1,803	סך הכל נכסים
1,158	1,777	1,165	התחייבויות שוטפות
25	180	-	הלוואות נחותות המירות שהתקבלו מבעלת השליטה
1,735	2,542	1,733	התחייבויות אחרות שאינן שוטפות
(335)	(444)	(1,102)	גרעון בהון המיוחס לבעלי המניות של החברה ⁹
(310)	(264)	(1,102)	גרעון בהון בתוספת ההלוואות הנחותות
(329)	(441)	(1,095)	גרעון בהון (כולל זכויות שאינן מקנות שליטה)

1.4.2 התחייבויות ומימון

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

ליום 31 בדצמבר 2019	ליום 31 במרס		ליום 25 ביוני 2020	
	2019	2020		
	מיליוני ש"ח			
(2,041)	(2,868)	(2,048)	(2,069)	התחייבויות פיננסיות ¹⁰
26	57	3	21	יתרות נכסים נזילות ¹¹
195	614	197	67	פקדונות מוגבלים ¹²
(1,820)	(2,197)	(1,848)	(1,981)	חוב נטו
2.5	2.5	1.9	1.8	משך חיים ממוצע של התחייבויות

9 ראה גם סעיף 1.4.6 להלן.
 10 כולל אגרות חוב, לרבות ריבית צבורה. הסכומים אינם כוללים הלוואה המירה נחותה בסך 629 מיליון ש"ח (קרן) שהתקבלה מבעל השליטה (ראה באור ג.7 לדוחות הכספיים השנתיים).
 11 כולל מזומנים ושנוי מזומנים, בטוחות סחירות, השקעות נזילות ופקדונות לזמן קצר.
 12 פקדונות משועבדים, אשר משמשים כבטוחות למוסדות בנקאיים בקשר עם עסקאות החלף ("SWAP") המתוארות בבאור 3.3 לדוחות הכספיים, אשר ליום 31 במרס 2020 הסתכמו בסך של 196 מיליון ש"ח; וכן פקדון המשמש להבטחת פרעון אגרות החוב (סדרה טו'), אשר ליום 31 במרס 2020 הסתכמו בסך של 1 מיליון ש"ח.
 אי די בי חברה לפתוח בע"מ

1. הסברי הדיסקטוריום למצב עסקי התאגיד (המשך)

1.4 נתונים נבחרים מהדוחות הכספיים (המשך)

1.4.3 להלן השווי המאזני בחברות המוחזקות ישירות על-ידי החברה, השווי הנכסי¹³ הנקי ורמת המינוף ליום 31 במרס 2020 ובסמוך למועד פרסום הדוח:

ליום 31 במרס 2020		שיעור החזקה	
שווי נכסי	שווי מאזני		
מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח		
414	414		אגרת חוב דולפין איי אל ¹⁴
149	170	8.5%	כלל החזקות עסקי ביטוח - מניות בהחזקה ישירה
119	119	100%	אי די בי תיירות
129	69	25.8%	IDBG ¹⁵
21	21		אחרים
832	793		
(157)			שווי עסקאות החלף בגין 7.1% ממניות כלל החזקות עסקי ביטוח
675			בניכוי חוב פיננסי נטו (סעיף 1.4.2 לעיל)
(1,848)			סך הכל שווי נכסי נקי - [NAV] ⁽¹⁾
(1,173)			רמת מינוף - [LTV] ⁽²⁾ - ליום 31 במרס 2020
274%			נתונים בסמוך למועד פרסום הדוח ¹⁶
(1,008) ⁽³⁾			סך הכל שווי נכסי נקי
204%			רמת מינוף [LTV]

(1) Net Asset Value - NAV. מהווה את השווי הנכסי הנקי של החברה, היינו סך נכסי החברה (בהתאם לאמור בהערת שוליים 13 להלן) בניכוי התחייבויות הפיננסיות, נטו. ה-NAV מהווה מדד כלכלי מקובל לבחינת ההון הכלכלי של חברות, בעיקר חברות החזקה כדוגמת החברה. הפערים העיקריים בין ה-NAV של החברה לבין ההון המיוחס לבעלים של החברה כפי שמופיע בדוח על המצב הכספי נובעים בעיקר מהאמור להלן:

א. מדידת ההשקעות של החברה לפי שווי השוק שלהן, אשר שונה ממדידתן בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים (בעיקר בהתייחס להשקעה ב-IDBG כפי שמשקף מהטבלה לעיל, אשר מדידתן בדוח על המצב הכספי הושפעה באופן משמעותי מהישום לראשונה של IAS 28 כמפורט בבור 2.1 ג.1 לדוחות הכספיים השנתיים).

ב. אי הכללת ניכיון ועלות השגת בטחונות להתחייבויות החברה מדולפין איי אל במסגרת החוב הפיננסי של החברה (סך כולל של 133 מיליון ש"ח), כפי שמופיע בדוח על המצב הכספי במסגרת נכסי החברה והתחייבויותיה.

החברה משתמשת במדד זה, בין היתר, על מנת לזהות סימני אזהרה, ככל שקיימים, לרבות לצורך מתן גילוי נאות בדוחות הכספיים. יובהר כי ה-NAV אינו מבוסס על כללי חשבונאות מקובלים ואינו מהווה תחליף למידע הכלול בדוחות הכספיים.

(2) NAV שולף על עודף התחייבויות על נכסים (כאשר אלו מבוססים כאמור בעיקר על נתוני השוק).

רמת מינוף - [LTV] - Loan To Value הינו מדד כלכלי מקובל למדידת רמת מינוף חברות, והוא משמש למדידת היחס (באחוזים) של החוב הפיננסי נטו אל מול שווי נכסיה. בדומה ל-NAV שלילי, LTV שלילי מעיד אף הוא על עודף התחייבויות פיננסיות על נכסי החברה (כאשר אלו מבוססים בעיקר על נתוני השוק), ומאפשר להבין את עומק הפער האמור באחוזים. יובהר כי ה-LTV אינו מבוסס על כללי חשבונאות מקובלים ואינו מהווה תחליף למידע הכלול בדוחות הכספיים.

(3) לצורך חישוב השווי הנכסי הנקי של החברה בסמוך למועד פרסום הדוח נלקח שווי אגרת החוב מדולפין איי אל בהתאם לשווי הנכסי הנקי של מניות דסק"ש בסמוך למועד פרסום הדוחות, כפי שפורסם בדוחות הכספיים של דסק"ש ליום 31 במרס 2020 ואשר מיוחס למניות דסק"ש המשועבדות לטובת אגרת החוב (116,416,950 מניות בשווי נכסי נקי של 618 מיליון ש"ח). שהינו גבוה משווי המניות ליום 25 ביוני 2020 (אשר הסתכם בסך של 503 מיליון ש"ח); בתוספת שווי השוק של אגרות החוב (סדרה ט') המוחזקים על-ידי דולפין איי אל ומשועבדים לטובת אגרת החוב (שווי של 15 מיליון ש"ח ליום 25 ביוני 2020), והכל בניכוי 10% בגין מימוש מהיר (Fire Sale Discount). לפרטים אודות השלכות התפרצות נגיף הקורונה על מחירי השוק, לרבות על החזקות החברה, ראה סעיף 1.1 לעיל.

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

-50%	-25%	שווי נכסי נקי מיליוני ש"ח	+25%	+50%
(1,115)	(1,061)	(1,008)	(955)	(901)

13 השווי הנכסי הינו בהתאם לשווי הנכסים כאמור להלן: (א) ביחס להחזקות שהינן ניירות ערך הרשומים למסחר - על פי ממוצע שוויין בבורסה בחמשת ימי המסחר שקדמו ליום 31 במרס 2020. (ב) ביחס להחזקות שאינן סחירות - על פי שוויין בדוחות הכספיים של החברה.

14 לפרטים אודות מכירת מניות דסק"ש ואודות תנאי אגרת החוב מדולפין איי אל, ראה בבור 3.א. לדוחות הכספיים השנתיים. ליום 31 במרס 2020 השווי הנכסי הנקי של מניות דסק"ש המשועבדות כנגד אגרות החוב, על בסיס האמור בהערה 13 לעיל, הוא 129 מיליון ש"ח. שווי השוק של המניות המשועבדות כנגד אגרת החוב עמד באותו מועד על 440 מיליון ש"ח.

15 לפרטים אודות השלכות יישום לראשונה של התיקון ל- IAS 28 על יתרת ההשקעה ב-IDBG, ראה בבור 2.1 ג.1 לדוחות הכספיים השנתיים. השווי הנכסי של IDBG נקבע על בסיס חלק החברה בנכסי IDBG בניכוי התחייבויותיה לגורמים חיצוניים.

16 רמת המינוף בסמוך למועד פרסום הדוח הינו בהתבסס על נתוני השוק והחוב בסמוך למועד פרסום הדוח. בהתייחס להחזקות שאינן סחירות, למעט אגרת החוב מדולפין איי אל, אשר מדידתה נעשתה בהתאם לאמור בסעיף (3) לעיל, שווי החזקות הינו בהתאם ליתרה בספרי החברה ליום 31 במרס 2020.

אי די בי חברה לפתוח בע"מ

1. הסברי הדירקטוריון למצב עסקי התאגיד (המשך)

1.4 נתונים נבחרים מהדוחות הכספיים (המשך)

1.4.4 מקורות המימון בחברה

1.4.4.1 להלן תנועות כספיות עיקריות במטה החברה

לרבעון הראשון של שנת								
2019				2020				
חוב פיננסי, נטו	חוב פיננסי	פקדונות משועבדים ומוגבלים	נכסים נזילים ⁽¹⁾	חוב פיננסי, נטו	חוב פיננסי	פקדונות משועבדים ומוגבלים	נכסים נזילים ⁽¹⁾	
מיליוני ש"ח								
(2,296)	(2,969)	621	52	(1,820)	(2,041)	195	26	יתרה לתחילת התקופה תמורה ממימוש מניות כלל החזקות עסקי ביטוח
127	-	127	-	-	-	-	-	הלוואה מאי די בי תיירות הפקדת והשלמת (שחרור) בטחונות, נטו ⁽²⁾
-	(18)	-	18	-	-	-	(5)	הפקדת (שחרור) בטחונות בגין עסקת החלף על מניות דסק"ש ריבית מדולפין איי אל ⁽³⁾
-	-	58	(58)	-	-	5	-	השקעה בחברות מוחזקות פרעון חוב פיננסי - קרן
-	-	(66)	66	-	-	-	-	פרעון חוב פיננסי - ריבית הוצאות הנהלה וכלליות בניכוי הכנסות מימון, נטו
32	-	27	5	12	-	11	1	תשלומים בגין עסקאות החלף, נטו הוצאות מימון - צבירת ריבית והפרשי הצמדה על חוב פיננסי
(2)	-	-	(2)	-	-	-	-	יתרה לסוף התקופה
-	129	(129)	-	-	-	-	-	
-	25	(24)	(1)	-	14	(14)	-	
(4)	-	-	(4)	(3)	-	-	(3)	
(19)	-	-	(19)	(16)	-	-	(16)	
(35)	(35)	-	-	(21)	(21)	-	-	
(2,197)	(2,868)	614	57	(1,848)	(2,048)	197	3	

(1) נכסים נזילים כוללים מזומנים, שווי מזומנים, בטוחות סחירות ופקדונות לזמן קצר.

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

(3) לפרטים ראה באור 3.א.3 לדוחות הכספיים.

1.4.4.2 להלן פירוט פרעונות התחייבויות החברה:

לששה חודשים שיסתיימו ביום 30 בספטמבר 2020			לשנה שתסתיים ביום 31 במרס 2021		
סך הכל	ריבית	קרן	סך הכל	ריבית	קרן
מיליוני ש"ח					
170	52	118	370	102	268

אגרות חוב

ראה גם דיווח החברה על מצבת ההתחייבויות של החברה לפי מועדי פרעון (ת-126), שפורסם בדיווח אלקטרוני פומבי ביום 30 ביוני 2020 (אסמכתא מספר 2020-01-069423).

1. הסברי הדירקטוריון למצב עסקי התאגיד (המשך)

1.4 נתונים נבחרים מהדוחות הכספיים (המשך)

1.4.4 מקורות המימון בחברה (המשך)

1.4.4.3 מגבלות ואמות מידה פיננסיות -

1.4.4.3.1 בקשר לאגרות החוב (סדרה יד') של החברה, אשר יתרתן (קרן וריבית) ליום 31 במרס 2020 הסתכמה בסך של 880 מיליון ש"ח, התחייבה החברה בהתאם לשטר הנאמנות לעמוד בכל תקופת אגרות החוב בעילות להתאמת שיעור ריבית ובהתניות פיננסיות, אשר יבחנו נכון למועד הדוחות הכספיים של דסק"ש, כלהלן:

תוצאות חישוב		עילה להתאמת שיעור ריבית/אמת מידה פיננסית
בסמוך למועד פרסום דוח זה	ליום 31 במרס 2020	
דירוג ilBBB עם תחזית דירוג שלילית	דירוג ilBBB עם תחזית דירוג שלילית	דירוג המנפיק לטווח ארוך של דסק"ש לא יהיה נמוך מדירוג הבסיס (ilBBB). במקרה של ירידה של שתי דרגות (או יותר) מתחת לדירוג הבסיס, תתווסף לשיעור הריבית השנתית שתישאנה אגרות החוב (סדרה יד') תוספת מצטברת מקסימלית של עד 0.75%.
השווי הנכסי הנקי של דסק"ש - 752 מיליון ש"ח	השווי הנכסי הנקי של דסק"ש - 157 מיליון ש"ח*	השווי הנכסי ¹³ בניכוי חוב פיננסי נטו ("השווי הנכסי הנקי") של דסק"ש יפחת מ-1.1 מיליארד ש"ח. במקרה של חריגה תתווסף לשיעור הריבית שתישאנה אגרות החוב (סדרה יד') תוספת של 0.25%.
היחס בין החוב הפיננסי נטו לבין השווי הנכסי של דסק"ש - 80%	היחס בין החוב הפיננסי נטו לבין השווי הנכסי של דסק"ש - 95%	היחס בין החוב הפיננסי נטו לבין השווי הנכסי של דסק"ש יעלה על 85%. במקרה של חריגה תתווסף לשיעור הריבית שתישאנה אגרות החוב (סדרה יד') תוספת של 0.5%.
שועבדו כ-99.3 מיליון מניות של דסק"ש	שועבדו כ-99.3 מיליון מניות של דסק"ש	שעבוד מניות דסק"ש לטובת קיום ההתחייבויות למחזיקי אגרות החוב סדרה יד'.

* בהתאם, החל ממועד פרסום הדוחות הכספיים של החברה ליום 31 במרס 2020, היינו מיום 30 ביוני 2020 ("מועד החריגה") תישאנה אגרות החוב (סדרה יד') ריבית בשיעור 5.75% חלף ריבית בשיעור 5% כפי שהיה עד מועד החריגה. לפרטים נוספים ראה באור 1.4 ב. לדוחות הכספיים.

1.4.4.3.2 בקשר לאגרות חוב (סדרה טו') של החברה בסך של 237 מיליון ש"ח (קרן),

התחייבה החברה בהתאם לשטר הנאמנות לעמוד בכל תקופת אגרות החוב בהתניה פיננסית לפיה סך כל ההון של כלל החזקות עסקי ביטוח לא יפחת מ-3 מיליארד ש"ח. בנוסף נקבעו מגבלות על חלוקת רווחים ועל יצירת שעבוד שוטף כללי (שעבוד צף) כמפורט בשטר הנאמנות. לפרטים נוספים ראה באור 1.4.ב.8. לדוחות הכספיים השנתיים.

בהתאם לדוחותיה הכספיים האחרונים של כלל החזקות עסקי ביטוח שפורסמו, סך כל ההון שלה עמד כאמור על כ-5.3 מיליארד ש"ח.

13 השווי הנכסי הינו בהתאם לשווי הנכסים כאמור להלן: (א) ביחס להחזקות שהינן ניירות ערך הרשומים למסחר - על פי ממוצע שוויין בבורסה בחמשת ימי המסחר שקדמו ליום 31 במרס 2020. (ב) ביחס להחזקות שאינן סחירות - על פי שוויין בדוחות הכספיים של דסק"ש.

1. הסברי הדירקטוריון למצב עסקי התאגיד (המשך)

1.4 נתונים נבחרים מהדוחות הכספיים (המשך)

1.4.4 מקורות המימון בחברה (המשך)

1.4.4.3 מגבלות ואמות מידה פיננסיות (המשך)

1.4.4.3.3 להלן פרטים אודות השעבודים שניתנו לטובת מחזיקי אגרות החוב של החברה

לטובת ההתחייבויות לאותם מחזיקים:¹⁷

סמוך לפרסום דוח זה		ליום 31 במרס 2020		משועבד לטובת מחזיקי אג"ח סדרה	הנכס המשועבד
שיעור החזקות משועבדות	כמות	שיעור החזקות משועבדות	כמות		
%	מיליוני מניות	%	מיליוני מניות		
70.2	99.26	70.2	99.26	יד'	מניות דסק"ש ⁽¹⁾
5.0	3.38	5.0	3.38	טו'	מניות כלל החזקות עסקי ביטוח ⁽²⁾
3.5	2.38	3.5	2.38	טו'	תמורות שינבעו ממניות כלל החזקות עסקי ביטוח ⁽²⁾

(1) יצוין, כי החל מחודש נובמבר 2017 החברה אינה מחזיקה במניות דסק"ש (לפרטים ראה

באור 3.א. לדוחות הכספיים השנתיים). 99.26 מיליון ערך נקוב המניות הנזכרות לעיל שועבדו על-ידי דולפין איי אל בשעבוד ספציפי מדרגה ראשונה לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה יד'), בשעבוד ספציפי מדרגה שניה לטובת החברה ובשעבוד ספציפי מדרגה שלישית לטובת בעלי אגרות החוב של החברה (סדרות ט' ו-יד'). בנוסף, משועבדות 17.16 מיליון מניות של דסק"ש בשעבוד ספציפי מדרגה ראשונה לטובת החברה ובשעבוד ספציפי מדרגה שניה לטובת בעלי אגרות החוב של החברה (סדרות ט' ו-יד').

בהתאם, סך הכל משועבדות 116.42 מיליון מניות דסק"ש, שהינן בבעלותה של דולפין איי אל, להבטחת אגרת החוב מדולפין איי אל. שווי השוק של המניות כאמור ליום 31 במרס 2020 ובסמוך למועד פרסום הדוח הוא 440 מיליון ש"ח ו-503 מיליון ש"ח, בהתאמה. כמו כן, ליום 31 במרס 2020 ובסמוך למועד פרסום הדוח משועבדים בשעבוד ראשון 58 מיליון ש"ח ערך נקוב אגרות חוב מסדרה ט' של החברה, אשר מופקדים בחשבון של דולפין איי אל.

(2) החברה שעבדה עבור מחזיקי אגרות החוב (סדרה טו'), בשעבוד ראשון בדרגה, 3.38

מיליון מניות של כלל החזקות עסקי ביטוח, המהוות כ- 5.0% מסך ההון המונפק והנפרע של כלל החזקות עסקי ביטוח ליום 31 במרס 2020 וכן תמורות בגין 2.38 מיליון מניות כלל החזקות עסקי ביטוח ("מניות הבסיס"), המהוות כ- 3.5% מההון המונפק של כלל החזקות עסקי ביטוח ליום 31 במרס 2020. לפרטים נוספים, ראה באור 1.4.4 לדוחות הכספיים.

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

1. הסברי הדירקטוריון למצב עסקי התאגיד (המשך)

1.4 נתונים נבחרים מהדוחות הכספיים (המשך)

1.4.4 מקורות המימון בחברה (המשך)

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

נכון ליום 31 במרס 2020 לחברה גרעון בהון המיוחס לבעלים, תזרים מזומנים שלילי מתמשך מפעילות שוטפת נמשכת ורואה החשבון של החברה מפנים בדוח הסקירה שלהם את תשומת הלב באשר לקיומם של ספקות משמעותיים בדבר המשך קיומה של החברה כעסק חי. לפרטים ראה באור 1.ב לדוחות הכספיים. לאור זאת, מובא בזאת דוח תזרים מזומנים חזוי, ובו פירוט ההתחייבויות והמקורות הכספיים מהם צופה החברה לפרוע אותן, בתקופה של שנתיים שיסתיימו ביום 31 במרס 2022. בעקבות אי הודאות, דוח התזרים בנוי באופן של תיאור השימושים ומתוך חתירה לאתר מקורות שיסיפיקו לתשלום השימושים. סל המקורות מתואר בהערה (4) להלן. הנתונים בדוח התזרים החזוי כאמור, אינם כוללים התאמות, ככל שנדרשות, בגין טיוטת הצעתה של דולפין איי אל ("טיטוטת ההצעה") לחברה ולנאמנים לאגרות החוב של החברה (סדרות ט', יד' ו-טו') לחיזוק מבנה ההון של החברה, בדרך של הסדר בין דולפין, החברה ומחזיקי אגרות החוב, המבוססת על תרומה כלכלית לחברה מטעם דולפין איי אל, לצד פדיון מלא או חלקי (לפי העניין) של כלל אגרות החוב של החברה, אשר תכליתה נועדה לשיפור מבנה ההון של החברה וזאת היות ולמועד הדוח אין וודאות בקשר עם השלמת ההסדר ולעיתוי השלמתו, אשר תלויים בקבלת אישורים שונים, אשר בשלב זה טרם התקבלו ואשר אינם בשליטת החברה.

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

לתקופה מיום		
1 בינואר 2022 עד 31 במרס 2022	1 בינואר 2021 עד 31 בדצמבר 2021	1 באפריל 2020 עד 31 בדצמבר 2020
מיליוני ש"ח		
-	-	200
-	70	70
-	17	18
-	-	71
17	167	194
17	254	553
3	10	20
-	150	268
14	94	88
-	-	19
-	-	158
17	254	553
-	-	-

מקורות

יתרת נכסים נזילים לתחילת התקופה⁽¹⁾
 הזרמות מבעלת השליטה⁽²⁾
 תקבולי ריבית אגרת חוב מדולפין איי אל⁽³⁾
 מכירת מניות כלל החזקות עסקי ביטוח
 מקורות אחרים נדרשים לצורך מימון השימושים⁽⁴⁾

סך הכל מקורות

התחייבויות צפויות (שימושים צפויים)⁽⁵⁾

תזרים מזומנים לפעילות שוטפת

הוצאות הנהלה וכלליות, נטו

תזרים מזומנים לפעילות מימון⁽⁶⁾

פרעון קרן אג"ח⁽⁷⁾

פרעון ריבית אג"ח⁽⁷⁾

תשלומים לאי די בי תיירות

תשלומים נטו בגין עסקאות החלף⁽⁸⁾

סך הכל שימושים

יתרת נכסים נזילים לסוף התקופה

- (1) יתרת הנכסים הנזילים כוללת מזומנים, שווי מזומנים, פקדונות לזמן קצר ופקדונות מוגבלים. יתרת הפקדונות המוגבלים ליום 1 באפריל 2020 הסתכמה לסך של 197 מיליון ש"ח.
- (2) לפרטים ראה באור 2.ג.7 לדוחות הכספיים השנתיים.
- (3) סכומים שתקבל דולפין איי אל בגין קרן וריבית של אגרות חוב (סדרה ט'), שקיבלה כדיבדנד בעין מדסק"ש, כמפורט בבאור 3.א.5. לדוחות הכספיים השנתיים.

1. הסברי הדירקטוריון למצב עסקי התאגיד (המשך)

1.4 נתונים נבחרים מהדוחות הכספיים (המשך)

1.4.4 מקורות המימון בחברה (המשך)

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

(4) החברה מעריכה כי מקורות אפשריים נוספים העשויים לעמוד לרשותה בתקופת התחזית הינם:

- (א) מכירת החזקות החברה באי די בי תירות, ראה באור 3.ג לדוחות הכספיים;
- (ב) מכירת יתרת החזקות החברה ב-IDBG, ראה באור 2.ד.3 לדוחות הכספיים;
- (ג) מכירת החזקות החברה במודיעין;
- (ד) ריבית על חשבון אגרת החוב מדולפין איי אל, בכפוף לחלוקת דיבידנד על-ידי דסק"ש.
- (ה) תשלומים על חשבון אגרת החוב מדולפין איי אל מכוח הפעלת זכותה של החברה להאיץ את פרעון החוב על פי תנאי אגרת החוב, ראה באור 2.א.3. (ח) לדוחות הכספיים השנתיים ובאור 3.א.3 לדוחות הכספיים.
- (ו) מכירת מניות כלל החזקות עסקי ביטוח נוספות בכפוף למגבלות על-פי הוראות שטר הנאמנות של סדרה טו', ככל שחלות. לפרטים ראה באור 4.ב.8. לדוחות הכספיים השנתיים.

כמו כן יצוין, כי השינויים לרעה שאירעו ברבעון הראשון של שנת 2020, בעיקר עקב התפשטותו של נגיף הקורונה, לרבות ההשפעה על עסקי ישראיר, הירידה בשערי ניירות הערך של החברה והחברות המוחזקות על-ידי החברה ובפרט עלית התשואות של אגרות החוב של החברה והירידה החדה בשערי מניות כלל החזקות עסקי ביטוח, דסק"ש וחברות המוחזקות על-ידיה, מקשים בעת הזו, וכל עוד תימשך השפעתם של השינויים האמורים, על יישום של חלק מהחלופות האמורות הנבחנו על-ידי החברה. בהתאם, אין וודאות שמקורות כאמור יעמדו לרשות החברה בסכומים האמורים ו/או במועדים הנדרשים לפרעון ההתחייבויות הצפויות.

(5) דוח התזרים החזוי של החברה אינו כולל השלכות אפשריות של העמדה לפרעון מוקדם של הלוואה שנטלה IDBG, כאמור בבאור 3.ד.3 לדוחות הכספיים השנתיים.

(6) דוח התזרים החזוי אינו כולל השלכות אפשריות בגין הודעת הנאמן לבעלי אגרות החוב (סדרה יד') מיום 21 ביוני 2020 על כינוס אסיפה, שתתקיים ביום 5 ביולי 2020, אשר על סדר יומה העמדה לפרעון מיידי של יתרת החוב הבלתי מסולקת של החברה כלפי בעלי אגרות החוב (סדרה יד').

(7) דוח התזרים החזוי של החברה מוצג לפי לוחות סילוקין הסכמיים של התחייבויות החברה נכון למועד פרסום הדוח, לרבות סכומי הריבית, המחושבים לפי שיעורי הריבית נכון למועד פרסום הדוח. יצוין כי בהסכמי המימון של החברה כלולות עילות שונות להעמדה לפרעון מיידי, וכי לחלק מנושי החברה קיימות הסכמות חוזיות לפיהן קיימת להם האפשרות להעמיד לפרעון מיידי את החוב באם נושה אחר העמיד את חובו לפרעון מיידי ובחלק מהמקרים אם קמה עילה לפרעון מיידי לנושה אחר. לפרטים ראה באור 2.ב.8 לדוחות הכספיים השנתיים.

(8) להלן פירוט פרעונות של הלוואות ואגרות החוב (על בסיס לוחות הסילוקין ההסכמיים הנוכחיים של החברה, כולל הפרשי ריבית והצמדה על בסיס המדד למועד פרסום הדוח):

	2022			2021			2020		
	סך הכל רבעון 1	סך הכל רבעון 4	סך הכל רבעון 3	סך הכל רבעון 2	סך הכל רבעון 1	סך הכל רבעון 4	סך הכל רבעון 3	סך הכל רבעון 2	
מיליוני ש"ח									
אג"ח ט'	-	150	-	-	-	150	-	-	קרן
	-	19	-	19	-	22	-	22	ריבית
אג"ח יד'	-	-	-	-	-	-	-	-	קרן
	13	13	13	13	13	13	13	11	ריבית
אג"ח טו'	-	-	-	-	-	-	118	-	קרן
	1	1	1	1	1	1	3	3	ריבית
סך הכל	-	150	-	-	-	150	118	-	קרן
	14	33	14	33	14	36	16	36	ריבית
סך הכל	14	183	14	33	14	186	134	36	

(9) לפרטים אודות עסקאות החלף על מניות כלל החזקות עסקי ביטוח, ראה באורים 3.ב.3 ו-3.ג.7. לדוחות הכספיים. יצוין, כי בהתייחס לעסקת החלף שנתרה, החברה תוכל לסיים את העסקה לפני תום 24 החודשים שלה, בכפוף לתשלום עמלת פרעון מוקדם בסכום לא מהותי, ולשחרר את הפקדון המוגבל.

1. הסברי הדירקטוריון למצב עסקי התאגיד (המשך)

1.4 נתונים נבחרים מהדוחות הכספיים (המשך)

1.4.4 מקורות המימון בחברה (המשך)

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

הנתונים הכלולים בדוח תזרים המזומנים החזוי, הנתונים הנכללים בו, לרבות מקורות אחרים הנדרשים לתקופת התזרים החזוי, מהווים אומדן למקורות הנדרשים, וההנחות וההערכות שבבסיסן כוללות מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, המבוסס על הערכות החברה בדבר:

ההסתברות להתממשותם של תרחישים עסקיים רלוונטיים מהם צפויים תקבולים לחברה, לוחות הזמנים להתממשותם של תרחישים אלה; תוצאות פעילות; חלופות אפשריות להשגת מקורות לפרעון התחייבויותיה בהגיע מועד קיומן; סכומי ומועדי פרעון אגרות החוב של החברה. הערכות אלה עשויות שלא להתממש, כולן או חלקן, או להתממש באופן שונה מהותית מכפי שנצפה.

הגורמים העיקריים העשויים להשפיע על כך הינם: השפעת המתווה של המכירה הכפויה על השער בו תמומשנה מניות כלל החזקות עסקי ביטוח והפגיעה במקסום התמורה שתתקבל בגין מכירת מניות כלל החזקות עסקי ביטוח; סיום כפוי של עסקת ההחלף שבוצעה על מניות כלל החזקות עסקי ביטוח; שינויים או אי השלמת מהלכים עסקיים מהם צפויים מקורות לחברה, לרבות מכירת החזקות החברה באי די בי תיירות; הרעה במצבן העסקי או הכספי של אי די בי תיירות; שפל או הרעה במצב שוק ההון והכלכלה שיוביל לירידה משמעותית בשווי החזקות של החברה; תלות בתשואות אגרות החוב של החברה; תלות בשערי מניית דסק"ש, המשועבדות לטובת החברה ומחזיקי אגרות החוב שלה, הרעה במצבן העסקי או הכספי של מי מהחברות המוחזקות על-ידי דסק"ש; תלות בשערי מניית כלל החזקות עסקי ביטוח; דרישות של גורמים מממנים לשינויים משמעותיים במועדי הפרעון של אשראי קיים ונקיטת צעדים על-ידי הנושים של החברה כנגדה; פוטנציאל הנזק של נגיף הקורונה לשווי השוק של מניית כלל החזקות עסקי ביטוח ומניות דסק"ש והחברות המוחזקות על-ידיה, לפעילות ישראיר ובהתאם לשווי אי די בי תיירות ולעיתוי מכירתה, לצמיחה ולכלכלה העולמית ולפגיעה בזמינות כוח אדם ובמחסור בציוד תלוי במידת המהירות והיכולת למגר את התפשטותו בעולם כולו; והתממשות איזה מבין גורמי הסיכון של החברה (אשר תוארו בסעיף 22 לחלק א' בדוח התקופתי).

1.4.4.5 להתפרצות נגיף הקורונה ולהמשך השפעותיה השליליות על מצב הכלכלה כאמור בבאור 1. ב. לדוחות הכספיים, עלולה להיות השפעה שלילית על נזילותה של החברה, מצבה העסקי, דירוג האשראי שלה, יכולתה לגייס מימון, כמו גם על תנאי המימון שלה.

1.4.5 יתרת רווחים ויתרות שליליות של רווחים הראויים לחלוקה¹⁸

יתרת רווחים הראויים לחלוקה (כהגדרת מונח זה בסעיף 302 לחוק החברות) של החברה וחברות עיקריות המוחזקות במישרין על-ידי החברה ושל דסק"ש, שמניותיה משועבדות לטובת החברה ולמחזיקי אגרות החוב שלה, ליום 31 במרס 2020 הינן כדלקמן:

יתרת רווחים ראויים לחלוקה (יתרות שליליות) מיליוני ש"ח	החברה
(1,995)	אי די בי חברה לפתוח ¹⁹
(19)	אי די בי תיירות ¹⁹
3,000	כלל החזקות עסקי ביטוח ²⁰
397	דסק"ש ¹⁹

18 לפרטים בדבר מגבלות על חלוקות דיבידנד, ראה סעיף 5 לחלק א' (תיאור עסקי התאגיד) של הדוח התקופתי.

19 יתרת הרווחים הראויים לחלוקה מחושבת בהתבסס על הרווח הנקי (ההפסד) לבעלי המניות שנצבר בשמונה הרבעונים שקדמו ליום 31 במרס 2020, בהתאם להוראות סעיף 302 לחוק החברות. יתרת העודפים המצטברת נמוכה יותר.

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

1. הסברי הדירקטוריון למצב עסקי התאגיד (המשך)

1.4 נתונים נבחרים מהדוחות הכספיים (המשך)

1.4.6 להלן תנועה בהון (בגרעון בהון) המיוחס לבעלי המניות של החברה²¹

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019	לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 31 במרס		
	2019	2020	
מיליוני ש"ח			
(230)	(230)	(335)	יתרה לתחילת התקופה
(129)	(129)	-	יישום לראשונה של התיקון ל- IAS 28 שינויים במהלך התקופה
(424)	(328)	(844)	הפסד המיוחס לבעלים של החברה
64	-	-	קבלת הלוואה נחותה מבעל השליטה
409	253	24	קרן הון בגין שינוי בשווי ההוגן של ההלוואות הנחותות, המיוחס לשינויים בסיכון האשראי
-	-	61	המרת הלוואות מנכסים ובניין ל- IDBG*
(25)	(10)	10	קרנות הון מהפרשי תרגום
(1)	-	(17)	קרנות גידור
(1)	-	-	קרנות הון בגין עסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
2	-	(1)	קרנות הון ותנועות אחרות, נטו
<u>(335)</u>	<u>(444)</u>	<u>(1,102)</u>	

* לפרטים ראה באור 1.ד.3 לדוחות הכספיים.

1.4.7 תנועה ביתרת הלוואות הנחותות ההמירות שהתקבלו מבעלת השליטה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019	לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 31 במרס		
	2019	2020	
מיליוני ש"ח			
529	529	25	יתרה לתחילת התקופה
6	-	-	שווי הוגן של הלוואה חדשה שהתקבלה
(101)	(96)	(1)	ירידה בשווי ההוגן של ההלוואות הנחותות:
(409)	(253)	(24)	דרך רווח והפסד
(510)	(349)	(25)	דרך רווח כולל אחר
25	180	-	יתרה לסוף התקופה

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

1. הסברי הדירקטוריון למצב עסקי התאגיד (המשך)

1.4 נתונים נבחרים מהדוחות הכספיים (המשך)

1.4.8 בסיסי הצמדה של נכסים והתחייבויות של החברה ליום 31 במרס 2020 (כולל חברות בת בבעלות מלאה, למעט אי די בי תיירות)

סך הכל	פריטים לא כספיים	לא צמוד מיליוני ש"ח	צמוד לדולר	צמוד למדד	
414	-	414	-	-	נכסים
					אגרת חוב מדולפין איי אל
107	107	-	-	-	עלות השגת בטחונות להתחייבויות החברה מדולפין איי אל
12	12	-	-	-	השקעות בחברות מוחזקות
197	-	197	-	-	פקדונות מוגבלים ומשועבדים נכס פיננסי שאינו שוטף, המוצג על בסיס שווי הוגן - השקעה ב-Colu
10	10	-	-	-	נכסי זכויות שימוש
6	6	-	-	-	רכוש קבוע
2	2	-	-	-	חייבים ויתרות חובה
1	1	-	-	-	השקעות בחברות מוחזקות למכירה ⁽¹⁾
422	422	-	-	-	מזומנים ושווי מזומנים
3	-	3	-	-	
1,174	560	614	-	-	סך הכל נכסים
					התחייבויות
1,991	-	1,113	-	878	אגרות חוב
					התחייבויות לתאגידים בנקאיים בקשר עם עסקת החלף
173	-	173	-	-	התחייבויות בגין חכירות
6	-	-	-	6	זכאים ויתרות זכות הפרשות שוטפות
36	-	11	-	25	עסקת החלף על מניות כלל החזקות עסקי ביטוח
2	-	2	-	-	
68	68	-	-	-	
2,276	68	1,299	-	909	סך הכל התחייבויות
(1,102)	492	(685)	-	(909)	חשיפה נטו ליום 31 במרס 2020
(444)	1,762	(906)	(1)	(1,299)	חשיפה נטו ליום 31 במרס 2019
(335)	692	(128)	1	(900)	חשיפה נטו ליום 31 בדצמבר 2019

⁽¹⁾ כולל את ההשקעות באי די בי תיירות (נטו מהלוואה שהחברה קיבלה מאי די בי תיירות), ב-IDBG ובמניות כלל החזקות עסקי ביטוח (לרבות שווי מניות כלל החזקות עסקי ביטוח בעסקאות החלף).

1. הסברי הדירקטוריון למצב עסקי התאגיד (המשך)

1.4 נתונים נבחרים מהדוחות הכספיים (המשך)

1.4.9 מבחני רגישות למכשירים פיננסיים

לפרטים בדבר מבחני רגישות למכשירים פיננסיים רגישים, הכלולים בדוח הכספי המאוחד ליום 31 במרס 2020, בהתאם לשינויים בגורמי שוק, ראה נספח א' לדוח הדירקטוריון.

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

להלן שורות הסיכום של טבלאות מבחני הרגישות ליום 31 במרס 2020:

רווח (הפסד) משינויים בפרמטרים בגינם נעשה מבחן הרגישות

ירידה בפרמטר			עליה בפרמטר			
2% בערך מוחלט	10%	5%	שווי הוגן	5%	10%	2% בערך מוחלט
מיליוני ש"ח						
(20)	(54)	(26)	(787)	25	48	19

רגישות לשינויים בשיעור הריבית

רווח (הפסד) משינויים בפרמטרים בגינם נעשה מבחן הרגישות

ירידה בפרמטר		עליה בפרמטר		
10%	5%	שווי הוגן	5%	10%
מיליוני ש"ח				
26	13	(269)	(13)	(26)
(31)	(16)	312	16	31

רגישות לשינויים בשער החליפין של הדולר רגישות לשינויים במחירי בטוחות סחירות

ליום 31 במרס 2019:

רווח (הפסד) משינויים בפרמטרים בגינם נעשה מבחן הרגישות

ירידה בפרמטר			עליה בפרמטר			
2% בערך מוחלט	10%	5%	שווי הוגן	5%	10%	2% בערך מוחלט
מיליוני ש"ח						
(92)	(82)	(40)	(2,058)	38	75	79

רגישות לשינויים בשיעורי ריבית

רווח (הפסד) משינויים בפרמטרים בגינם נעשה מבחן הרגישות

ירידה בפרמטר		עליה בפרמטר		
10%	5%	שווי הוגן	5%	10%
מיליוני ש"ח				
31	16	(317)	(16)	(31)
(150)	(75)	1,495	75	150

רגישות לשינויים בשער החליפין של הדולר רגישות לשינויים במחירי בטוחות סחירות

1. הסברי הדירקטוריון למצב עסקי התאגיד (המשך)

1.4 נתונים נבחרים מהדוחות הכספיים (המשך)

1.4.9 מבחני רגישות למכשירים פיננסיים (המשך)
להלן שורות הסיכום של טבלאות מבחני הרגישות (המשך)
ליום 31 בדצמבר 2019:

רווח (הפסד) משינויים בפרמטרים בגינם נעשה מבחן הרגישות						
ירידה בפרמטר			עליה בפרמטר			
2% בערך מוחלט	10%	5%	שווי הוגן	5%	10%	2% בערך מוחלט
מיליוני ש"ח						
(62)	(59)	(29)	(1,419)	28	54	58

רגישות לשינויים בשיעור הריבית

רווח (הפסד) משינויים בפרמטרים בגינם נעשה מבחן הרגישות				
ירידה בפרמטר		שווי הוגן	עליה בפרמטר	
10%	5%	שווי הוגן	5%	10%
מיליוני ש"ח				
29	15	(292)	(15)	(29)
(59)	(29)	586	29	59

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

1.5 שינויים בהון ואיכות הרווח (הפסד)

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

סך ההפסד הכולל של החברה ברבעון הראשון של שנת 2020 (כולל זכויות שאינן מקנות שליטה) הסתכם ב-826 מיליון ש"ח בהשוואה להפסד כולל (כולל זכויות שאינן מקנות שליטה) בסך של 81 מיליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד. ההפרש האמור נובע בעיקר מהגורמים הבאים:

א. ההפסד ברבעון הראשון של שנת 2020 (כולל זכויות שאינן מקנות שליטה) הסתכם ב-842 מיליון ש"ח בהשוואה להפסד בסך של 324 מיליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד.

ב. ברבעון הראשון של שנת 2020 רשמה החברה רווח כולל אחר בסך של 24 מיליון ש"ח בשל עדכון השווי ההוגן של ההלוואות הנחותות ההמירות מבעלת השליטה, אשר מיוחס לשינוי בסיכון האשראי של החברה. ברבעון המקביל אשתקד רשמה החברה רווח כולל אחר כאמור בסך של 253 מיליון ש"ח.

ג. ברבעון הראשון של שנת 2020 נרשם רווח כולל אחר (כולל זכויות שאינן מקנות שליטה) בניכוי מס בגין הפרשי תרגום מטבע חוץ בגין פעילויות חוץ בסך של 10 מיליון ש"ח (כולל בגין חברות מוחזקות המטופלות בשיטת השווי המאזני), בהשוואה להפסד כולל בניכוי מס בסך 10 מיליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד. הפער נובע מעליה של 3.2% בשער החליפין של הדולר ברבעון הראשון של שנת 2020 בהשוואה לירידה בשיעור של 3.1% ברבעון המקביל אשתקד.

ההפסד הכולל המיוחס לבעלים של החברה ברבעון הראשון של שנת 2020 הסתכם ב-828 מיליון ש"ח בהשוואה להפסד כולל בסך של 85 מיליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד.

1.6 תמצית תוצאות החברה (מאוחד)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019	לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 31 במרס		נתונים נבחרים מתוך תוצאות החברה
	2019	2020	
מיליוני ש"ח			
(424)	(328)	(844)	הפסד המיוחס לבעלי המניות
4	4	2	רווח המיוחס לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
(420)	(324)	(842)	הפסד המיוחס לבעלי המניות ולזכויות שאינן מקנות שליטה
(232)	(125)	(247)	הפסד מפעילויות מופסקות (כולל זכויות שאינן מקנות שליטה)
(39)	(85)	(828)	הפסד כולל המיוחס לבעלים של החברה

1. הסברי הדירקטוריון למצב עסקי התאגיד (המשך)

1.7 פירוט בדבר אירועים חד פעמיים עיקריים

1.7.1 פירוט בדבר רווחים (הפסדים) חד פעמיים עיקריים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019	לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 31 במרס	
	2019	2020

מיליוני ש"ח

	2019	2020
אינם כרוכים בתזרים מזומנים - במסגרת דוחות רווח והפסד		
ירידה בשווי ההוגן של כלל החזקות עסקי ביטוח ⁽¹⁾	(62)	(240)
ירידה בשווי ההוגן של הלוואות נחותות המירות מבעלת השליטה ⁽²⁾	101	1
ירידה נטו בשווי של פרויקט הטיבולי ומלאי מקרקעין בלאס וגאס	(25)	(4)
ירידה בשווי אגרת החוב מדולפין איי אל	(228)	(561)
כרוך בתזרים מזומנים - במסגרת דוח רווח והפסד		
רווח מפדיון מוקדם של אגרות חוב	144	-
ריבית בגין אגרת החוב מדולפין איי אל	36	12

⁽¹⁾ מוצג במסגרת הפעילויות המופסקות. הירידה בשווי ההוגן כוללת את המניות שיש בגין עסקאות החלף.
⁽²⁾ מתייחס רק לשינויים, המיוחסים לשינויים בשוק. ראה גם סעיף 1.4.7 לעיל ובאור 5 לדוחות הכספיים.

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019	לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 31 במרס	
	2019	2020

מיליוני ש"ח

	2019	2020
אינו כרוך בתזרים מזומנים		
רווח מדילול החזקות החברה ב-IDBG כתוצאה מעסקה עם בעל שליטה (לפרטים ראה באור 1.ד.3 לדוחות הכספיים - זקיפה ישירות להון המיוחס לבעלים	-	61
רווח כולל אחר בגין שינוי בשווי ההוגן של הלוואות נחותות המירות מבעלת השליטה, אשר מיוחס לשינוי בסיכון האשראי של החברה - ראה סעיף 1.4.7 לעיל ובאור 5 לדוחות הכספיים אימוץ לראשונה של תיקון לתקן IAS 28 (ראה באור 1.ה.2. לדוחות הכספיים השנתיים - זקיפה ליתרת עודפים	409	24
כרוך בתזרים מזומנים - ישירות בהון המיוחס לבעלים		
קבלת הלוואה נחותה מבעל השליטה	(129)	-
	64	-

1. הסברי הדירקטוריון למצב עסקי התאגיד (המשך)

1.8 תרומה לתוצאות החברה וחברות מוחזקות לפי מגזרי פעילות²²

1.8.1 מגזר אי די בי תיירות

חלק החברה בתוצאות מגזר אי די בי תיירות ברבעון הראשון של שנת 2020 הסתכם בהפסד של 3 מיליון ש"ח, בהשוואה להפסד של 3 מיליון ש"ח ברבעון הראשון של שנת 2019.

חלק החברה בתוצאות אי די בי תיירות ברבעון הראשון של שנת 2019 כלל ביטול הפרשה להפסד שנרשמה בשנת 2018 בהתאם לכללי חשבונאות בינלאומיים, לפיהם נכס המוחזק למכירה מוצג בהתאם לנמוך מבין שוויון בספרים לבין שוויון ההוגן בניכוי עלויות מכירה.

תמצית התוצאות העסקיות של מגזר אי די בי תיירות:

הסבר	רבעון ראשון בשנת		גידול %
	2019	2020	
	מיליוני ש"ח		
הכנסות הגידול בהכנסות ברבעון הראשון של שנת 2020 בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד נבע מאיחוד חברה העוסקת בתיירות פנים, החל מיום 1 ביולי 2019 ("איחוד הפעילות הנוספת"), גידול אשר קוזז בשל הירידה בפעילות לאור השפעת התפרצות נגיף הקורונה, וכן מירידה בפעילות הפנים ארצית כתוצאה מסגירת שדה דב מיום 1 ביולי 2019.	172	180	4.8%
עלות ההכנסות הגידול בעלות המכר ברבעון הראשון של שנת 2020 בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד נובע מאיחוד הפעילות הנוספת, כאמור לעיל.	166	187	12.6%
רווח (הפסד) גולמי	(7)	6	
שיעור הרווח (ההפסד) הגולמי מסך ההכנסות	(3.8%)	3.4%	
הוצאות תפעוליות הגידול בהוצאות ברבעון הראשון של שנת 2020 בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד נבע בעיקר מאיחוד הפעילות הנוספת כאמור לעיל.	(31)	(21)	
הכנסות תפעוליות אחרות, נטו	-	2	
הפסד תפעולי	(38)	(12)	
EBITDA (כולל חלק ברווחי חברות כלולות) המעבר ל-EBITDA שלילי ברבעון הראשון של שנת 2020 נבע בעיקר מהשפעת התפשטות נגיף הקורונה ומירידה בפעילות הפנים ארצי, כמפורט לעיל.	(19)	3	
שיעור ה-EBITDA מסך ההכנסות	(10.6%)	1.8%	
הכנסות אחרות, נטו בעקבות התפרצות נגיף הקורונה, רשמה ישראיר ברבעון הראשון של שנת 2020 הפסד מירידת ערך מטוסים ומלאי בסך 77 מיליון ש"ח והוצאות רה-ארגון בסך 14 מיליון ש"ח. מנגד, ביטלה אי די בי תיירות הפרשה לירידת ערך בסך 132 מיליון ש"ח, בהתאם לשווי ישראיר כמפורט להלן.	45	-	
הוצאות מימון, נטו הגידול בהוצאות מימון ברבעון הראשון של שנת 2020 נבע בעיקר משיערוך עסקאות הגנה, שביצעה ישראיר ומרישום הוצאות מימון בסך 3 מיליון ש"ח בגין החלפת חוב בגין המטוסים מחוב דולרי לחוב שקלי.	(8)	(4)	
הטבת מס (מסים על ההכנסה)	(1)	3	
הפסד לתקופה	(3)	(18)	

בעקבות התפרצות נגיף הקורונה ופגיעתו הקשה בתחום התיירות והתעופה, אי די בי תיירות בחנה את השווי ההוגן של ישראיר ליום 31 במרס 2020, באמצעות מעריך שווי חיצוני בלתי תלוי. מעריך השווי העריך את שווייה של ישראיר בטווח של 31 מיליון דולר עד 59 מיליון דולר (כולל חוב של החברה בסך 5 מיליון דולר). השווי נטו של נכסי אי די בי תיירות בדוח על המצב הכספי ליום 31 במרס 2020 משקף שווי חברה של כ-34 מיליון דולר לישראיר. שווי זה נמוך בכ-21% מאמצע טווח הערכת השווי וגבוה בכ-9% מהטווח התחתון שלה ומשקף את הערכת ההנהלה לסכום אותו תוכל החברה לקבל ממכירת ישראיר בתקופה מאתגרת זו.

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

1. הסברי הדירקטוריון למצב עסקי התאגיד (המשך)**1.8 תרומה לתוצאות החברה וחברות מוחזקות לפי מגזרי פעילות (המשך)****1.8.1 מגזר אי די בי תיירות (המשך)**

לצורך הערכת השווי, הוון תזרים המזומנים של ישראייר לפי שיעור היוון של 12.6%, כאשר טווח השווי האמור לעיל משקף שיעורי היוון של 11.3%-13.8%.

בהתאם להנחות שהובאו בהערכת השווי, ישראייר תמשיך לפעול במתכונת הנוכחית בה היא מחזיקה מטוסים בבעלות עד וסמוך למועד בו תידרש ישראייר להשקיע בצי המטוסים הקיים סכומי השקעות מהותיים, מועד המוערך בשנת 2024. במועד זה תעבור ישראייר למודל חכירה מלא של צי מטוסים מדגם אחיד.

כמו כן הונח בהערכת השווי כי לאור משבר הקורונה יושפעו תוצאות ישראייר בטווח הזמן הקצר והבינוני וכי רק בשנת 2025 תחזורנה ההכנסות לרמתן בשנת 2019 (יצוין, כי הנחת עבודה זו הינה שמרנית ביחס להערכות הנהלת ישראייר). לאחר מכן ההכנסות תצמחנה לפי קצב צמיחת האוכלוסייה.

בשים לב להפסדים להעברה, ולפחת לצרכי מס של ישראייר, הונח שלא יהיה תשלום מס על-ידי ישראייר בעתיד הנראה לעין.

בהתחשב בירידות ערך שהוכרו בשנים קודמות (ראה גם להלן), ולאור הערכת השווי האמורה לעיל, החברה הכירה בדוחות הכספיים ברבעון הראשון של שנת 2020 בהפסד נטו בסך 3 מיליון ש"ח.

יצוין, כי בדוחות הכספיים השנתיים נמדד שוויה ההוגן של השקעת החברה בישראייר בהתבסס על הערכת החברה את התמורה שתוכל לקבל עבורה. להלן פירוט האופן שבו העריכה החברה את השווי ההוגן כאמור (פירוט אשר לא נכלל בדוחות הכספיים השנתיים ולפיכך מובא להלן): החברה התבססה על תמורה שהוצעה לה בגין רכישת ישראייר על-ידי צד שלישי ואשר עוגנה בהצעת רכישה (מכתב כוונות לא מחייב) על בסיס ניהלה החברה משא ומתן למכירת ישראייר נכון ליום 31 בדצמבר 2019 ואף לאחר מועד זה. החברה התבססה על הטווח הנמוך של התמורה כפי שנכללה בהצעה כאמור (חלף תמורה בטווח גבוה יותר), וזאת בהתבסס על הערכת החברה נכון לאותו מועד, כי סביר שתשולם התמורה בטווח הנמוך שהתבססה על תוצאות ישראייר לשנת 2019. בנוסף, השווי האמור היה בניכוי עלויות מכירה בסך 2 מיליון ש"ח וזאת בהתאם להערכת הנהלת החברה, בהתבסס על אומדן עמלת תיווך בעסקה, ובהתאם רשמה החברה בשנת 2019 הפרשה לירידת ערך, בגין השקעתה באי די בי תיירות בסך כולל של 73 מיליון ש"ח.

לפרטים אודות שינויים נוספים בהחזקות מגזר אי די בי תיירות בתקופת הדוח, ראה באור 3.ג לדוחות הכספיים.

1.8.2 מגזר כלל החזקות עסקי ביטוח

חלק החברה בתוצאות מגזר כלל החזקות עסקי ביטוח ברבעון הראשון של שנת 2020 הסתכם בהפסד בסך של 242 מיליון ש"ח בהשוואה להפסד בסך של 108 מיליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד. בעקבות העברת אמצעי השליטה בכלל החזקות עסקי ביטוח המוחזקים על-ידי החברה לידי נאמן בחודש אוגוסט 2013, התוצאות של כלל החזקות עסקי ביטוח, מאותו מועד, מוצגות בהתאם לשינויים בשווי השוק של החזקת החברה במניות כלל החזקות עסקי ביטוח, לרבות באמצעות עסקאות החלף שבוצעו על מניות כלל החזקות עסקי ביטוח. לפרטים בדבר שויין בבורסה של מניות כלל החזקות עסקי ביטוח שבבעלות החברה ליום 31 במרס 2020 ובסמוך למועד אישור דוח זה וכן אודות עסקאות החלף שבוצעו ואודות סגירה של חלק מעסקאות החלף, ראה באור 3.ב לדוחות הכספיים.

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

1. הסברי הדירקטוריון למצב עסקי התאגיד (המשך)

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

1.8.3 מגזר IDBG

חלק החברה בתוצאות מגזר IDBG, בגין החזקת החברה בה במישרין, הסתכם ברבעון הראשון של שנת 2020 בהפסד של 4 מיליון ש"ח בהשוואה להפסד של 18 מיליון ש"ח ברבעון הראשון של שנת 2019. ההפסדים האמורים כללו הפסד בגין חלק החברה בירידת ערך שווי פרויקט הטיבולי וקרקע נוספת בסך של 4 מיליון ש"ח ו- 3 מיליון ש"ח ברבעון הראשון של שנת 2020 וברבעון המקביל אשתקד בהתאמה. תמצית התוצאות העסקיות של מגזר IDBG:

הסבר	גידול (קיטון) %	רבעון ראשון בשנת	
		2019	2020
		מיליוני ש"ח	
הכנסות מהשכרה	6.2%	10	11
EBITDA		3	3
ירידה בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה ונכסים		(6)	(17)
השינויים בשווי הוגן נבעו מעדכון הערכת השווי של פרויקט הטיבולי ומלאי מקרקעין בלאס וגאס. לפרטים ראה באור 3.ד.3 לדוחות הכספיים.			
הוצאות מימון, נטו לחיצוניים		(2)	(10)
הקיטון בהוצאות ברבעון הראשון של שנת 2020 בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד, נבע בעיקר מהשפעת שינוי בשער חליפין דולר/ש"ח על הלוואה שקלית.			
הוצאות מימון בגין אשראי מנכסים ובניין ^(*)		(2)	(7)
הקיטון ברבעון הראשון של שנת 2020 בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד, נבע מהמרת יתרת האשראי להון מניות. לפרטים ראה באור 1.ד.3 לדוחות הכספיים.			
הפסד לתקופה^(**)	(15.7%)	(21)	(18)

^(*) נובע מאשראי שהתקבל מנכסים ובניין במהלך שנת 2016 (לפרטים ראה באור 5.ד.3. לדוחות הכספיים השנתיים).
^(**) הפסד לפני השפעות מימון בגין הלוואות בעלים שניתנו על-ידי החברה ונכסים ובניין בחלקים שווים.

לפרטים אודות שינויים עיקריים בהחזקות מגזר IDBG בתקופת הדוח, ראה באור 3.ד לדוחות הכספיים.

1.9 הוצאות ניהול, מימון ואחרות, נטו

הסבר	רבעון ראשון בשנת	
	2019	2020
	מיליוני ש"ח	
הוצאות ניהול ואחרות, נטו:	7	5
הקיטון בהוצאות הנהלה וכלליות נבע בעיקר בשל הוצאות משפטיות שנרשמו ברבעון המקביל אשתקד, בעיקר בגין תביעה כנגד החברה בקשר עם מכירת דסק"ש לדולפין איי אל.		
הוצאות מימון, נטו:	45	40
הקיטון בהוצאות המימון נטו נבע בעיקר מקיטון בסך 15 מיליון ש"ח בהוצאות המימון על אגרות החוב של החברה כתוצאה מירידה בהיקף החוב לבעלי אגרות החוב. הקיטון האמור קוזז חלקית בשל רישום הפסד בסך 9 מיליון ש"ח ברבעון הראשון של שנת 2020 בגין ירידת ערך ההשקעה ב-Colu.		
סך הכל	52	45

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 2019. בעקבות התפטרותו של מר ערן סער מתפקידו כמנכ"ל החברה בחודש אפריל 2020, לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, מונה מר אהרון קאופמן כאחראי על ניהול סיכוני השוק בחברה. החברה אינה מנהלת את הסיכונים של החברות המוחזקות שלה.

2.2 חברות מוחזקות

לא חלו שינויים מהותיים בתקופה המדווחת בתחום החשיפה של חברות מוחזקות מהותיות של החברה לסיכוני שוק ודרכי ניהולם ביחס לדיווחי החברה בנושא זה בדוח הדירקטוריון של החברה לשנת 2019.

הוראות גילוי בקשר עם הדיווח הפיננסי של התאגיד

3.1 סיום העסקת מנכ"ל החברה ומינוי מנכ"ל חדש

בחודש אפריל 2020 סיים מר ערן סער את כהונתו כמנכ"ל החברה ומר אהרון קאופמן מונה לתפקיד מנכ"ל החברה.

3.2 אירועים עיקריים לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי

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

3.3 הפניית תשומת לב רואה החשבון של החברה

בדוח הסקירה של רואה החשבון המבקר לבעלי המניות של החברה כלולה הפניית תשומת הלב לאמור בבאור 1.ב. לדוחות הכספיים בדבר מצבה הכספי של החברה, תזרימי המזומנים שלה ויכולתה לשרת את התחייבויותיה, לרבות גרעון בהון המיוחס לבעלים של החברה, השווי הנכסי הנקי שלילי של החברה (בהתבסס על מחירי השוק הנוכחיים של החזקותיה הסחירות בצירוף ערכם בספרים של נכסים אחרים ובניכוי התחייבויותיה הפיננסיות), לצרכי המזומנים הנדרשים לחברה לפרעון התחייבויותיה, גם בזמן הקצר, המסתמך על מימושי נכסים, אשר מועד מימושם אינו בשליטת החברה וכן לצרכי המזומנים הנדרשים לחברה לפרעון התחייבויותיה בעיתוי הנדרש, אשר תלויה, בין היתר, בגורמים אשר אינם בשליטתה ובעיקר בשוויה של אגרת החוב מדולפין איי אל ובתזרימי המזומנים שינבעו ממנה, עד למועד סיום התחייבויות החברה כלפי נושיה. גורמים אלה, יחד עם גורמים נוספים המפורטים בבאור 1.ב. לדוחות הכספיים, מעוררים ספקות משמעותיים בדבר המשך קיומה של החברה כעסק חי.

3.4 גילוי יעודי למחזיקי אגרות החוב

ראה נספח ב' לדוח הדירקטוריון.

אהרון קאופמן
מנכ"ל

אדוארדו אלשטיין
יו"ר הדירקטוריון

תל אביב, 29 ביוני 2020

UNLOCKING POTENTIAL

INTERIM FINANCIAL STATEMENTS
MARCH 31, 2020

נספחים לדוח הדירקטוריון

IDB

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

מבחני רגישות בגין שינוי בגורמי שוק

- להלן טבלאות, המתארות מבחני רגישות של שווי השוק של מכשירים פיננסיים רגישים, שהקבוצה מחזיקה בהם. לטבלאות שלהלן יש להתייחס לאור ההערות הבאות:
1. המכשירים הרשומים אינם בהכרח מוצגים בדוחות הכספיים לפי שוויים ההוגן. האמור מתייחס בעיקר לאגרות החוב של החברה.
 2. לשינויים בשערי החליפין השפעה הן על התוצאות המדווחות והן על ההון של החברה כתוצאה מזקיפת הפרשי תרגום, הנובעים מתרגום דוחות כספיים הערוכים במטבע חוץ של חברות מוחזקות.
 3. נכון ליום 31 במרס 2020 נכסי החברה כוללים השקעה באגרת חוב מדולפין איי אל בסך של 414 מיליון ש"ח, אשר נמדדת בשווי הוגן (ברמה 3) דרך רווח והפסד ומוצגת בדוחות הכספיים של החברה במסגרת הנכסים שאינם שוטפים. לפרטים אודות ניתוחי רגישות השווי ההוגן של אגרת החוב, ראה באור 6.ב. לדוחות הכספיים.

א. מבחני רגישות ליום 31 במרס 2020 (במיליוני ש"ח)

מבחן רגישות לשינויים בשיעורי ריבית						
רווח (הפסד) מהשינוי			רווח (הפסד) מהשינוי			המכשיר
ירידת ריבית אבסולוטית של 2%	ירידת ריבית של 10%	ירידת ריבית של 5%	שווי הוגן ליום 31.03.20	עלית ריבית של 5%	עלית ריבית של 10%	עלית ריבית אבסולוטית של 2%
(20)	(54)	(26)	(787)	25	48	19
אגרות חוב (כולל חלויות)						

מבחן רגישות לשינויים בשער החליפין של הדולר					
רווח (הפסד) מהשינוי		שווי הוגן ליום 31.03.20	רווח (הפסד) מהשינוי		המכשיר
ירידת שע"ח של 10%	ירידת שע"ח של 5%		עלית שע"ח של 5%	עלית שע"ח של 10%	
(8)	(4)	75	4	8	נכסים המסווגים כמוחזקים למכירה
34	17	(344)	(17)	(34)	התחייבויות המסווגות כמוחזקות למכירה
26	13	(269)	(13)	(26)	סך הכל

מבחן רגישות לשינויים בשערי בורסה של בטוחות סחירות					
רווח (הפסד) מהשינוי		שווי הוגן ליום 31.03.20	רווח (הפסד) מהשינוי		המכשיר
ירידת שערים של 10%	ירידת שערים של 5%		עלית שערים של 5%	עלית שערים של 10%	
(31)	(16)	*312	16	31	השקעה בכלל החזקות עסקי ביטוח

* כולל את שווי ההשקעה בכלל החזקות עסקי ביטוח, אשר נמדדת בשווי הוגן דרך רווח והפסד ומוצגת בדוחות הכספיים של החברה במסגרת נכסים המוחזקים למכירה ואת שווי המניות שבוצעו בגין עסקאות החלף. לפרטים אודות עסקאות החלף שבוצעו ואודות אופן הטיפול החשבונאי בהן, ראה באור 1.ב.3 לדוחות הכספיים ובאור 3.ב.3 לדוחות הכספיים השנתיים.

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

מבחני רגישות בגין שינוי בגורמי שוק (המשך)

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

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

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

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

* כולל את שווי ההשקעה בכלל החזקות עסקי ביטוח, אשר נמדדת בשווי הוגן דרך רווח והפסד ומוצגת בדוחות הכספיים של החברה במסגרת נכסים המוחזקים למכירה ואת שווי המניות שבוצעו בגין עסקאות החלף.

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

מבחני רגישות בגין שינוי בגורמי שוק (המשך)

ג. מבחני רגישות ליום 31 בדצמבר 2019 (במיליוני ש"ח)

מבחן רגישות לשינויים בשיעורי ריבית							המכשיר
רווח (הפסד) מהשינוי			שווי הוגן ליום 31.12.19	רווח (הפסד) מהשינוי		עלית ריבית אבסולוטית של 2%	
ירידת ריבית אבסולוטית של 2%	ירידת ריבית של 10%	ירידת ריבית של 5%		עלית ריבית של 5%	עלית ריבית של 10%		עלית ריבית אבסולוטית של 2%
(62)	(59)	(29)	(1,419)	28	54	58	אגרות חוב (כולל חלויות)

מבחן רגישות לשינויים בשער החליפין של הדולר						המכשיר
רווח (הפסד) מהשינוי		שווי הוגן ליום 31.12.19	רווח (הפסד) מהשינוי		עלית ריבית אבסולוטית של 2%	
ירידת שע"ח של 10%	ירידת שע"ח של 5%		עלית שע"ח של 5%	עלית שע"ח של 10%		
(11)	(5)	108	5	11	נכסים המסווגים כמוחזקים למכירה	
-	-	1	-	-	מזומנים ושווי מזומנים	
40	20	(401)	(20)	(40)	התחייבויות המסווגות כמוחזקות למכירה	
29	15	(292)	(15)	(29)	סך הכל	

מבחן רגישות לשינויים בשערי בורסה, בארץ ובחו"ל, של בטוחות סחירות						המכשיר
רווח (הפסד) מהשינוי		שווי הוגן ליום 31.12.19	רווח (הפסד) מהשינוי		עלית ריבית אבסולוטית של 2%	
ירידת שערים של 10%	ירידת שערים של 5%		עלית שערים של 5%	עלית שערים של 10%		
(59)	(29)	*586	29	59	השקעה בכלל החזקות עסקי ביטוח	

* כולל את שווי ההשקעה בכלל החזקות עסקי ביטוח, אשר נמדדת בשווי הוגן דרך רווח והפסד ומוצגת בדוחות הכספיים של החברה במסגרת נכסים המוחזקים למכירה ואת שווי המניות שבוצעו בגיבן עסקאות החלף.

נספח ב' - המצב הכספי ומקורות המימון

מידע לגבי אגרות החוב של החברה

להלן טבלה המפרטת את סדרות אגרות החוב של החברה
ריכוז נתוני אגרות חוב⁽¹⁾, במיליוני ש"ח, נכון ליום 31 במרס 2020

חברת הנאמנות - שם אחראי/ת, כתובת ומספר טלפון	תנאי ההצמדה	מועדי תשלום הריבית בכל שנה	מועדי תשלום הקרן ⁽³⁾		שיעור הריבית (קבוע)	שווי בורסאי	סדרה מהותית ⁽²⁾	ערך בספרים של יתרת האג"ח ליום 31.03.20	סכום הריבית שנצברה בספרים	יתרת ע.ג. שבמחזור צמוד	יתרת ע.ג. שבמחזור	ע.ג. במועד ההנפקה	מועד הנפקה מקורית	סדרה
			החל מ-	עד										
												547.5 440.2 138.4	19/12/2006 *24/06/2007 *30/03/2016	ט'
הרמטיק נאמנות בע"מ (1975) (החל מיום 11 באפריל 2013) אחראי: עו"ד דן אבנון רח' ששת הימים, בני-ברק 5120261 טל: 03-5544553	מדד	,18/06 18/12	18/12/2025	18/12/2020	4.95%	201.2	ק	890.0	12.7	900.7	744.8	1,126.1	(14)-(10),(7),(6),(4)	סך הכל סדרה ט' (14)-(10),(7),(6),(4)
												642.1 351.2	24/7/2017 *7/11/2017	יד'
רזניק פז נבו נאמנות בע"מ אחראי: רו"ח יוסי רזניק רח' יד חרוצים 14, ת"א טל: 03-6393311	לא צמוד	,30/3 ,30/6 ,30/9 30/12	בתשלום אחד בתאריך 30/12/2022		5.00% ⁽⁹⁾	439.8	ק	878.3	0.1	879.5	879.5	993.3	(14),(13),(10),(9),(7)-(4)	סך הכל סדרה יד' (14),(13),(10),(9),(7)-(4)
												236.8	19/11/2019	טו'
רזניק פז נבו נאמנות בע"מ אחראי: רו"ח יוסי רזניק רח' יד חרוצים 14, ת"א טל: 03-6393311	לא צמוד	,30/3 ,30/6 ,30/9 30/12	בשתי תשלומים שווים בתאריכים 30/6/2022 ו- 30/9/2020		4.7%	146.4	ק	235.0	-	236.8	236.8	236.8	(14),(13),(10),(8),(7),(4)	סך הכל סדרה טו' (14),(13),(10),(8),(7),(4)
								2,003.3	12.8	2,017.0	1,861.1			סך הכל

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

נספח ב' - המצב הכספי ומקורות המימון (המשך)**מידע לגבי אגרות החוב של החברה (המשך)****ריכוז נתוני אגרות חוב⁽¹⁾, במיליוני ש"ח, נכון ליום 31 במרס 2020 (המשך)****הערות:**

- (1) ליום 31 במרס 2020, ובמהלך הרבעון הראשון של שנת 2020, החברה עמדה ועומדת בכל התנאים וההתחייבויות לפי שטרי הנאמנות לאגרות החוב ולא התקיימו תנאים המקימים עילה להעמדת תעודות ההתחייבות לפרעון מיידי. החברה עומדת בקשר שוטף עם הנאמנים לסדרות אגרות החוב ומעבירה להם מידע רלוונטי לשם שמירה על עניינים של מחזיקי אגרות החוב. לפרטים אודות מגבלות ואמות מידה פיננסיות ועילות להעמדה לפרעון מיידי של אגרות החוב, ראה באור 8.ב. לדוחות הכספיים השנתיים.
- (2) סדרה מהותית הינה סדרה, אשר סך התחייבויות התאגיד על-פיה מהווה 5% או יותר מסך התחייבויות התאגיד.
- (3) תשלומים שנתיים, אלא אם צויין אחרת.
- (4) לחברה זכות לפדיון מוקדם של אגרות החוב.
- (5) ליום 31 במרס 2020 ובסמוך למועד פרסום דוח זה משועבדות בשעבוד ראשון לטובת בעלי אגרות החוב (סדרה יד') 99,258,708 מניות דסק"ש ו- 58,066,344 ערך נקוב אגרות חוב (סדרה ט') של החברה, אשר מוחזקות על-ידי דולפין איי אל (בנוסף, 17,158,242 מניות של דסק"ש ו- 10,037,571 ערך נקוב אגרות חוב (סדרה ט') של החברה, המוחזקות על-ידי דולפין איי אל, משועבדות בשעבודים בדרגות נמוכות יותר לטובת בעלי אגרות החוב (סדרות ט' ו- יד')). לפרטים נוספים, ראה באור 3.א. לדוחות הכספיים השנתיים וסעיף 1.4.4.3.3 לעיל. לפרטים אודות מידע הנדרש בגין דסק"ש, ראה גם דיווחים שוטפים של דסק"ש באתר המגנ"א.
- (6) לפרטים אודות רכישת אגרות חוב (סדרה ט') ואגרות חוב (סדרה יד') שנרכשו על-ידי דסק"ש (תאגיד בשליטת בעלת השליטה בחברה) ואודות חלוקת עיקר הרכישות של אגרות החוב (סדרה ט') כדיבדנד בעין, ראה באורים 5.א.3. ו- 16.ד. (1) לדוחות הכספיים השנתיים.
- (7) ביום 9 ביולי 2019 החליטו, כל אחת מהאסיפות של בעלי אגרות החוב (סדרה ט' וסדרה יד') למנות נציגות לכל אחת מהסדרות, ולמנות יועץ משפטי ויועץ כלכלי לכל אחת מהנציגויות. לפרטים ראה באורים 1.ה.8. ו- 2.ה.8. לדוחות הכספיים השנתיים. לפרטים אודות החלטות שקיבלו אסיפות בעלי אגרות החוב (סדרה ט' וסדרה יד') בנושאים שונים במהלך שנת 2019, לרבות מינוי נציגויות לכל אחת מהסדרות, ראה סעיף (10) בנספח ב' לדוח הדירקטוריון של החברה לשנת 2019. לפרטים אודות החלטות שקיבלו אסיפות בעלי אגרות החוב (סדרה ט', יד' ו-טו') בתקופת הדוח ועד למועד פרסום הדוחות הכספיים בנושאים המפורטים להלן, ראה דיווחים מיידיים של החברה:
- החלטה של אסיפת בעלי אגרות החוב (סדרה ט') שלא לאשר דחית תשלום ריבית הקבועה ליום 18 ביוני 2020 ליום 30 ביוני 2020 (ראה גם הערה 11 להלן) - דיווח מיידי מיום 7 ביוני 2020, אסמכתא מספר 2020-10-058140. בהתאם, יום האקס לתשלום הריבית נקבע ליום 8 ביוני 2020.
- ביום 7 ביוני 2020 התכנסו אסיפות בעלי אגרות החוב של החברה (כל הסדרות, כל סדרה בנפרד), כשעל סדר יומן החלטה שלא לכנס אסיפה שעל סדר יומה העמדה לפרעון מיידי של אגרות החוב (כל סדרה בהחלטה נפרדת, כאמור). אסיפות בעלי אגרות החוב (סדרה ט' וסדרה טו') החליטו, כל אחת, לאשר את ההחלטה האמורה (ראה דיווחים מיידיים מיום 8 ביוני 2020, אסמכתאות מספר 2020-10-058953 ו- 2020-10-058893). אסיפת בעלי אגרות החוב (סדרה יד') החליטה שלא לאשר את ההחלטה האמורה (ראה דיווח מיידי מיום 8 ביוני 2020, אסמכתא מספר 2020-10-058842).
- ביום 11 ביוני 2020 החליטה אסיפת בעלי אגרות החוב (סדרה טו') למנות את עורכי הדין פרץ-פיגל כבאי כוחם של הנאמן ושל מחזיקי אגרות החוב (סדרה טו'). ראה דיווח מיידי מיום 11 ביוני 2020, אסמכתא מספר 2020-10-060789.
- ביום 16 ביוני 2020 החליטה אסיפת בעלי אגרות החוב (סדרה טו') למנות את רואה חשבון דורון תורג'מן כחבר בנציגות בעלי אגרות החוב (סדרה טו'). ראה דיווח מיידי מיום 16 ביוני 2020, אסמכתא מספר 2020-10-062889.
- ביום 21 ביוני 2020 הודיע הנאמן לבעלי אגרות החוב (סדרה יד') על כינוס אסיפה, שתקיים ביום 5 ביולי 2020, אשר על סדר יומה העמדה לפרעון מיידי של יתרת החוב הבלתי מסולקת של החברה כלפי בעלי אגרות החוב (סדרה יד'). ראה דיווח מיידי של החברה מיום 21 ביוני 2020, אסמכתא מספר 2020-10-064512.
- (8) לפרטים אודות מידע הנדרש בגין כלל החזקות עסקי ביטוח, ראה גם דיווחים שוטפים של כלל החזקות עסקי ביטוח באתר המגנ"א.
- (9) לפרטים אודות אי עמידה באמות מידה פיננסיות שהחברה מחוייבת כלפי בעלי אגרות החוב (סדרה יד') ואודות עליה בשיעור הריבית בעקבות אי עמידה באמות מידה כאמור, ראה באור 1.4.4.3.1 לעיל.
- (10) ביום 19 במאי 2020 אישר דירקטוריון החברה כתב התחייבות כלפי כלל בעלי אגרות החוב הקיימים של החברה. לפרטים ראה באור 1.4 לדוחות הכספיים. כתב התחייבות המלא פורסם בדיווח מיידי, אסמכתא מספר 2020-01-043978.
- (11) לפרטים אודות דחית תשלום הריבית לבעלי אגרות החוב (סדרה ט') מיום 18 ביוני 2020 ליום 30 ביוני 2020 ראה באור 2.4 לדוחות הכספיים.
- (12) לפרטים אודות טענות שעשויות להיות לבעלי אגרות החוב (סדרה ט') אודות החזרי הוצאות עבור הנאמן ושלוחיו, שלטענתם החברה צריכה לשאת בהן ראה דיווח מיידי מיום 11 ביוני 2020 אסמכתא מספר 2020-10-060576.
- (13) לפרטים אודות טיטוט הצעה מיום 2 ביוני 2020, שקיבלו החברה ונאמני אגרות החוב שלה מדולפין איי אל לחיזוק מבנה ההון של החברה, בדרך של הסדר בין דולפין איי אל, החברה ומחזיקי אגרות החוב שלה באור 4.ח לדוחות הכספיים. ביום 8 ביוני 2020 החליטה אסיפת בעלי אגרות החוב (סדרה ט'), להורות לנאמן לאגרות החוב (סדרה ט') שלא לנהל משא ומתן על בסיס הצעה זו. ראה דיווח מיידי של החברה מיום 9 ביוני 2020 אסמכתא מספר 2020-10-059214. ביום 21 ביוני 2020 התקבלה טיטוט הצעה מעודכנת (ראה באור 4.ח לדוחות הכספיים, לרבות עדכונים להצעה מיום 28 ביוני 2020). ביום 28 ביוני 2020, הודיע הנאמן לאגרות החוב (סדרה ט') על כינוס אסיפת בעלי אגרות החוב (סדרה ט') ביום 2 ביולי 2020, אשר על סדר יומה החלטה להורות לנאמן לקבל את הצעת דולפין איי אל מיום 21 ביוני 2020.
- (14) ביום 29 ביוני 2020 הודיעה החברה, כי בהתאם להחלטת הדירקטוריון שלה מיום 28 ביוני 2020, תשלומי הריבית של אגרות החוב (סדרה ט'), אשר תשלומם נדחה כאמור לעיל מיום 18 ביוני 2020 ליום 30 ביוני 2020; וכן תשלומי הריבית של אגרות החוב (סדרות יד' ו-טו'), אשר בהתאם לשטרי הנאמנות אמורים להיות משולמים ביום 30 ביוני 2020, יידחו וישולמו ביום 7 ביולי 2020. ראה דיווח מיידי של החברה מיום 29 ביוני 2020, אסמכתא מספר 2020-10-067923.

נספח ב' - המצב הכספי ומקורות המימון (המשך)

פרטים אודות דירוג אגרות החוב

דירוגים נוספים ועדכונים לדירוגים קיימים בתקופה שבין מועד ההנפקה המקורי לבין הדירוג העדכני ליום 29.6.20		תאריך מתן הדירוג ליום *29.6.20	דירוג שנקבע במועד הנפקת הסדרה	דירוג ליום 29.6.20	דירוג ליום 31.3.20	שם חברה מדרגת	סדרה
דירוג	תאריך						
AA, A+, A- BBB+, BB, B, BBB-, CC, D, CCC BB-	,3.1.2011 ,29.7.2009 ,18.6.2007 ,3.5.2012 ,2.11.2011 ,3.10.2011 ,2.5.2013 ,17.1.2013 ,19.9.2012 ,6.7.2014 ,17.6.2013 ,4.6.2013 ,1.1.2016 ,26.2.2015 ,20.1.2015 ,9.8.2018 ,26.2.2017 ,29.3.2016 27.6.2019 ,18.4.2019	17.3.2020	AA	C	CC	מעלות	ט'

* ביום 27 ביוני 2019 הודיעה מעלות, שבשל התגברות הסיכון לחדלות פרעון היא מורידה את דירוג החברה לדירוג CCC עם תחזית דירוג שלילית. את אגרות החוב (סדרה ט'), שאינן מובטחות, הורידה מעלות לדירוג CC. דוח הדירוג העדכני פורסם על-ידי החברה בדיווח מיידי ביום 27 ביוני 2019 (אסמכתא מספר 2019-01-064822).
ביום 17 במרס 2020 הודיעה מעלות שבשל הערכתה כי קיימת ודאות כמעט מוחלטת שהחברה תגיע לכשל פרעון בטווח המיידי, היא מורידה את דירוג החברה לדירוג CC עם תחזית דירוג שלילית. את אגרות החוב (סדרה ט'), שאינן מובטחות, הורידה מעלות לדירוג C.
דוח הדירוג העדכני פורסם על-ידי החברה בדיווח מיידי ביום 17 במרס 2020 (אסמכתא מספר 2020-01-026025).

נספח ג'

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

פרטים בדבר עבודה כלכלית ליום 31 במרס 2020 אודות השווי ההוגן של אגרת חוב שהתקבלה בידי החברה במסגרת עסקה למכירת החזקותיה בדסק"ש לחברה בשליטת בעל השליטה ("הרוכשת") [תקנה 49(א) לתקנות הדיווחים]:

העבודה הכלכלית האמורה מצורפת לדוחות הכספיים של החברה. ראה גם באור 2.א.3 לדוחות הכספיים השנתיים ובאורים 5 ו-6 לדוחות הכספיים.

להלן פרטים בדבר הערכת השווי:

א. זיהוי נושא ההערכה - השווי ההוגן של אגרת חוב שהתקבלה בידי החברה במסגרת עסקה למכירת החזקותיה בדסק"ש לרוכשת ליום 31 במרס 2020.

ב. עיתוי ההערכה - 31 במרס 2020;

ג. שווי נושא ההערכה בספרי החברה סמוך לפני הערכת השווי - אומדן השווי ההוגן של אגרת החוב ליום 31 בדצמבר 2019 נאמד ב- 975 מיליון ש"ח.

ד. שווי נושא ההערכה בהערכת השווי - אומדן השווי ההוגן של אגרת החוב ליום 31 במרס 2020 נאמד ב- 414 מיליון ש"ח.

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

ו. מודל ההערכה לפיו פעל המערך -

שווי ההלוואות הנחותות ההמירות נקבע תוך שימוש במודל Monte Carlo קורלטיבי. מודל Monte Carlo הינו שיטה אלגוריתמית לפתרון בעיות חישוביות באמצעות הרצת פרמטרים סטוכסטיים במספר רב של מצבי עולם וביצוע חישובים על התרחישים השונים אשר התקבלו.

לצורך חישוב התרחישים השונים נערכו סימולציות לשווי העתידי של מניות דסק"ש, אשר ליום 31 במרס 2020 היה גבוה מהשווי הנכסי הנקי שלה ולשווי העתידי של החזקות החברה על מנת לבחון את יכולת החזר בפועל של אגרת החוב ואת השפעת שווים אלו על מצבי חדלות פרעון, הן של החברה והן של הרוכשת.

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

ז. ההנחות לפיהן בוצעה העבודה:

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

פרטים אודות עבודה כלכלית בדבר השווי ההוגן של הלוואות נחותות המירות למניות ליום 31 במרס 2020 [תקנה 49(א) לתקנות הדיווחים]:

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

להלן פרטים בדבר הערכת השווי:

א. זיהוי נושא ההערכה - השווי ההוגן של סך ההלוואות הנחותות ההמירות, שניתנו לחברה על-ידי בעל השליטה ליום 31 במרס 2020.

ב. עיתוי ההערכה - 31 במרס 2020;

ג. שווי נושא ההערכה בספרי החברה סמוך לפני הערכת השווי - אומדן השווי ההוגן של הלוואות הנחותות ההמירות ליום 31 בדצמבר 2019 נאמד ב- 25 מיליון ש"ח.

ד. שווי נושא ההערכה בהערכת השווי - אומדן השווי ההוגן של הלוואות הנחותות ההמירות ליום 31 במרס 2020 נאמד ב- 0 מיליון ש"ח.

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

ו. מודל ההערכה לפיו פעל המעריך -

שווי הלוואות הנחותות ההמירות נקבע תוך שימוש במודל Monte Carlo, שהינו שיטה אלגוריתמית לפתרון בעיות חישוביות באמצעות הרצת פרמטרים סטוכסטיים במספר רב של מצבי עולם וביצוע חישובים על התרחישים השונים אשר התקבלו. אינדיקציית תחשיב נכס הבסיס, נאמדה על בסיס אינדיקציות שוק של נכסי החברה והתחייבויותיה, בניכוי השפעת מקדמי מימוש מהיר והסתברות לחדלות פרעון, כפי שחושבה מתוך נתוני שוק, ובניכוי ניכיון בגין אי סחירות בלוק, ועל בסיס אינדיקציות איכותיות אשר התקבלו מהנהלת החברה. שווי הלוואות הנחותות חושב כממוצע שווי מניות ההמרה על בסיס תרחישי Monte Carlo כאמור לעיל, כפול ההסתברות שהחברה לא תגיע לחדלות פרעון, מהון בריבית חסרת סיכון.

ז. ההנחות לפיהן בוצעה העבודה:

1. שיעור שנתי של Default Probability - כ- 99%.
2. מקדם מימוש מהיר בחדלות פרעון - 10%-25%.
3. מקדם אי סחירות - 10%-9%.

פרטים בדבר עבודה כלכלית ליום 31 במרס 2020 שקיבלה החברה בנושא הערכת שווי הכלכלי של פרויקט מסחר ומשרדים בלאס וגאס, ארה"ב ("פרויקט הטיבולי") שבבעלות Great Wash Park LLC ("GW"), חברה מוחזקת של IDBG, המוחזקת (25.82%) על-ידי החברה: [תקנה 49(א) לתקנות הדיווחים].

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

להלן פרטים עיקריים בדבר העבודה הכלכלית:

- א. זיהוי נושא ההערכה - פרויקט הטיבולי;
- ב. עיתוי ההערכה - 31 במרס 2020;
- ג. שווי נושא ההערכה בספרי Great Wash Park LLC ("GW") ליום 31 במרס 2020 לפני ביצוע הערכת השווי - 237 מיליון דולר;
- ד. שווי נושא ההערכה שנקבע בהערכת השווי ליום 31 במרס 2020 - 233 מיליון דולר. כתוצאה מכך רשמה החברה ברבעון הראשון של שנת 2020 את חלקה בהפחתה בסך של 4 מיליון ש"ח. ההפחתה נכללה בסעיף הפסד לתקופה מפעילויות מופסקות, לאחר מס;
- ה. זיהוי המערך ואפיוניו - Cushman & Wakefield (לפרטים נוספים ראה נספח D להערכת השווי). לא קיימת תלות בין המערך לבין החברות מזמינות ההערכה;
- ו. מודל ההערכה העיקרי שלפיו פעל המערך - נכס מניב - היוון תזרימי מזומנים (DCF);
- קרקעות - גישת השוואה;
- ז. ההנחות לפיהן בוצעו הערכות השווי:
 1. NOI בשנה מיוצבת (שנה שלישית) 14.3 מיליון דולר
 2. שיעורי ההיוון השנתיים בגין חלק הנכס המניב - Triad A ו-Triad B:
- בגין NOI חזוי במשך 12 שנים ראשונות והתמורה החזויה ממימוש הנכס בתום השנה ה-12 (Discount Rate) 8.0%
- בגין NOI חזוי בשנה ה-13, לפיו נקבעה תמורת המימוש הצפוי של הנכס (Terminal Capitalization Rate) 6.5%
 3. שיעור ערך הגרט (Terminal Value) מסך השווי שנקבע בהערכה 56.3%

פרטים בדבר עבודה כלכלית ליום 31 במרס 2020 שקיבלה החברה בנושא הערכת שוויה של ישראייר תעופה ותיירות בע"מ ("ישראייר"), חברה בבעלות מלאה של אי די בי תיירות בע"מ, המוחזקת (100%) על-ידי החברה: [תקנה 49(א) לתקנות הדיווחים].

לפרטים ראה גם באור 2.ג.3 לדוחות הכספיים.

להלן פרטים עיקריים המפורטים בהערכת השווי:

- א. זיהוי נושא ההערכה - שווי של ישראייר;
- ב. עיתוי ההערכה - 31 במרס 2020;
- ג. שווי נושא ההערכה בספרי החברה ליום 31 במרס 2020 לפני ביצוע הערכת השווי - 125 מיליון ש"ח; שווי נושא ההערכה בספרי החברה ליום 31 בדצמבר 2019 - 135 מיליון ש"ח*.
- ד. שווי נושא ההערכה שנקבע בהערכת השווי ליום 31 במרס 2020 - בטווח שבין 31.3 לבין 58.8 מיליון דולר (אשר כולל בתוכו סך של 5 מיליון דולר חוב של החברה כמפורט בבאור 3.ג.3 לדוחות הכספיים). כתוצאה מכך העמידה החברה את השקעתה בישראייר על סך של 34.2 מיליון דולר (122 מיליון ש"ח**). עדכון יתרת ההשקעה בסך 3 מיליון ש"ח נכלל בסעיף הפסד לתקופה מפעילויות מופסקות, לאחר מס;
- ה. זיהוי המערך ואפיוניו - פרומתאוס יעוץ כלכלי. לא קיימת תלות בין המערך לבין החברה מזמינת ההערכה;
- ו. מודל ההערכה העיקרי שלפיו פעל המערך - היוון תזרימי מזומנים (DCF);
- ז. ההנחות לפיהן בוצעו הערכות השווי:
1. שיעור ההיוון - 12.6%. טווח השווי האמור בסעיף ד' לעיל נובע מאי הוודאות בשוק, אשר שוקללה, בין היתר, באמצעות מרווח של +/-10% בשיעור ההיוון. סבירות מרווח זה עקבית עם העובדה שאמצע טווח השווי קרוב להונה העצמי של החברה, שמאזניה מבוססים על שווי הוגן, הקצה העליון של טווח השווי דומה לתוצאה המתקבלת מאימוץ מלוא הנחות החברה, ואילו הקצה התחתון של טווח השווי דומה בערכו להצעה שהתקבלה לאחרונה לכניסה למו"מ לרכישת החברה.
 2. מעבר לבעלות על מטוסים למבנה של חכירה - הונח כי בשנת 2023 יימכר צי המטוסים של החברה בתמורה ל-10 מיליון דולר. לצורך מעבר למבנה הפעלה על בסיס מטוסים חכורים יושקע סך של 5 מיליון דולר והחל משנת 2024 ישראייר תעבור מודל של חכירה מלאה.
 3. הכנסות - הונח כי בטווח הקצר והבינוני התוצאות ימשיכו להיות מושפעות ממשבר הקורונה ולאחר מכן יצמחו באופן שבשנת 2025 ההכנסות יחזרו לרמתן בשנת 2019.
 4. שיעור הצמיחה בטווח הארוך - 1.8%.
 5. הנחות נוספות בנוגע לתזרימי המזומנים העתידיים -
- תזרימי המזומנים לוקח בחשבון עליה בהוצאות השוטפות כתוצאה מעליה בעלויות החכירה, המקוזזות חלקית על ידי הירידה בהוצאות התפעול וההשקעות ההוניות כתוצאה מההנחות לגבי חכירת מלוא המטוסים כאמור בסעיף 2 לעיל.
- * לפרטים אודות אופן קביעת השווי האמור ליום 31 בדצמבר 2019 ראה סעיף 1.8.1 לעיל בדוח הדירקטוריון.
- ** מסכום זה הופחת חוב נטו של אי די בי תיירות (החברה האם של ישראייר) בסך 3 מיליון ש"ח וכן סך של 18 מיליון ש"ח בגין חוב של החברה לאי די בי תיירות, אשר מתבטל במסגרת הדוחות הכספיים המאוחדים.

UNLOCKING POTENTIAL

INTERIM FINANCIAL STATEMENTS

MARCH 31, 2020

3

תמצית דוחות כספיים ביניים מאוחדים

IDB

אי די בי חברה לפתוח בע"מ

חלק ג' - תמצית דוחות כספיים ביניים מאוחדים

עמוד	
	חלק ג' - דוחות כספיים
40	דוח סקירה של רואה החשבון המבקר
41-42	תמצית דוחות על המצב הכספי ביניים מאוחדים
43	תמצית דוחות רווח והפסד ביניים מאוחדים
44	תמצית דוחות על רווח והפסד כולל ביניים מאוחדים
45-46	תמצית דוחות על השינויים בהון ביניים מאוחדים
47-48	תמצית דוחות על תזרימי המזומנים ביניים מאוחדים
	באורים לדוחות הכספיים
49-51	באור 1 - כללי
52	באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית
53-64	באור 3 - השקעות
65-72	באור 4 - התחייבויות החברה
73	באור 5 - הלוואות נחותות המירות מבעל השליטה
74-78	באור 6 - מכשירים פיננסיים
79	באור 7 - הכנסות והוצאות מימון
80-82	באור 8 - מגזרי פעילות
82-83	באור 9 - ארועים לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי



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

מבוא

סקרנו את המידע הכספי המצורף של אי די בי חברה לפתוח בע"מ וחברות בנות שלה (להלן: "הקבוצה"), הכולל את תמצית הדוח על המצב הכספי הביניים המאוחד ליום 31 במרס 2020 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 לתקופות ביניים זו בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34 "דיווח כספי לתקופות ביניים", וכן הם אחראים לעריכת מידע כספי לתקופות ביניים זו לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על מידע כספי לתקופות ביניים זו בהתבסס על סקירתנו.

לא סקרנו את המידע הכספי התמציתי לתקופת הביניים של חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני אשר ההשקעה בהן הינה 12 מיליוני ש"ח ליום 31 במרס 2020 וחלקה של הקבוצה ברווחיהן הינו כ-2 מיליוני ש"ח לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. כמו כן, לא סקרנו את המידע הכספי התמציתי לתקופת ביניים אלו של חברה בת אשר נכללה בדוחות הכספיים כפעילות מופסקת, ואשר סך הנכסים בגינה ליום 31 במרס 2020 הינו 730 מיליוני ש"ח וההפסד מפעילויות מופסקות לאחר מס, בגינה, הינו 1 מיליוני ש"ח לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. המידע הכספי התמציתי לתקופת הביניים של אותן חברות נסקר על-ידי רואי חשבון אחרים שדוחות הסקירה שלהם הומצאו לנו ומסקנתנו, ככל שהיא מתייחסת למידע הכספי בגין אותן חברות, מבוססת על דוחות הסקירה של רואי החשבון האחרים.

היקף הסקירה

ערכנו את סקירתנו בהתאם לתקן סקירה (ישראל) 2410 של לשכת רואי חשבון בישראל בדבר "סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים הנערכת על-ידי רואה החשבון המבקר של הישות". סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים מורכבת מבידורים, בעיקר עם אנשים האחראים לעניינים הכספיים והחשבונאיים, ומיישום נהלי סקירה אנליטיים ואחרים. סקירה הינה מצומצמת בהיקפה במידה ניכרת מאשר ביקורת הנערכת בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל ולפיכך אינה מאפשרת לנו להשיג ביטחון שניודע לכל העניינים המשמעותיים שהיו יכולים להיות מזוהים בביקורת. בהתאם לכך, אין אנו מחוויים חוות דעת של ביקורת.

מסקנה

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

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

מבלי לסייג את מסקנתנו הנ"ל, אנו מפנים את תשומת הלב לאמור בבאור 1.ב. למידע הכספי בדבר מצבה הכספי של החברה, תזרימי המזומנים שלה ויכולתה לשרת את התחייבויותיה, לרבות גרעון בהון המיוחס לבעלים של החברה, השווי הנכסי הנקי השלילי של החברה (בהתבסס על מחירי השוק הנוכחיים של החזקותיה הסחירות בצירוף ערכם בספרים של נכסים אחרים ובניכוי התחייבויותיה הפיננסיות), לצרכי המזומנים הנדרשים לחברה לפרעון התחייבויותיה, גם בזמן הקצר, המסתמך על מימושי נכסים, אשר מועד מימושם אינו בשליטת החברה וכן לצרכי המזומנים הנדרשים לחברה לפרעון התחייבויותיה בעיתוי הנדרש, אשר תלויה, בין היתר, בגורמים אשר אינם בשליטתה ובעיקר בשווייה של אגרת החוב מדולפין איי אל ובתזרימי המזומנים שינבעו ממנה, עד למועד סיום התחייבויות החברה כלפי נושיה.

גורמים אלה, יחד עם גורמים נוספים המפורטים בבאור 1.ב. למידע הכספי, מעוררים ספקות משמעותיים בדבר המשך קיומה של החברה כעסק חי. תכניות ההנהלה בקשר לעניינים אלה מפורטות בבאור 1.ב. למידע הכספי. במידע הכספי לא נכללו כל התאמות לגבי ערכי הנכסים וההתחייבויות וסיווגם, שיתכן ותהיינה דרושות אם החברה לא תוכל להמשיך ולפעול כעסק חי.

קסלמן וקסלמן
רואי חשבון

פירמה חברה ב- PricewaterhouseCoopers International Limited

תל-אביב,
29 ביוני 2020

תמצית דוחות על המצב הכספי ביניים מאוחדים ליום

31 בדצמבר 2019 (מבוקר)	31 במרס 2019 (בלתי מבוקר)	31 במרס 2020 (בלתי מבוקר)	באור	
מיליוני ש"ח				
975	928	414	א.3	נכסים שאינם שוטפים
115	157	107		אגרת חוב מדולפין איי אל
24	57	12		עלות השגת בטחונות להתחייבויות החברה מדולפין איי אל
19	29	10	י.3	השקעות בחברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
-	298	-		נכס פיננסי המוצג על בסיס שווי הוגן - Colu
6	-	6		פקדונות משועבדים
1	1	2		נכסי זכויות שימוש
-	-	-		רכוש קבוע
-	275	-		נכסים המסווגים כמוחזקים למכירה:
-	286	-		שווי מניות כלל החזקות עסקי ביטוח בעסקאות החלף
1,140	2,031	551		השקעות במניות כלל החזקות עסקי ביטוח
195	316	197		נכסים שוטפים
1	2	-		פקדונות מוגבלים ומשועבדים
2	-	1		נכסים פיננסיים המוצגים על בסיס שווי הוגן
144	385	82		חייבים ויתרות חובה
299	412	170		נכסים המסווגים כמוחזקים למכירה:
783	857	730		שווי מניות כלל החזקות עסקי ביטוח בעסקאות החלף
-	-	69	ד.3	השקעות במניות כלל החזקות עסקי ביטוח
25	55	3		נכסי אי די בי תירות
1,449	2,027	1,252		השקעה ב-IDBG
				מזומנים ושווי מזומנים
2,589	4,058	1,803		סך הכל נכסים

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

31 בדצמבר 2019 (מבוקר)	31 במרס 2019 (בלתי מבוקר) מיליוני ש"ח	31 במרס 2020 (בלתי מבוקר)	באור	
3,262	3,262	3,262		הון (גרעון בהון)
1,039	836	1,117		פרמיה על מניות
(4,636)	(4,542)	(5,481)		קרנות הון אחרות
(335)	(444)	(1,102)		יתרת הפסד
6	3	7		גרעון בהון המיוחס לבעלים של החברה
(329)	(441)	(1,095)		זכויות שאינן מקנות שליטה
1,729	2,175	1,727	4	התחייבויות שאינן שוטפות
-	326	-		אגרות חוב
6	-	6		התחייבויות לתאגידים בנקאיים בקשר עם עסקאות החלף ⁽¹⁾
25	180	-	5	התחייבויות בגין חכירות הלואות נחותות המירות מבעלת השליטה
-	41	-		עסקת החלף על מניות כלל החזקות עסקי ביטוח
1,760	2,722	1,733		
264	608	264	4	התחייבויות שוטפות
173	454	173		חלויות שוטפות של אגרות חוב
32	-	68		התחייבויות לתאגידים בנקאיים בקשר עם עסקאות החלף ⁽¹⁾
24	42	36		עסקת החלף על מניות כלל החזקות עסקי ביטוח
2	2	2		זכאים ויתרות זכות הפרשות
663	671	622		התחייבויות המסווגות כמוחזקות למכירה - אי די בי תיירות
1,158	1,777	1,165		
2,589	4,058	1,803		סך הכל הון והתחייבויות

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

חיים טבור
סמנכ"ל חשבונות

אהרון קאופמן
סמנכ"ל

אדוארדו אלשטיין
יו"ר הדירקטוריון

תאריך אישור הדוחות הכספיים: 29 ביוני 2020

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019 (מבוקר)	לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 31 במרס		מיליוני ש"ח	באור	
	2019	2020			
(188)	(199)	(595)			
(1)(232)	(1)(125)	(247)		ח.3	הפסד לתקופה מפעילויות נמשכות
(420)	(324)	(842)			הפסד לתקופה
(424)	(328)	(844)			רווח נקי (הפסד) לתקופה מיוחס ל:
4	4	2			בעלים של החברה
(420)	(324)	(842)			זכויות שאינן מקנות שליטה
(1)	-	-			הכנסות
282	128	13		א.7	חלק הקבוצה ברווח של חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו הכנסות מימון
283	128	13			
(1)	(1)	2			הוצאות
26	7	5		ב.7	חלק הקבוצה בהפסד של חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו הוצאות הנהלה וכלליות הוצאות מימון
445	320	601			
471	327	608			

(1) הוצג מחדש בשל הצגת פעילות IDBG במסגרת הפעילויות המופסקות, ראה באור ח.3 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 2019 (מבוקר)	לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 31 במרס	
	2019	2020
(420)	(324)	(842)
הפסד לתקופה		
פריטי רווח (הפסד) כולל אחר, שלאחר ההכרה לראשונה במסגרת הרווח הכולל הועברו או יועברו לרווח והפסד, בניכוי מס		
(21)	(8)	7
(1)	-	(17)
הפרשי תרגום מטבע חוץ בגין פעילויות חוץ החלק האפקטיבי בשינויים בשווי הוגן של גידור תזרים מזומנים חלק הקבוצה ברווח (בהפסד) כולל אחר בגין חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני		
(4)	(2)	3
סך הכל הפסד כולל אחר, שלאחר ההכרה לראשונה במסגרת הרווח הכולל הועבר או יועבר לרווח והפסד		
(26)	(10)	(7)
פריטי רווח (הפסד) כולל אחר שלא יועברו לרווח והפסד, בניכוי מס		
409	253	24
2	-	(1)
שינוי נטו בשווי הוגן של ההלוואות הנחותות, המיוחס לשינויים בסיכון האשראי רווחים (הפסדים) אקטואריים בתכנית הטבה מוגדרת		
411	253	23
סך הכל רווח כולל אחר, שלא יועבר לרווח והפסד		
385	243	16
סך הכל רווח כולל אחר לתקופה, נטו ממס		
(35)	(81)	(826)
סך הכל הפסד כולל לתקופה		
מיוחס ל:		
בעלים של החברה		
(39)	(85)	(828)
4	4	2
זכויות שאינן מקנות שליטה		
(35)	(81)	(826)
הפסד כולל לתקופה		
רווח (הפסד) כולל לתקופה המיוחס לבעלים של החברה נובע מ:		
(1)221	(1)55	(571)
(1)260	(1)140	(257)
פעילויות נמשכות		
(39)	(85)	(828)
פעילויות מופסקות		

(1) הוצג מחדש בשל הצגת פעילות IDBG במסגרת הפעילויות המופסקות, ראה באור 3.3 להלן.

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

תמצית דוחות על השינויים בהון ביניים מאוחדים

מתייחס לבעלים של החברה										
סך כל ההון	זכויות שאינן מקנות שליטה	סך ההון (הגרעון) (בהון המיוחס לבעלים של החברה)	יתרת הפסד	קרן בעלי שליטה	קרן הון בסיכון האשראי	קרנות גידור	קרנות הון מהפרשי תרגום	קרנות הון בגין עסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	קרנות אחרות	פרמיה על מניות
ההון	שליטה	ח	ש	י	ו	ל	מ	י	א	מ
(329)	6	(335)	(4,636)	916	(24)	(2)	(3)	(118)	270	3,262
(842)	2	(844)	(844)	-	-	-	-	-	-	-
16	-	16	(1)	-	24	(17)	10	-	-	-
61	-	61	-	71	-	-	(10)	-	-	-
(1)	(1)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<u>(1,095)</u>	<u>7</u>	<u>(1,102)</u>	<u>(5,481)</u>	<u>987</u>	<u>-</u>	<u>(19)</u>	<u>(3)</u>	<u>(118)</u>	<u>270</u>	<u>3,262</u>
(231)	(1)	(230)	(4,085)	852	(433)	(1)	22	(117)	270	3,262
(129)	-	(129)	(129)	-	-	-	-	-	-	-
(324)	4	(328)	(328)	-	-	-	-	-	-	-
243	-	243	-	-	253	-	(10)	-	-	-
<u>(441)</u>	<u>3</u>	<u>(444)</u>	<u>(4,542)</u>	<u>852</u>	<u>(180)</u>	<u>(1)</u>	<u>12</u>	<u>(117)</u>	<u>270</u>	<u>3,262</u>

שלושה חודשים שהסתיימו ביום 31 במרס 2020

(בלתי מבוקר)

יתרה ליום 1 בינואר 2020

רווח נקי (הפסד) לתקופה

רווח (הפסד) כולל אחר לתקופה

עסקאות עם בעלים שנזקפו ישירות להון וחלוקות

רווח מדיול החזקות החברה ב-IDBG כתוצאה מעסקה עם בעל

שליטה (לפרטים ראה 1.3 ד.לן)

דיבידנד לזכויות שאינן מקנות שליטה

יתרה ליום 31 במרס 2020

שלושה חודשים שהסתיימו ביום 31 במרס 2019

(בלתי מבוקר)

יתרה ליום 1 בינואר 2019

יישום לראשונה של התיקון ל- IAS 28

רווח נקי (הפסד) לתקופה

רווח (הפסד) כולל אחר לתקופה

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 ח ב ר ה											
סך כל ההון	זכויות שאינן מקנות שליטה	סך ההון (הגרעון בהון) המיוחס לבעלים של החברה	יתרת הפסד		קרן בעלי שליטה	קרנות גידור		קרנות הון מהפרשי תרגום	קרנות הון בגין עסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	קרנות אחרות	פרמיה על מניות
			ח	ש		י	ל				
(231)	(1)	(230)	(4,085)	852	(433)	(1)	22	(117)	270	3,262	
(129)	-	(129)	(129)	-	-	-	-	-	-	-	
(420)	4	(424)	(424)	-	-	-	-	-	-	-	
385	-	385	2	-	409	(1)	(25)	-	-	-	
64	-	64	-	64	-	-	-	-	-	-	
(2)	(2)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
6	6	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
(2)	(1)	(1)	-	-	-	-	-	(1)	-	-	
<u>(329)</u>	<u>6</u>	<u>(335)</u>	<u>(4,636)</u>	<u>916</u>	<u>(24)</u>	<u>(2)</u>	<u>(3)</u>	<u>(118)</u>	<u>270</u>	<u>3,262</u>	

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019 (מבוקר)

יתרה ליום 1 בינואר 2019

יישום לראשונה של התיקון ל- IAS 28

רווח נקי (הפסד) לשנה

רווח (הפסד) כולל אחר לשנה

עסקאות עם בעלים, שנזקפו ישירות להון וחלוקות

קבלת הלוואה נחותה מבעל השליטה

דיבידנד לזכויות שאינן מקנות שליטה

זכויות שאינן מקנות שליטה בגין צירוף עסקים

רכישת זכויות בחברה מאוחדת מבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה

יתרה ליום 31 בדצמבר 2019

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019 (מבוקר)	לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 31 במרס 2019 (בלתי מבוקר)	
	מיליוני ש"ח	
(420)	(324)	(842)
⁽¹⁾ 232	⁽¹⁾ 125	247
(188)	(199)	(595)
(1)(1)	(1)-	2
163	192	588
162	192	590
(26)	(7)	(5)
2	4	1
-	-	2
2	4	3
(24)	(3)	(2)
103	7	8
79	4	6
1	-	-
427	7	(2)
1	1	-
⁽¹⁾ (1)	⁽¹⁾ (1)	-
(6)	(6)	-
⁽²⁾ 36	⁽²⁾ 32	⁽²⁾ 12
458	33	10
⁽¹⁾ 336	⁽¹⁾ 110	-
794	143	10

תזרימי מזומנים מפעולות שוטפות

הפסד לתקופה
הפסד מפעילויות מופסקות, לאחר מס
הפסד מפעילויות נמשכות

התאמות:

חלק הקבוצה בהפסד (ברווח) של חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת
השווי המאזני, נטו
עלויות מימון, נטו

שינויים בסעיפים מאזניים אחרים

שינוי בחייבים ויתרות חובה
שינוי בזכאים ויתרות זכות

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

תזרימי מזומנים מפעולות השקעה

השקעות שוטפות בנכסים פיננסיים המוצגים על
בסיס שווי הוגן, נטו
ירידה (עליה) בפקדונות משועבדים ומוגבלים, נטו
פרעון הלוואה מחברה מוחזקת המטופלת בשיטת השווי המאזני
השקעה במודיעין - שותפות מוחזקת המטופלת לפי שיטת השווי המאזני
תשלום בגין סילוק עסקת החלף על מניות דסק"ש
ריבית שנתקבלה
מזומנים נטו שנבעו מפעולות השקעה נמשכות
מזומנים נטו שנבעו מפעילויות השקעה מופסקות⁽³⁾
מזומנים נטו שנבעו מפעולות השקעה

(1) הוצג מחדש בשל הצגת פעילות IDBG במסגרת הפעילויות המופסקות, ראה באור n.3 להלן.

(2) בעיקר ריביות שהתקבלו בגין אגרת החוב מדולפין איי אל.

(3) כולל סכומים שהתקבלו ממימוש מניות כלל החזקות עסקי ביטוח כמפורט להלן: ברבעון הראשון של שנת 2019 - סך של 127 מיליון ש"ח ובשנת 2019 - סך של 405 מיליון ש"ח.

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 2019 (מבוקר)	לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 31 במרס	
	2019 (בלתי מבוקר)	2020 (בלתי מבוקר)
מיליוני ש"ח		
70	-	-
(743)	(129)	-
(147)	-	-
(136)	(25)	(14)
235	-	-
(721)	(154)	(14)
(184)	(13)	(43)
(905)	(167)	(57)
(287)	(124)	(6)
255	104	(35)
(32)	(20)	(41)
49	49	25
(1)	-	-
(3)	(1)	1
(4)	(1)	1
12	27	18
25	55	3

תזרימי מזומנים לפעולות מימון
 קבלת הלוואה נחותה מבעל השליטה
 פרעון התחייבויות פיננסיות שאינן שוטפות
 רכישה עצמית של אגרות חוב
 ריבית ששולמה
 תקבולים נטו מגיוס אגרות חוב
 מזומנים נטו ששימשו לפעולות מימון נמשכות
 מזומנים נטו ששימשו לפעילויות מימון מופסקות⁽¹⁾
 מזומנים נטו ששימשו לפעולות מימון

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

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

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

⁽¹⁾ כולל תשלומים בגין עסקאות החלף על מניות כלל החזקות עסקי ביטוח בסך 16 מיליוני ש"ח, 13 מיליוני ש"ח ו- 118 מיליוני ש"ח ברבעון הראשון של שנת 2020, ברבעון הראשון של שנת 2019 ובשנת 2019, בהתאמה.

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

בלתי מבוקר

באור 1 - כללי

א. אי די בי חברה לפתוח בע"מ ("החברה") הינה חברה תושבת ישראל, אשר התאגדה בישראל וכתובתה הרשמית הינה מגדל ToHa, יגאל אלון 114, קומה 27, תל-אביב. בשנים האחרונות פעלה החברה במטרה לייצב ולשפר את מצבה הפיננסי ואת נזילותה ובמסגרת זו שמה דגש מיוחד על בחינת חלופות מימון שונות, לרבות ביצוע גיוסי הון וחוב (ובכלל זה קבלת הלוואות נחותות), הנפקת אגרות חוב, בין היתר לצורך מיחזור חובות ולשם שירות חובותיה לנושיה הפיננסיים ומימון פעילותה השוטפת; ובהקדשת מאמצים ניהוליים בחברות פרטיות המוחזקות במישרין על-ידי החברה, ובכלל זאת בחינת אפשרויות שונות להשבת החברות המוחזקות ושיפור ביצועיהן, בין היתר במטרה להשיא את ערכן.

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

ב. בקשר למצבה הכספי של החברה, לתזרימי המזומנים שלה, וליכולתה לשרת את התחייבויותיה, יצוין כי:

- לחברה גרעון בהון המיוחס לבעלים, אשר ליום 31 במרס 2020 מסתכם בסכום של 1,102 מיליון ש"ח;
- לחברה תזרים מזומנים שלילי מתמשך מפעילות שוטפת נמשכת;
- השווי הנכסי הנקי של החברה בסמוך למועד פרסום הדוח (בהתבסס על מחירי השוק הנוכחיים של החזקותיה הסחירות בצירוף ערכם הכספי של נכסים אחרים ובניכוי התחייבויותיה הפיננסיות) הינו שלילי בהיקף של 1,008 מיליון ש"ח;
- בסמוך למועד פרסום הדוח לחברה יתרות מזומנים ושווי מזומנים בהיקף נמוך מאד.
- בחודש מרס 2020 הודיעה אי די בי תיירות לחברה כי היא מפעילה את המנגנון הקבוע בחוזה ההלוואה שניתנה לחברה, לפרעון סך של 3 מיליון דולר מסכום ההלוואה, לפרטים ראה באור 3.ג.3 להלן.
- אגרות חוב של החברה נסחרות בשיעורי תשואה דו-ספרתיים ובהעדר נכסים חופשיים משעבוד יקשה על החברה, ככל הנראה, מבחינה מעשית למחזר את התחייבויותיה הפיננסיות של החברה בדרך של גיוס חוב; בהתאם לתנאי עסקאות ההחלף בהן התקשרה החברה, לאור ירידה חדה בשווי מניית כלל החזקות עסקי ביטוח בתקופה האחרונה ולאור חוסר ביתרות מזומנים חופשיים, הסתמכה החברה על מתן ערבויות אוטונומיות, שהועמדו על-ידי בעלת השליטה לגורמים המממנים, אשר באמצעותם בוצעו עסקאות ההחלף. ערבויות אלו היוו חלק מהפקדונות המשועבדים להם התחייבה החברה על פי תנאי עסקאות ההחלף והם שוחררו, ברובם, לדולפין הולנד עם סיומם של עסקאות ההחלף כאמור בבאור 3.ב.7.ג. להלן. לפרטים נוספים אודות הערבויות מבעל השליטה ראה באור 4.ב.3 להלן.
- בשים לב לירידה בשוויין של מניות כלל החזקות עסקי ביטוח בבורסה כאמור, קיבלה החברה בחודש מרס 2020 פניות מהגורמים המממנים, אשר באמצעותם בוצעו עסקאות ההחלף, בהן התריעו כי בהתאם לתנאיהן של עסקאות ההחלף, נדרשות השלמות לפקדונות המשועבדים, בסך של 32 מיליון ש"ח. לפרטים אודות צו אירעי שהוציא בית המשפט למניעת מכירת מניות בהיקף של 4% ממניות כלל החזקות עסקי ביטוח שלגביהן בוצעה עסקת ההחלף ואודות הסכמות שהושגו בין החברה לבנק ואשר קיבלו את אישורו של בית המשפט, ראה באור 4.ב.3 להלן;
- המשך התפשטותו של נגיף הקורונה (COVID-19, "נגיף הקורונה") והירידה בהיקף ההזמנות והטיסות של ישראייר תעופה ותיירות בע"מ ("ישראייר") השפיעה באופן מהותי על פעילות ישראייר ותוצאותיה וצפויה להשפיע על עיתוי מכירת החזקות החברה באי די בי תיירות ועל התמורה שצופה החברה לקבל במסגרת מכירה כאמור.
- בנוסף, להתפשטות נגיף הקורונה השפעה מהותית על שוקי ההון, כאשר בתקופת הדוח חלה ירידה משמעותית בשווי השוק של החזקות החברה, בעיקר במניות דסק"ש, המהוות בטוחה לאגרת החוב מדולפין איי אל וחברות מוחזקות שלה ובמניות כלל החזקות עסקי ביטוח.
- היות ומדובר באירוע אשר אינו בשליטתה של החברה ובשל אופיו של המשבר המאופיין בחוסר וודאות, בין היתר, באשר למועד שבו תיבלם המגיפה, נכון למועד אישור הדוחות הכספיים, אין כל וודאות ביחס להיקף ההשפעה של התפרצות נגיף הקורונה על המשק ובכלל זה, בין היתר, מצב השווקים, המצב הכלכלי בישראל ובעולם, היקפי האבטלה, היקפי הצריכה הפרטית, החשש להתפתחות מצב של מיתון מקומי או עולמי, או התפרצות נוספת של הנגיף. השפעות רוחביות כאמור, אם וככל שיתממשו, כולן או חלקן, עלולות להשפיע על עסקי חברות הקבוצה ותוצאותיהן לרעה, לרבות באופן מהותי, ואין באפשרות החברה להעריך אם תהיה פגיעה כאמור ומה יהיה היקפה, לרבות ביחס לעיתוי מימוש נכסיה של החברה והתמורה שתתקבל בגין מימושים כאמור; לאמור לעיל השפעה הן על השווי הנכסי הנקי של החברה והן על יכולת החברה לממש החזקות אלו לצורך פרעון התחייבויותיה. ככל שהשפעת התפרצות נגיף הקורונה תעמיק ו/או תימשך זמן רב יותר, הדבר ייקשה על החברה לעמוד בפרעון התחייבויותיה במועדן.
- לפרטים נוספים אודות השלכות התפרצות נגיף הקורונה על פעילויות ישראייר, IDBG ומודיעין, ראה באורים 1.ג.3, 4.ד.3 ו-3.ה להלן.

- בחודש מרס 2020 החברה קיבלה מכתב מועדת הביקורת שלה, בו צוין, בין היתר, כי קיים חשש ממשי שאין בידי החברה לשרת את חובותיה במהלך העסקים הרגיל ולכן החליטה להפעיל את זכותה מכח אגרת החוב שהנפיקה דולפין איי אל, להאצת פרעון חלקי של אגרת החוב וכקריאה לכסף של 40 מיליון ש"ח, מתוך החוב הנוכחי המתואם של אגרת החוב ואשר עדכנה את דרישתה לכ-12 מיליון ש"ח חלף 40 מיליון ש"ח כאמור להלן. לפרטים נוספים, ראה באור 3.א.3 להלן.
 - בחודש מרס 2020 הורידה מעלות את דירוג החברה לדירוג CC עם תחזית שלילית ואת סדרה ט' לדירוג C וזאת בשל הערכת מעלות כי קיימת ודאות כמעט מוחלטת שהחברה תגיע לכשל פרעון בטווח המידי.
 - לפרטים אודות אסיפות של סדרות אגרות החוב של החברה שהתקיימו במהלך תקופת הדוח, לרבות מינוי של נציגויות (נפרדות) בסדרות אגרות החוב (סדרה ט' וסדרה יד'), ומינויים של יועץ משפטי ויועץ כלכלי לכל אחת מסדרות אגרות החוב האמורות, ולרבות כתבי התחייבות שנתנה החברה לבעלי אגרות החוב שלה, ראה באור 8.ה לדוחות הכספיים השנתיים.
 - ביום 21 ביוני 2020 הודיע הנאמן לבעלי אגרות החוב (סדרה יד') על כינוס אסיפה של בעלי אגרות החוב (סדרה יד') ביום 5 ביולי 2020 ואשר על סדר יומה העמדה לפרעון מידי של יתרת החוב הבלתי מסולקת של החברה כלפי בעלי אגרות החוב (סדרה יד').
 - לפרטים אודות החלטות של דירקטוריון החברה לדחיה של תשלומי ריביות לבעלי אגרות החוב באורים 2.4 ו-4.1ב להלן.
- ביום 31 באוגוסט 2019 אישרו וועדת הביקורת ודירקטוריון החברה קבלת התחייבות בלתי חוזרת מדולפין הולנד, בעלת השליטה בחברה, לבצע הזרמות הון לחברה בהיקף כולל של 210 מיליון ש"ח, בשלושה תשלומים שנתיים שווים, אשר יבוצעו בתמורה למניות החברה או כהלוואה נחותה בתנאים דומים להלוואות הנחותות שניתנו על-ידי בעלת השליטה. למועד הדוח קיבלה החברה סך של 70 מיליון ש"ח, כהלוואה נחותה. לפרטים ראה באור 2.ג.7 לדוחות הכספיים השנתיים ובאור 4.ב.3 להלן.
- החל מהרבעון השלישי של שנת 2019 לדסק"ש יתרה חיובית של רווחים ראויים לחלוקה, אשר עשויה, בכפוף להחלטות על פי דין שיתקבלו בדסק"ש, לאפשר לחברה לקבל תזרים על חשבון אגרת החוב מדולפין איי אל, בכפוף לתנאי אגרת החוב (לפרטים ראה באור 3.א.3 להלן).
- החברה מציגה בדוח הדירקטוריון, הנלווה לדוחות הכספיים שלה, תחזית תזרימי מזומנים (בלתי סקור/מבוקר) לשנתיים שישתיימו ביום 31 במרס 2022. יתרת הנכסים הנזילים של החברה ליום 31 במרס 2020 הינה 200 מיליון ש"ח, הכוללים 196 מיליון ש"ח פקדונות משועבדים. יתרת הנכסים הנזילים של החברה בסמוך למועד פרסום הדוח הינה 88 מיליון ש"ח, הכוללים 67 מיליון ש"ח פקדונות משועבדים, בעיקר בגין עסקת החלף על מניות כלל החזקות עסקי ביטוח. חלק מהפקדונות עשוי להשתחרר עם סיומה של עסקת החלף או קודם לכן בכפוף לתנאים לסגירה מוקדמת של העסקה ולתשלום עמלת פרעון מוקדם בסכום לא מהותי. לפרטים ראה באור 3.ב.3 להלן באשר לשווי נטו של עסקת החלף בסמוך למועד פרסום הדוח. חלק הפקדון הצפוי להשתחרר הינו החלק העודף של הפקדון על יתרת השווי השלילי נטו של העסקה שנתרה.
- תזרים המזומנים החזוי כולל את התקבולים, שהחברה צפויה לקבל, בין היתר, ממכירת מניות כלל החזקות עסקי ביטוח; משתי הזרמות מדולפין הולנד, בעלת השליטה בחברה, בסך מצטבר של 140 מיליון ש"ח (ראה באור 2.ג.7 לדוחות הכספיים השנתיים ובאור 4.ב.3 להלן) וממקורות אפשריים נוספים העשויים לעמוד לחברה בתקופת התחזית הכוללים בין היתר, מימוש החזקות החברה ב-IDBG (ראה באור 3.ד להלן); מימוש החזקות באי די בי תיירות (ראה באור 3.ג להלן); מכירת החזקות החברה במודיעין; ותשלומים על חשבון אגרת החוב מדולפין איי אל מכוח הפעלת זכותה של החברה להאיץ את פרעון החוב על פי תנאי אגרת החוב (ראה באור 2.א.3 לדוחות הכספיים השנתיים ובאור 3.א.3 לדוחות הספיים).
- בחודש מרס 2020 גיבשו החברה ובעלת השליטה בה, בהסכמה עם וועדת הביקורת של החברה, מתווה לפיו, בין היתר, העבירה בעלת השליטה לחברה תשלום בסך 12 מיליון ש"ח על חשבון אגרת החוב מדולפין איי אל (חלף 40 מיליון ש"ח, אשר נדרשו על-ידי ועדת הביקורת של החברה כאמור לעיל, ואשר סך של 11 מיליון ש"ח מתוכו הועבר לתשלום ריבית לבעלי אגרות החוב (סדרה יד')) והחברה ובעלת השליטה בה יפעלו לגיבוש תכנית ומתווה פעולה בקשר עם מצבה הכספי של החברה ולצורך המשך שירות התחייבויותיה.
- לפרטים אודות טיטות הצעה שקיבלו החברה ונאמני אגרות החוב שלה מדולפין איי אל לחיזוק מבנה ההון של החברה, בדרך של הסדר בין דולפין איי אל, החברה ומחזיקי אגרות החוב שלה ראה באור 4.ח להלן. למועד הדוח אין וודאות בקשר עם השלמת ההסדר ולעיתוי השלמתו, אשר תלויים בקבלת אישורים שונים, אשר בשלב זה טרם התקבלו ואשר אינם בשליטת החברה.
- נכון למועד פרסום הדוחות הכספיים, קיימת אי וודאות באשר ליכולת החברה להוציא אל הפועל את תכניתיה העסקיות כסדרן ו/או במועדן ובאשר להמשך יכולתה לפרוע את התחייבויותיה כסדרן ו/או במועדן:
- יכולת החברה לפרוע את התחייבויותיה בשנה הקרובה, תלויה, בין היתר, במימוש נכסים המוחזקים על-ידי החברה, אשר חלקם אינם סחירים ואשר מועד השלמת מימושם אינו נתון לשליטת החברה וכן בהזרמה מבעלת השליטה כמפורט לעיל; יכולת החברה לפרוע את יתרת התחייבויותיה בעיתוי הנדרש תלויה בגורמים עתידיים, אשר אינם בשליטתה, בעיקר בשווי הכלכלי של אגרת החוב מדולפין איי אל ובתזרימי המזומנים שינבעו ממנה עד למועד סיום התחייבויות החברה כלפי נושיה.

באור 1 - כללי (המשך)

ב. (המשך)

מכלול האירועים ונסיבות אלו מעוררים ספקות משמעותיים בדבר המשך קיומה של החברה כעסק חי. בדוחות כספיים אלה לא נכללו סיווגים או התאמות לגבי ערכי הנכסים וההתחייבויות של החברה, אשר יתכן שידרשו אם החברה לא תוכל להמשיך ולפעול כעסק חי. החברה פועלת ותמשיך לפעול על מנת להתמודד עם אי הוודאויות העולות מהאמור לעיל. לפרטים אודות הוראות הכלולות בהסכמי האשראי של החברה בעניין זכויות העמדה לפרעון מידי, ראה באור 8.ב. לדוחות הכספיים השנתיים.

ג. דוחות כספיים אלה נערכו במתכונת מתומצתת ליום 31 במרס 2020, 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 2019 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך ולבאורים אשר נלוו אליהם, אשר אושרו ביום 31 במרס 2020 ("הדוחות הכספיים השנתיים"). הבאורים לדוחות הכספיים הביניים בנוגע להשקעות, התקשרויות, התחייבויות והתחייבויות תלויות כוללים רק את העדכונים העיקריים בעניינים אלה, שארעו מאז תאריך אישור הדוחות הכספיים השנתיים.

ד. אי הכללת מידע נפרד (תקנה 9ג):

החברה לא כללה במסגרת הדוח הרבעוני תמצית מידע כספי נפרד ביניים של החברה ("דוחות נפרדים"), בהתאם לתקנה 38ד לתקנות הדיווחים, היות ומידע כאמור אינו מוסיף מידע מהותי על האמור בדוחות הכספיים ביניים המאוחדים. תמצית הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים זהים לתמצית הדוחות הנפרדים למעט האמור להלן:

1. הצגת הנכסים וההתחייבויות של אי די בי תיירות, המופיעים במסגרת הדוחות הכספיים המאוחדים בנפרד, בסעיף נכסים מוחזקים למכירה בסך 730 מיליון ש"ח (נטו מהלוואה בסך 18 מיליון ש"ח שאי די בי תיירות נתנה לחברה ובטלה במסגרת איחוד הדוחות), בסעיף התחייבויות מוחזקות למכירה בסך 622 מיליון ש"ח ובסעיף זכויות שאינן מקנות שליטה בסך 7 מיליון ש"ח. נתונים אלו היו מוצגים במידע הכספי הנפרד כהשקעה נטו בסעיף השקעה המסווגת כמוחזקת למכירה בסך 119 מיליון ש"ח במסגרת הנכסים השוטפים. סכום ההשקעה נטו מוצג להלן בבאור 3.2 להלן. מנגד היתה מוצגת הלוואה מאי די בי תיירות במסגרת התחייבויות מוחזקות למכירה בסך 18 מיליון ש"ח.
2. הרווחים וההפסדים מפעילות מופסקת בגין אי די בי תיירות המוצגים בדוח ביניים המאוחד היו מוצגים בדוח הנפרד ביניים נטו מזכויות שאינן מקנות שליטה (סכום לא מהותי - ראה באור 3.3 להלן).
3. נתוני התזרים של אי די בי תיירות המפורטים בבאור 2.3 להלן, לא היו נכללים במסגרת התזרימים מפעילויות מופסקות.

ה. הגדרות עיקריות:

בדוחות אלה (לעיל ולהלן):

-	אי די בי פתוח	-	החברה ו/או החברה ביחד עם חברות המטה בבעלות המלאה;
-	הקבוצה	-	החברה ו/או חברות מוחזקות שלה;
-	אירסה	-	IRSA - Anonima Sociedad Representaciones Y Inversiones חברה בשליטתו של מר אדוארדו אלשטיין;
-	דולפין הולנד	-	Dolphin Netherlands B.V, חברה בשליטתו של מר אדוארדו אלשטיין, בעל השליטה בחברה;
-	דולפין איי אל	-	דולפין איי אל השקעות בע"מ, שהינה חברה המאוגדת בישראל ובבעלותה המלאה של דולפין הולנד;
-	דסק"ש	-	חברת השקעות דיסקונט בע"מ, חברה בשליטה, בעקיפין, של בעל השליטה בחברה;
-	כלל החזקות עסקי ביטוח	-	כלל החזקות עסקי ביטוח בע"מ;
-	כלל ביטוח	-	כלל חברה לביטוח בע"מ;
-	הממונה	-	הממונה על רשות שוק ההון, ביטוח וחיסכון במשרד האוצר;
-	IDBG	-	IDB Group USA Investments Inc.;
-	אי די בי תיירות	-	אי די בי תיירות (2009) בע"מ;
-	נכסים ובניין	-	חברה לנכסים ולבניין בע"מ, חברה בשליטת דסק"ש;
-	מודיעין	-	מודיעין - אנרגיה, שותפות מוגבלת;
-	הלוואות נחותות	-	הלוואות נחותות המירות מדולפין הולנד, בעלת השליטה בחברה (ראה באור 7.ג. לדוחות הכספיים השנתיים);
-	תקנות הדיווחים	-	תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), תש"ל-1970.

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית

א. מתכונת העריכה של הדוחות הכספיים הביניים

תמצית הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים ערוכים בהתאם לכללים חשבונאיים מקובלים לעריכת דוחות כספיים לתקופות ביניים כפי שנקבעו בתקן חשבונאות בינלאומי 34 - "דיווח כספי לתקופות ביניים", וכן בהתאם להוראות הגילוי לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970. תמצית דוחות כספיים מאוחדים ביניים אלה אושרו לפרסום על-ידי דירקטוריון החברה ביום 29 ביוני 2020. עיקרי המדיניות החשבונאית אשר יושמו בעריכת הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים עקביים לאלה אשר יושמו בעריכת הדוחות הכספיים השנתיים

ב. שימוש באומדנים ושיקול דעת

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

שיקול הדעת של הנהלות החברה והחברות המוחזקות בעת יישום המדיניות החשבונאית של הקבוצה בנושאים המהותיים וההנחות העיקריות ששימשו בהערכות הכרוכות באי ודאות, הינם עקביים עם אלה ששימשו בדוחות הכספיים השנתיים, כאמור בבאור 1.ו.3 (3) לדוחות הכספיים השנתיים. יצוין, כי בשל התפרצות נגיף הקורונה כאמור בבאור 1.ב לעיל, האומדנים ושיקול הדעת, בעיקר בהתייחס להערכות שווי שהחברה עושה בהן שימוש, מתאפיינים בסיכון מדידתי רב והם נעשים בסביבה של חוסר וודאות ניכר.

ג. מטבע פעילות ומטבע הצגה

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

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

שער החליפין של דולר ארה"ב ("דולר")	מדד		ליום
	מדד בגין נקודות	מדד ידוע	
ש"ח			
3.565	101.7	101.3	31 במרס 2020
3.632	101.7	101.2	31 במרס 2019
3.456	101.8	101.8	31 בדצמבר 2019
			שיעורי השינוי בתקופה (באחוזים):
3.2%	(0.1%)	(0.5%)	לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 31 במרס 2020
(3.1%)	0.5%	(0.3%)	31 במרס 2019
			לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019
(7.8%)	0.6%	0.3%	

א. השקעה באגרת החוב מדולפין איי אל

1. ליום 31 במרס 2020 השווי ההוגן של אגרת החוב מדולפין איי אל, המתוארת בבאור 3.א. לדוחות הכספיים השנתיים, הוערך על-ידי מעריך שווי חיצוני בלתי תלוי בסכום כולל של 414 מיליון ש"ח ובהתאם רשמה החברה ברבעון הראשון של שנת 2020 הוצאות מימון בסך 561 מיליון ש"ח.

לפרטים אודות השפעת התפרצות נגיף הקורונה על שוקי ההון בכלל ועל החזקות החברה בפרט, ראה באור 1.ב לעיל. הירידה בשווי אגרת החוב ברבעון הראשון של שנת 2020 נבעה מהירידות המשמעותיות בשווי השוק של דסק"ש והחברות המוחזקות שלה.

בהתאם לתקנה 49(א) לתקנות הדיווחים, מצורפת לדוחות כספיים אלה העבודה הכלכלית אודות השווי ההוגן ליום 31 במרס 2020 של אגרת חוב שהתקבלה בידי החברה במסגרת עסקה מחודש נובמבר 2017 למכירת החזקות החברה בדסק"ש לחברה בשליטת בעל השליטה.

ליום 31 במרס 2020 שווי השוק של דסק"ש גבוה מהשווי הנכסי הנקי (NAV) שלה ובהתאם שווי אגרת החוב מבוסס על שווי השוק של מניות דסק"ש ולא על השווי הנכסי הנקי שלה.

לפרטים נוספים אודות אגרת החוב מדולפין איי אל ראה באור 6 להלן.
2. שווי הבטוחות - ליום 31 במרס 2020 ובסמוך למועד פרסום הדוחות הועמדו להבטחת אגרת החוב השעבודים הבאים כמפורט להלן (לטובת החברה ו/או נושיה):
 - שיעבוד ספציפי מדרגה ראשונה על 17,158,242 מניות דסק"ש ועל 10,037,571 ערך נקוב אגרות חוב (סדרה ט') של החברה.
 - שיעבוד ספציפי מדרגה שניה על 99,258,708 מניות דסק"ש ועל 58,066,344 ערך נקוב אגרות חוב (סדרה ט') של החברה.
 - שווי השוק של הבטוחות האמורות ליום 31 במרס 2020 ובסמוך למועד פרסום הדוח הינו 458 מיליון ש"ח ו-518 מיליון ש"ח, בהתאמה.
3. ביום 12 במרס 2020 קיבלה החברה מכתב ("המכתב") מוועדת הביקורת שלה ("הוועדה"), הממוען ליו"ר דירקטוריון החברה, מר אדוארדו אלשטיין, המכהן גם כדירקטור בדולפין איי אל. במסגרת המכתב ציינה הוועדה, כי הואיל ועל-פי הנתונים שנמסרו לה על-ידי יועציה הפיננסים, קיים חשש ממשי, שאין בידי החברה לשרת את חובותיה במהלך העסקים הרגיל, החליטה הוועדה להפעיל את זכותה מכח אגרת החוב מדולפין איי אל ("הזכות לאקסלרציה"). במכתב פירטה הוועדה את השימושים והתשלומים העיקריים שעל החברה לבצע במהלך השבועות הקרובים (במועד המכתב) וציינה כי צרכי הנזילות המידיים של החברה עומדים, בהתאם לסכומים שפירטה הוועדה במכתב, על סך של 40 מיליון ש"ח. לפיכך ציינה הוועדה, כי כדי שיהיו בידי החברה מספיק מקורות ואמצעים נזילים בהם ניתן יהיה להשתמש בכדי להמשיך בפרעון חובות החברה כסדרם, יש לראות בהודעת הוועדה, בשלב זה, כמימוש הזכות לאקסלרציה וכקריאה לכסף של 40 מיליון ש"ח מתוך החוב הנוכחי המתואם שבהתאם לאגרת החוב.

בשים לב להתפשטות של נגיף הקורונה (COVID-19) בארץ ובעולם, ובשים לב גם לנסיבות הקיצוניות שנוצרו והתנודתיות חסרת התקדים בשוקי ההון החברה פנתה לבעל השליטה בה וגיבשה יחד עימו מתווה פעולה, בהסכמה עם הוועדה ("המתווה"). להלן עיקרי המתווה, שנדונו ואושרו על-ידי האורגנים המוסמכים בחברה:

 - א. הוועדה הודיעה, כי היא מעדכנת את דרישתה בהתאם למכתב, כך שסכום הדרישה להזרמה מבעלת השליטה בחברה, מכוח הזכות לאקסלרציה, יעמוד בעת הזו על 12 מיליון ש"ח חלף 40 מיליון ש"ח ("סכום האקסלרציה"). סכום האקסלרציה יועבר לחברה על-ידי דולפין הולנד כתשלום ריבית בגין אגרת החוב, על-פי תנאיה ("תשלום הריבית"). מתוך תשלום הריבית, בהתאם לתנאיה של אגרת החוב ובהתאם לתנאי שטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה יד') של החברה, הסך של 11 מיליון ש"ח יועבר כתשלום הריבית למחזיקי אגרות החוב (סדרה יד') של החברה, שעמדה לתשלום ביום 30 במרס 2020. יתרת סכום האקסלרציה, יחד עם מקורותיה הקיימים של החברה, ישמשו בידי הנהלת החברה לביצוע תשלומים שוטפים הנדרשים לחברה לצורך פעילותה השוטפת.
 - ב. הנהלת החברה תפעל לעדכון של התחייבויותיה כלפי מחזיקי אגרות החוב של החברה מכוח כתב ההתחייבות של החברה מיום 24 באוקטובר 2019 (לפרטים ראה באור 5.ה.8 לדוחות הכספיים השנתיים), בשיתוף פעולה עם נציגיהם של מחזיקי אגרות החוב, ובאופן שההתחייבויות המעודכנות כאמור יעמדו בתוקפן לתקופה של 90 ימים. ראה גם באור 1.4 להלן.
 - ג. במהלך התקופה כאמור בסעיף ב לעיל, החברה תפעל יחד עם בעלת השליטה לגיבוש תכנית ומתווה פעולה בקשר עם מצבה הכספי של החברה ולצורך המשך שירות התחייבויותיה.
 - ד. החברה תשתף פעולה עם אי די בי תיירות ועם ישראיר לצורך בחינת מספר פתרונות או חלופות בקשר למצבה הפיננסי של ישראיר, ובכלל זה ביחס להלוואה שהועמדה לחברה על-ידי אי די בי תיירות (לפרטים ראה באור 3.ג.3 להלן).

בהתאם, סך של 12 מיליון ש"ח הועבר לחברה והוכר כהכנסת ריבית על חשבון אגרת החוב ברבעון הראשון של 2020. סך של 11 מיליון ש"ח מתוך הסכום האמור הועבר לצורך תשלום ריבית לבעלי אגרות החוב (סדרה יד').

באור 3 - השקעות (המשך)

א. השקעה באגרת החוב מדולפין איי אל (המשך)

3. (המשך)
בהמשך לאמור בבאור 2.א.3.ג. לדוחות הכספיים השנתיים, יובהר, כי בעת הפעלת סעיף האצת תשלומים על פי אגרת החוב כאמור בבאור 2.א.3.ח.1) לדוחות הכספיים השנתיים, במידה והרוכשת לא תשלם את תשלום האקסלרציה הנדרש, אזי החברה תהיה רשאית לפעול למימוש ניירות הערך המשועבדים כאשר ביחס למניות המשועבדות לאגרות החוב (סדרה יד'), מימוש כאמור יהא כפוף להסכמת המחזיקים בהחלטה מיוחדת. מימוש יתרת המניות המשועבדות לחברה (כמפורט בבאור 2.א.3.ג.2) לדוחות הכספיים השנתיים ("מניות דסק"ש המשועבדות לטובת החברה"), יעשה בכפוף להוראות פרוצדוראליות בהתאם להוראות הדין ותנאי השעבודים כאמור ביחס להליכי מימוש שעבוד ובכלל זה, בין היתר, הסכמת משרד התקשורת (בהתאם להוראות רישיון סלקום). יובהר, כי הפעלת סעיף האצת התשלומים כאמור מוגבלת במצטבר ל-15% מיתרת הסכומים החייבים באותה עת על פי אגרת החוב ובכל מקרה לא יעלה תשלום האקסלרציה על הסכום הנדרש לחברה, כאשר כל תשלום כאמור בגין האג"ח המובטחות משועבד אף הוא לאג"ח יד'. נכון ליום 31 במרס 2020 ובסמוך למועד פרסום הדוח, סך מניות דסק"ש המשועבדות לטובת החברה (ואשר אינן כפופות לתנאי האג"ח המובטחות), הינן כ-7.5 מיליון מניות, אשר שוויין בהתאם למחירן בבורסה בסמוך למועד פרסום הדוח הינו כ-32.5 מיליון ש"ח. יודגש, כי בהתאם לאמור בבאור 2.א.3.ז. לדוחות הכספיים השנתיים, לחברה ו/או לנושיה (כמו גם למי מטעמם), לא תהיה זכות חזרה (recourse) כלפי הרוכשת ו/או בעלי מניותיה, מנהליה או מי מטעמה.

4. ביום 9 במאי 2020, לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, הודיעה דולפין איי אל לחברה, בהתאם לתנאי אגרת החוב, על דחיית מועד תשלום הריבית, שמועד פרעונו חל ביום 22 במאי 2020.

ב. השקעה בכלל החזקות עסקי ביטוח (מוחזקת למכירה)

1. לפרטים אודות מינוי נאמן להחזקות החברה בכלל החזקות עסקי ביטוח, אודות קביעת מתווה למכירת החזקות החברה בכלל החזקות עסקי ביטוח ואודות ביצוע מכירות של מניות כלל החזקות עסקי ביטוח על-פי מתווה המכירה, ראה סעיפים 9-1 בבאור 3.ב. לדוחות הכספיים השנתיים. להלן התנועה בהשקעת החברה בכלל החזקות עסקי ביטוח בתקופת הדוח:

תאריך	החזקה ישירה במניות	החזקה בדרך של עסקאות החלף	מחיר מכירה ממוצע למניה	
			ש"ח	באור
31/12/2019	*8.5%	8.2%		
14/01/2020	-	(1.1%)	45.09	2.ב.3
31/03/2020	*8.5%	7.1%		
24/06/2020	-	(5.0%)	30	ג.7.ב.3
29/06/2020	*8.5%	2.1%		

* 5% מהחזקות החברה במניות משועבדות לטובת בעלי אגרות החוב (סדרה טו'). התמורות בגין יתרת ההחזקה (3.5% ממניות כלל החזקות עסקי ביטוח) משועבדות אף הן לטובת בעלי אגרות החוב (סדרה טו').

2. ביום 14 בינואר 2020 סיימה החברה עסקת החלף מיום 8 בנובמבר 2018 ביחס ל-751,000 מניות כלל החזקות עסקי ביטוח (כ-1.1% מהונה המונפק) במחיר ממוצע של 45.1 ש"ח למניה. הסיום החלקי של העסקה נעשה כנגד תשלום של 13 מיליון ש"ח לגורם המממן.

באור 3 - השקעות (המשך)

ב. השקעה בכלל החזקות עסקי ביטוח (מוחזקת למכירה) (המשך)
3. השקעה בכלל החזקות עסקי ביטוח באמצעות עסקאות החלף

להלן עיקרי פרטים אודות עסקאות החלף, אשר בוצעו והינן בתוקף ליום 31 במרס 2020:

יתרת פקדון משועבד	שווי נטו	יתרת פקדון משועבד ⁽³⁾	שווי נטו	שער הבסיס ש"ח	מועד הקמת העסקה ⁽¹⁾	פרסום הדוח ⁽⁶⁾	
						בסמוך למועד	מיליוני ש"ח
ליום 31 במרס 2020							
-	-	109	(91) ⁽²⁾	62.38	30/08/2018 ⁽⁴⁾		
67	(47)	87	(68)	62.00	08/11/2018 ⁽⁵⁾		
67	(47)	196	(159)			סך הכל	

- (1) העסקאות בוצעו, כל אחת במועד הקמתה, על 2,771,309 מניות כלל החזקות עסקי ביטוח והן לתקופה של שנתיים ממועד הקמת כל עסקה. לאחר הסגירה החלקית של העסקה מחודש נובמבר 2018 כאמור בבאור 2.ב.3 לעיל, יתרת עסקה זו ליום 31 במרס 2020 ובסמוך למועד פרסום הדוח מתייחסת ל- 2,020,309 מניות.
- (2) השווי נטו ליום 31 במרס 2020 מהווה את שווי מניות כלל החזקות עסקי ביטוח ליום 31 במרס 2020 בסך 82 מיליון ש"ח בניכוי יתרת ההתחייבות לתאגיד בנקאי בקשר עם עסקת החלף בסך 173 מיליון ש"ח. שווי המניות כאמור מוצג בדוח על המצב הכספי בסעיף שווי מניות של כלל החזקות עסקי ביטוח בעסקאות החלף במסגרת הנכסים המסווגים כמוחזקים למכירה. יתרות הנכס וההתחייבות כאמור לעיל מוצגים במסגרת הנכסים והתחייבויות השוטפים.
- (3) יתרת הפקדונות המשועבדים מוצגת בדוח על המצב הכספי במסגרת פקדונות משועבדים במסגרת הנכסים השוטפים. בהתאם לתנאי עסקאות החלף, החברה מחויבת להגדיל את סכומי הפקדונות המשועבדים במידה ותחול ירידה בשווי המניות ביחס למחיר כל עסקה בהתאם למנגנון שנקבע בכל עסקת החלף (mark to market). ראה גם באור 4.ב.3 להלן.
- (4) לפרטים נוספים אודות הטיפול החשבונאי במכירות שבוצעו בגין העסקה לעיל, ראה באור 2.ב.3 לדוחות הכספיים השנתיים.
- (5) מתייחס ל"עסקה הנוספת" שהגדרתה בבאור 2.ב.3 לדוחות הכספיים השנתיים.
- (6) לפרטים אודות סגירת העסקה מיום 30 באוגוסט 2018 וסגירה חלקית של העסקה מיום 8 בנובמבר 2018 ראה באור 2.ב.3.ג. להלן.

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

4. בהתאם לתנאי עסקאות החלף בקשר למניות כלל החזקות עסקי ביטוח המפורטות בבאור 3.ב.3 לעיל ("עסקאות החלף") ולאור הירידה בשווי מניית כלל החזקות עסקי ביטוח במהלך החודשים פברואר ומרס 2020, לאחר קבלת אישוריהם של ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה במספר החלטות העמידה דולפין הולנד לגורמים המממנים ("הבנקים"), אשר באמצעותם בוצעו עסקאות החלף ("הבנקים"), ערביות אוטונומיות בסכום מצטבר (לשני הבנקים) של 57 מיליון ש"ח ("הערבויות"), אשר מהוות חלק מהפקדונות המשועבדים, אשר בגינם התחייבה החברה במסגרת תנאיהן של עסקאות החלף האמורות ("התחייבות דולפין"). בהתאם להתחייבות דולפין, הבנקים יהיו רשאים לממש את הערביות רק במקרה שבו איזו מעסקאות החלף הסתיימה (בהתאם לתנאיה ולרבות בסיום מוקדם), ובמועד הסיום כאמור יהיה חוסר בסכומי הפקדונות המשועבדים שהעמידה החברה לטובת הבנקים (בהתאם לתנאי עסקאות החלף כמפורט בבאור 3.ב.3 לעיל).

באור 3 - השקעות (המשך)

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

4. (המשך)

בהמשך לאמור בבאור 5.ב להלן בקשר עם התחייבות דולפין הולנד לביצוע הזרמות הוניות לחברה בשלוש מנות של 70 מיליון ש"ח כל מנה, ביום 2 בספטמבר בכל אחת מהשנים 2019 עד 2021, יצוין, כי במקרה של סיומה של עסקה מבין עסקאות ההחלף, לפני המועד האחרון לביצוע התשלום השני של התחייבות דולפין לביצוע הזרמות הוניות, היינו ביום 2 בספטמבר 2020 ("התשלום השני"), יוחזרו חלקיהן הבלתי-ממומשים של הערבויות לדולפין הולנד, ואילו כל חלק שמומש מתוך הערבויות עד ליום 2 בספטמבר 2020, ייחשב כחלק מהתשלום השני אותו התחייבה דולפין הולנד להזרים לחברה, כאשר יתרת התשלום השני תועבר על-ידי דולפין הולנד לחברה בהתאם ובכפוף לתנאי התחייבות דולפין. ככל שעסקאות ההחלף (או אחת מהן, לפי העניין) תהיינה בתוקף ביום 2 בספטמבר 2020, אזי במועד זה דולפין הולנד תזרים לחברה את התשלום השני בהתאם ובכפוף לתנאי ההתחייבות כאמור והערבויות יוחזרו לדולפין הולנד.

החברה קיבלה את אישורי הבנקים לקבלת הערבויות מדולפין הולנד. בשים לב להמשך הירידה בשוויין של מניות כלל החזקות עסקי ביטוח בבורסה, קיבלה החברה פניות מהבנקים, בהן התריעו כי בהתאם לתנאיהן של עסקאות ההחלף, גם לאחר העמדת הפקדונות האמורים על-ידי דולפין הולנד, נדרשת השלמה לפקדונות המשועבדים, בסך מצטבר של 32 מיליון ש"ח.

ביום 15 במרס 2020 נענה בית המשפט המחוזי בתל-אביב-יפו ("בית המשפט") לבקשתה של החברה וקבע כי יינתן צו ארעי למניעת מכירתן של מניות המהוות כ- 4% מהונה המונפק של כלל החזקות עסקי ביטוח, שלגביהן בוצעה עסקת החלף באמצעות אחד מהבנקים. ביום 26 במרס 2020 הגיעה החברה להסכמות עם הבנק בדבר הסוגיות שהיו במחלוקת, אשר קיבלו את אישורו של בית המשפט ("ההסכמות"). מובהר, כי בהתאם להסכמות הבנק לא יהיה רשאי למכור את מניות ההחלף (או חלקן), והחברה אינה נדרשת להגדיל את היקף הבטחונות המשועבדים (בגין התחייבה החברה במסגרת תנאיהן של עסקת ההחלף מול הבנק כמפורט בבאור 3.ב.3 לעיל), וזאת בשלב זה ובשים לב לשוויין של מניות כלל החזקות עסקי ביטוח נכון למועד ההסכמות. כמו כן, במסגרת ההסכמות עודכנו נסיבות מסוימות, אשר עשויות להקים לבנק זכות לסגירת עסקת ההחלף עם הבנק ומכירת מניות ההחלף. בסמוך למועד פרסום הדוח עסקת ההחלף הסתיימה (ראה באור 3.ב.7.ג להלן) מבלי שהחברה או בעלת השליטה נדרשו להשלים פקדונות נוספים.

לאחר סיומן של עסקאות החלף כאמור בבאור 3.ב.7.ג להלן, יתרת הערבויות המשועבדים שהעמידה דולפין הולנד בהתאם להתחייבות דולפין עומדת בסמוך למועד פרסום הדוח על 12 מיליון ש"ח.

5. ההשקעה בכלל החזקות עסקי ביטוח מוצגת בדוחות הכספיים של החברה ליום 31 במרס 2020 כנכס מוחזק למכירה, והוא נמדד בשווי הוגן דרך רווח והפסד. ההשקעה בכלל החזקות עסקי ביטוח בדוח על המצב הכספי מוצגת כלהלן:

סעיף בדוח על המצב הכספי	שיעור מההון של כלל החזקות עסקי ביטוח	כסום הנכס (ההתחייבות) מיליוני ש"ח
נכסים מוחזקים למכירה שוטפים		
שווי מניות כלל החזקות עסקי ביטוח בעסקאות החלף	4.1%	82
השקעה במניות כלל החזקות עסקי ביטוח	8.5%	170
התחייבויות שוטפות		
עסקת החלף על מניות כלל החזקות עסקי ביטוח	3%	(68)

ההשפעות התוצאתיות של החזקות החברה בכלל החזקות עסקי ביטוח, בעיקר השינויים בשווי ההוגן של החזקות החברה, מוצגים במסגרת הפעילויות המופסקות, וזאת לאור מתווה מכירת המניות עם הממונה. בכוונת החברה לפעול למכירת המניות גם בהתאם לצרכי המימון שלה ומתוך כוונה למקסם את התמורה עבורן. ההצגה כאמור הינה בהתאם להוראות תקן בינלאומי מספר 5.

6. שוויין בבורסה של מניות כלל החזקות עסקי ביטוח המוחזקות על-ידי החברה (לרבות שוויין בבורסה של המניות שבגינן בוצעו עסקאות החלף כאמור בבאור 3.ב.3 לעיל) ליום 31 במרס 2020 הינו 312 מיליון ש"ח. הפער בין שוויין האמור של מניות כלל החזקות עסקי ביטוח ליום 31 במרס 2020 לבין שוויין של המניות ליום 31 בדצמבר 2019 הסתכם בסך שלילי של 240 מיליון ש"ח ונזקף לרווח והפסד, במסגרת הפעילויות המופסקות. הפער האמור הינו בהתחשב בסגירה חלקית של עסקת החלף, כאמור בבאור 3.ב.2 לעיל.

באור 3 - השקעות (המשך)

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

7. התפתחויות לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי

- א. ביום 4 במאי 2020 נעתר בית המשפט המחוזי בתל-אביב-יפו לבקשתה של החברה (שהוגשה בהסכמת הממונה), והורה על דחיית מכירת 3.2% ממניות כלל עסקי ביטוח בהתאם למתווה (המפורט בבאור 3.ב.1 לדוחות הכספיים השנתיים), עד ליום 3 בספטמבר 2020, חלף 3 במאי 2020 לפי המתווה. בהתאם, החברה מחויבת למכור את המנה האחרונה לפי המתווה, בשיעור של 3.5% ממניות כלל החזקות עסקי ביטוח עד ליום 3 בספטמבר 2020, ולאחר המכירה כאמור יותרו בידי החברה 5% ממניות כלל החזקות עסקי ביטוח, אשר אינם כפופים למתווה.
 - ב. בסמוך למועד אישור הדוחות קיים פער חיובי בסך של 2 מיליון ש"ח, בין שוויין של מניות כלל החזקות עסקי ביטוח (לרבות המניות שבוצעו בגינן עסקת החלף) בסמוך למועד אישור הדוחות לבין שוויין ליום 31 במרס 2020.
 - ג. ביום 23 ביוני 2020 החברה קיבלה הצעה מגורם בלתי קשור לחברה ו/או לבעל השליטה בה, למכירתן מחוץ לבורסה של 3,375,000 מניות של כלל החזקות עסקי ביטוח, המהוות כ- 4.99% מהונה המונפק ("המניות הנמכרות"), במחיר של 30 ש"ח למניה. לאחר דיון בדירקטוריון החברה הוחלט לקבלה. בהתאם, הנחתה החברה את הגורמים המממנים עמם התקשרה בעסקאות ההחלף המתוארות בבאור 3.ב.3 לעיל, כי יפעלו לסיומן של עסקאות ההחלף ביחס למניות הנמכרות כאמור, וכן פנתה לנאמן למניות כלל עסקי ביטוח לקבלת אישורו לסיום עסקאות ההחלף במתכונת האמורה.
- ביום 24 ביוני 2020 נסגרה במלואה העסקה מחודש אוגוסט 2018 כנגד תשלום בסך של 91 מיליון ש"ח, אשר בוצע מפקדונות ששועבדו לטובת העסקה. יתרת הפקדון ששועבד לטובת העסקה בסך 19 מיליון ש"ח שוחרר לטובת החברה וסך של 40 מיליון ש"ח ערבויות אוטונומיות שניתנו על-ידי דולפין הולנד כאמור בבאור 4.ב.3 לעיל שוחררו לדולפין הולנד; וכן נסגרה, באופן חלקי, העסקה מחודש נובמבר 2018 כנגד תשלום בסך 20 מיליון ש"ח, אשר בוצע מפקדונות ששועבדו לטובת העסקה. ערבויות אוטונומיות שהופקדו על-ידי דולפין הולנד כאמור בבאור 4.ב.3 לעיל בסך 5 מיליון ש"ח שוחררו לדולפין הולנד.
- מובהר, כי תנאיה של עסקת ההחלף מחודש נובמבר 2018 ימשיכו לחול ביחס ליתרת מניות כלל החזקות עסקי ביטוח נשוא עסקת ההחלף, אשר יתרתן מהווה כ- 2.1% מהונה המונפק של כלל החזקות עסקי ביטוח.

ג. השקעה באי די בי תיירות (מוחזקת למכירה)

1. אי די בי תיירות הינה חברה בבעלות מלאה של החברה, אשר עיקר פעילותה מתרכזת בחברת ישראייר תעופה ותיירות בע"מ ("ישראייר"), המוחזקת במלואה על-ידי אי די בי תיירות. נכסי והתחייבויות אי די בי תיירות מוצגים כמוחזקים למכירה.
- בשנת 2017 התקשרה החברה בהסכם למכירת מלוא הון המניות המונפק והנפרע של ישראייר. העסקה לא יצאה אל הפועל, אך החברה ממשיכה לבחון חלופות בקשר עם מכירת החזקותיה באי די בי תיירות ו/או בישראייר ולכן ממשיכה לטפל בדוחות הכספיים ליום 31 במרס 2020 באי די בי תיירות כמוחזקת למכירה וכפעילות מופסקת, בהתאם להוראות תקן בינלאומי מספר 5 ("IFRS-5").
- IFRS-5 קובע, כי נכס המוחזק למכירה יוצג בהתאם לנמוך מבין ערכו בספרים לבין שווי ההוגן בניכוי עלויות מכירה ולפיכך תוצאות החברה ואי די בי תיירות, כפי שבאות לידי ביטוי בדוח המאוחד, אינן משקפות בהכרח את תוצאות ישראייר.

השלכות התפשטות נגיף הקורונה על הפעילות העסקית של ישראייר וחברות המוחזקות על ידה

- בתקופת הדוח, הנהלת החברה והנהלת קבוצת ישראייר ממשיכים לעקוב באופן שוטף אחר ההתפתחויות בארץ ובעולם בקשר עם נגיף הקורונה, ובוחנות את השלכות על הפעילות של קבוצת ישראייר. עקב שורת הנחיות והמלצות מצד משרד הבריאות, חלה ירידה חדה בהיקף ההזמנות, בשיעור התפוסה בטיסות ובהכנסה הממוצעת לנוסע, ובנוסף חל גידול בהיקף הביטולים מלקוחות. מגמות אלה הינן רלוונטיות לכל תחומי הפעילות של קבוצת ישראייר ובעקבותיהן ביצעה ישראייר שורה של פעולות שיעיקרן:
- ביטול לוח הטיסות הבינלאומיות החל מאמצע חודש מרס 2020 ועד להודעה חדשה, למעט טיסות נקודתיות המבוצעות אד הוק למטרה מסוימת.
 - ביצוע הסבות לחלק ממטוסי ישראייר לביצוע טיסות מטען (ישראייר ביצעה מאז חודש מרס 2020 ועד סמוך למועד פרסום הדוחות הכספיים 100 טיסות מטען לסין, לונדון ויעדים שונים).
 - ביצוע כ- 60 טיסות חילוץ להשבת ישראלים מחו"ל בתקופה האמורה.
 - ביטול תוכניות הקיץ, לרבות ביטול של פתיחת יעדי נופש חדשים שתוכננו לקיץ 2020.
 - שמירה על קו תל אביב-אילת בתדירות של 2 טיסות יומיות.
 - פנייה לגורמי ממשל ולרגולטור לטובת קבלת הקלות וסיוע בתחומים שונים.
 - פנייה למשרד האוצר לטובת קבלת תמיכה תזרימית להתמודדות עם המשבר.
 - התאמת מבנה ההוצאות של ישראייר וניהול קפדני של תזרים המזומנים, בין היתר באמצעות הוצאת יותר מ-250 עובדים לחל"ת, הפחתות שכר בקרב מקבלי השכר הגבוה בקבוצת ישראייר, מימוש ימי חופשה, ביטול חכירות רטובות, הקפאת פרויקטים ועוד.

באור 3 - השקעות (המשך)

ג. השקעה באי די בי תיירות (מוחזקת למכירה) (המשך)

1. (המשך)

השלכות התפשטות נגיף הקורונה על הפעילות העסקית של ישראייר וחברות המוחזקות על-ידה (המשך)

- קבלת אישור מתאגיד בנקאי להשהות את התניה הפיננסית בדבר חוב פיננסי, נטו ל- EBITDA לתקופה מיום 30 ביוני 2020 עד 30 ביוני 2021 (כולל), כפוף לתנאים שהוסכמו עם התאגיד הבנקאי. כמו כן פנתה ישראייר בבקשה לתאגיד הבנקאי לבצע פרעון מוקדם של חלק ממרכיב הבולט בסך של כ- 13 מיליון דולר מהלוואת המטוסים (אשר עתיד להיפרע באפריל 2023) ולפרוס את יתרת מרכיב הבולט עד לשנת 2026. ביום 29 ביוני 2020 הבנק נתן את הסכמתו בכפוף לביצוע בפועל של הפרעון המוקדם כאמור לעיל.

- פנייה לחברה לטובת השבת 5 מיליון דולר מתוך הלוואה אשר ניתנה לה על-ידי ישראייר, ראה גם באור 3.ג.3 להלן.

ראה גם באור 4.ג.3 להלן אודות התפתחויות לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי.

נכון למועד הסמוך לפרסום הדוח, לאור ההחלטות המתקבלות על-ידי גורמי ממשלה וארגוני בריאות בישראל ובעולם, היתכנות לפרוץ גל שני של נגיף הקורונה וכפועל יוצא אי הוודאות לגבי מועד חלוף ההגבלות הרגולטוריות הקיימות כיום בענף התעופה והתיירות ומועד החזרה לשגרה של דפוסי הנופש של הצרכנים, אין ביכולתה של ישראייר נכון למועד החתימה על הדוחות הכספיים להעריך את פוטנציאל הפגיעה בפעילות קבוצת ישראייר ואין ביכולתה להעריך באופן מהימן את ההשפעה על תוצאותיה העסקיות בטווח הארוך.

ישראייר עשויה להעמיק את תכנית ההתאמה על פיה היא פועלת מראשית חודש פברואר 2020.

בדוחות הכספיים של אי די בי תיירות ושל ישראייר מפנה רואה החשבון המבקר את תשומת הלב בדוח הסקירה שלו לאי הוודאות הקיימת בשל התפשטות נגיף הקורונה, אשר הוביל כאמור למשבר בשווקים באופן כללי ובייחוד בענף התעופה והתיירות ולהשלכותיה על פעילותה העסקית של ישראייר.

יחד עם זאת, בהתאם לתחזית תזרים המזומנים של ישראייר לתקופה של 24 חודשים החל מסמוך למועד פרסום הדוחות הכספיים, אשר כוללת קבלת הלוואה בערבות מדינה כאמור בבאור 4.ג.3 להלן, השבה של 5 מיליון דולר מהחברה עד תום הרבעון השלישי של שנת 2020, ככל שיידרש וכן ביצוע טיסות למדינות "ירוקות" (מדינות שבהן מדד התחלואה של נגיף הקורונה הוא נמוך), אשר יתאפשרו לא יאוחר מיום 15 באוגוסט 2020, היא צפויה לעמוד בכל החתייבויותיה לרבות פרעונות לתאגידים בנקאיים ואחרים. להתפשטות הנגיף ייתכנו גם השלכות על עיתוי מכירת החזקות החברה באי די בי תיירות ועל התמורה שהחברה תקבל במסגרת מכירה כאמור. ראה גם באור 2.ג.3 להלן.

2.

בעקבות האמור לעיל אי די בי תיירות בחנה את השווי ההוגן של ישראייר ליום 31 במרס 2020, באמצעות מעריך שווי חיצוני בלתי תלוי. מעריך השווי העריך את שווייה של ישראייר בטווח של 31 מיליון דולר עד 59 מיליון דולר (כולל חוב בסך 5 מיליון דולר כאמור בבאור 3.ג.3 להלן). השווי נטו של נכסי אי די בי תיירות בדוח על המצב הכספי ליום 31 במרס 2020 משקף שווי חברה של כ- 34 מיליון דולר לישראייר. שווי זה נמוך בכ- 21% מאמצע טווח הערכת השווי וגבוה בכ- 9% מהטווח התחתון שלה ומשקף את הערכת ההנהלה לסכום אותו תוכל החברה לקבל ממכירת ישראייר בתקופה מאתגרת זו.

לצורך הערכת השווי, הוון תזרים המזומנים של ישראייר לפי שיעור היוון של 12.6%, כאשר טווח השווי האמור לעיל משקף שיעורי היוון של 11.3%-13.8%.

בהתאם להנחות שהובאו בהערכת השווי, ישראייר תמשיך לפעול במתכונת הנוכחית בה היא מחזיקה מטוסים בבעלות עד וסמוך למועד בו תיידרש ישראייר להשקיע בצי המטוסים הקיים סכומי השקעות מהותיים, מועד המוערך בשנת 2024. במועד זה תעבור ישראייר למודל חכירה מלא של צי מטוסים מדגם אחד.

עוד הונח כי לאור משבר הקורונה יושפעו תוצאות ישראייר בטווח הזמן הקצר והבינוני וכי רק בשנת 2025 תחזורנה ההכנסות לרמתן בשנת 2019 (יצוין, כי הנחת עבודה זו הינה שמרנית ביחס להערכות הנהלת ישראייר). לאחר מכן ההכנסות תצמחנה לפי קצב צמיחת האוכלוסייה.

בשים לב להפסדים להעברה, ולפחת לצורכי מס של ישראייר, הונח שלא יהיה תשלום מס על-ידי ישראייר בעתיד הנראה לעין.

בהתחשב בירידות ערך שהוכרו בשנים קודמות (ראה גם להלן) ובתוצאות אי די בי תיירות לרבעון הראשון של שנת 2020, ולאור הערכת השווי האמורה לעיל, החברה הכירה בדוחות הכספיים ברבעון הראשון של שנת 2020 בהפסד כולל נטו בסך 13 מיליון ש"ח.

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

3. בחודש אוקטובר 2019 קיבלה החברה הלוואה בסך 5 מיליון דולר מאי די בי תיירות. ההלוואה צמודה לשער הדולר ונושאת ריבית בשיעור 5.1%. בהתאם לתנאי ההלוואה, מועד פרעונה נקבע ללא יאחר מיום 31 במרס 2020.

ביום 13 במרס 2020 הודיעה אי די בי תיירות לחברה, כי היא מפעילה את המנגנון הקבוע בחוזה ההלוואה האמור, וקוראת לפרעון של סך של 3 מיליון דולר מסכום ההלוואה, בטווח זמן של עד 7 ימים. החברה פנתה לאי די בי תיירות, ומבלי להיכנס לטענות כלשהן הקיימות לה ובשים לב למשבר הקורונה הפוקד את השווקים והשלכותיו על כלל המשק ועל החברה, הציעה לה כי תשקול למשוך את דרישתה האמורה, ותחת זאת להמשיך לדון עם החברה במצב ובפתרונות חלופיים אפשריים. אי די בי תיירות השיבה, כי במידה ולא תושב ההלוואה היא תפנה לאמצעים משפטיים. במקביל, ולאור אי פרעון ההלוואה על-ידי אי די בי תיירות, ביום 19 במרס 2020 חילט בנק לאומי פיקדון משועבד בסך של כ-3 מיליון דולר כנגד הלוואה שנתן. החברה ואי די בי תיירות ממשיכות לנהל משא ומתן בקשר להשבת ההלוואה.

4. התפתחויות לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי

בהמשך לאמור בבאור 1.ג.3 לעיל אודות השפעת התפשטות נגיף הקורונה על פעילותה של ישראייר והפעולות הננקטות על ידה להיערכות עם המצב, ביום 7 במאי 2020 נשלח לישראייר מכתב משרד האוצר בדבר עמדת המדינה בנוגע להעמדת ערבות מדינה להלוואות בנקאיות לישראייר ("המכתב"), אשר לפיו המדינה תשקול להעמיד ערבות מדינה לטובת הלוואות שיעניקו בנקים בישראל לישראייר, בהתאם לתנאים המסחריים שסוכמו בין ישראייר לבין הבנקים המלווים ("ההלוואה" ו-"הבנק המלווה", בהתאמה), זאת בשיעור של עד 75% מסכום ההלוואה, שיהיה עד 100 מיליון ש"ח, והכל בכפוף לתנאים נוספים כפי שפורטו במכתב.

עוד צוין במכתב, כי המבנה הסופי של תנאי הערבות ייקבע בהתחשב בתנאים שיהיו ערב העמדת ההלוואה ובפרמטרים שפורטו במכתב כאמור, וכי העמדת ההלוואה כפופה לאישור המוסדות המוסכמים בבנק המלווה. בנוסף, צוין כי אישור להעמדת ערבות המדינה להלוואה, ככל שתניתן, כפוף לאישור כלל הגורמים בממשלה ובאישורה של ועדת הכספים של הכנסת.

במהלך חודש יוני 2020 קיבלה ישראייר אישור של משרד האוצר והבנק המלווה להעמדת הלוואה בסך 93 מיליון ש"ח בערבות מדינה בשיעור של 75%. ההלוואה נושאת ריבית בשיעור פריים+1.5% לשנה לתקופה של 7 שנים, כאשר בשנה הראשונה לא יהיה החזר של קרן. ביום 29 ביוני 2020 פנתה ישראייר למשרד האוצר לשם הגדלת סכום ההלוואה לאור התמשכות משבר הקורונה. מועד קבלת ההלוואה בפועל ייקבע בהתאם לצרכי המזומנים של ישראייר.

ד. השקעה ב-IDBG (מוחזקת למכירה)

1. בהמשך לאמור בבאור 1.ד.3 לדוחות הכספיים השנתיים אודות הלוואה בסך 50 מיליון דולר (קרן) שהעמידה נכסים ובניין ל-IDBG ואודות מנגנון ההמרה הקבוע בה, ביום 17 בפברואר 2020 הופעל מנגנון ההמרה האמור. היחס לפיו בוצעה ההמרה נקבע בהתאם לממוצע של שלוש הערכות שווי שבוצעו על-ידי מעריכי שווי חיצוניים ובלתי תלויים, על-פיו נקבע, כי לאחר הפעלת מנגנון ההמרה כאמור, זכויות נכסים ובניין בהון המניות של IDBG יעמדו על 74.18%, וזכויות החברה בהון המניות של IDBG יעמדו על 25.82% וכן כי זכויות נכסים ובניין והחברה להחזר הלוואות הבעלים שניתנו ל-IDBG (יתרת ההלוואות בהתאם להסכם המסגרת האמור בתוספת יתרת ההלוואות המתוארות בבאור 1.ד.3.5 לדוחות הכספיים השנתיים) תהיינה בהתאם ליחס ההחזקות העדכני בהון המניות כאמור. בעקבות ההמרה כאמור לעיל רשמה החברה ברבעון הראשון של שנת 2020 גידול בהשקעה ב-IDBG בסכום של 61 מיליון ש"ח כנגד גידול בהון המיוחס לבעלים (קרן בעלי שליטה).

2. ביום 28 בנובמבר 2019, לאחר שהתקיים דיון בנושא בדירקטוריון החברה, פנתה החברה לנכסים ובניין, בהצעה לפתוח במשא ומתן לרכישת מלוא זכויותיה של החברה ב-IDBG. יצוין, כי במסגרת הפניה כאמור לא הציעה החברה תנאים כלשהם לעסקה. ביום 26 בפברואר 2020, לאחר יישום מנגנון ההמרה כמפורט בסעיף 1 לעיל, הסמיך דירקטוריון נכסים ובניין את ועדת הביקורת שלה לשמש כועדה מיוחדת, אשר תבחן באופן בלתי תלוי את האפשרות של רכישת יתרת אחזקותיה של החברה ב-IDBG. ועדת הביקורת של נכסים ובניין החלה בניהול משא ומתן עם נציגי החברה לקידום עסקה כאמור וביום 15 במרס 2020 קיבלה החברה מכתב מוועדת הביקורת של נכסים ובניין, ובו הודיעה לחברה כי נכסים ובניין תהיה נאותה לרכוש את יתרת אחזקות החברה ב-IDBG במחיר המשקף הנחה של 25% על פני השווי הממוצע של שלוש הערכות השווי שבוצעו כאמור לעיל על-ידי מעריכי שווי חיצוניים ובלתי תלויים, בקשר עם מנגנון ההמרה, ובכפוף למספר היבטים שציינה הוועדה במכתבה. ראה גם באור 1.ד.3.5 להלן.

3. הערכת השווי של פרויקט הטיבולי בלאס וגאס עודכנה ברבעון הראשון של שנת 2020 לסך של 233 מיליון דולר. כתוצאה מכך רשמה החברה את חלקה בהפחתה נטו בסך של 4 מיליון ש"ח, אשר נכללה במסגרת הפעילויות המופסקות.

עיקר ההפחתה נבע מירידה בצפי ההכנסות מדמי שכירות, נטו. הערכת השווי של פרויקט הטיבולי מצורפת לדוחות הכספיים בדרך של הפניה לדוחות הכספיים של נכסים ובניין ליום 31 במרס 2020, שהוגשו לרשות ניירות ערך ופורסמו ביום 25 ביוני 2020 (אסמכתא מספר 067065-01-2020).

באור 3 - השקעות (המשך)**ד. השקעה ב- IDBG (מוחזקת למכירה) (המשך)****4. השפעות התפרצות נגיף הקורונה על IDBG**

בעקבות התפרצות נגיף הקורונה, ביום 24 במרס 2020 נסגר המרכז בפרויקט הטיבולי בהתאם להוראות המושל של מדינת נוואדה.

במהלך התקופה שבה המרכז היה סגור, פעלו מספר מסעדות במתכונת של משלוחים ואיסוף עצמי. כמו כן, פעילויות חינוכיות כגון בנקים ומרפאות אושרו לפעול. פעילות הניהול של המרכז צומצמה למינימום הנדרש לעסקים שפעלו במרכז באותה תקופה וחלק מהפעילות הופסקה כליל (כגון: שירותי חניה, ניקיון, גינון וכו'). צמצום זה הביא לחסכון של כ-36% בהוצאות התפעוליות השוטפות של המרכז בתקופה הרלוונטית. בהתאם להוראות הרשויות מיום 9 במאי 2020 ולאחר התאמות והתארגנות, המרכז נפתח בחזרה ביום 15 במאי 2020, בכפוף למגבלות שנקבעו על-ידי הרשויות.

שיעור התפוסה בפרויקט לפני פרוץ משבר הקורונה עמד על כ-73%. במהלך תקופת הסגירה מספר שוכרים נקלעו לקשיים וחלקם הודיעו על הפסקת פעילותם בפרויקט. כמו כן הודיעו מספר שוכרים כי לא יאריכו את הסכמי השכירות שלהם בפרויקט, אשר עומדים לפני פקיעה. במועד זה ולאור האמור, הנהלת IDBG מעריכה ששיעור התפוסה בפרויקט יירד בכ-9% (נטו מחוזים חדשים שנחתמו לאחרונה). דמי השכירות בגין חודש מרס 2020 נגבו ללא שינוי מהותי לעומת חודשים קודמים. בחודשים אפריל ומאי 2020 נגבו עד כה כ-75% מדמי השכירות במשרדים וכ-25% מדמי השכירות בשטחי המסחר והמסעדות. למועד זה לא נקבעה על-ידי הנהלת הפרויקט מדיניות אחידה בקשר עם מתן הקלות לשוכרים ומתקיים דיון פרטני מול כל שוכר. למועד זה הוסכם עם 7 שוכרים (מתוך 63 שוכרים) כי יהיו פטורים מתשלום דמי שכירות בגין תקופה של 60 עד 90 יום בתמורה להארכת תקופת השכירות בתקופה דומה.

ההנהלה ממשיכה לנהל משאים ומתנים להשכרת שטחים נוספים בפרויקט. הבנק המלווה את הפרויקט משתף פעולה עם הנהלת IDBG בתקופה האמורה ואישר ל-IDBG לממן את תשלומי הריבית בחודשים מאי - יולי 2020 מתוך הרזרבה הקיימת בחשבון הפרויקט בבנק ולא מן התזרים השוטף, כנדרש על פי הסכם ההלוואה. כמו כן מתקיימות שיחות עם הבנק לגבי עדכון או ויתור על התניה פיננסית בהתייחס ליחס כיסוי חוב לסוף שנת 2020.

במועד זה לא ניתן להעריך את מלוא ההשפעה של התפרצות נגיף הקורונה ואת תוצאות הפרויקט בשנת 2020. עם זאת, בשלב זה מעריכה IDBG, כי למרות הירידה הצפויה ב-NOI, התזרים השוטף של הפרויקט, ביחד עם צעדי ההתייעלות שבוצעו, יאפשרו לפרויקט להישאר עם יתרות מזומנים חיוביות.

5. בחודש מאי 2020, לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, חתמה החברה על הסכם למכירת זכויותיה של החברה ב-IDBG לנכסים ובניין. ההסכם נחתם לאחר מספר דיונים שהתקיימו בין הצדדים ולאחר מספר ישיבות בנושא. ועדת הביקורת של החברה אישרה את עיקרי תנאי העסקה ולאחר קבלת אישורים של ועדת הביקורת והדירקטוריון של נכסים ובניין חתמו הצדדים על ההסכם. התמורה בעסקה עמדה על 27.8 מיליון דולר תמורת מלוא החזקות החברה ב-IDBG as is. אישור העסקה היה כפוף, בין היתר, לאישור האסיפה הכללית של בעלי המניות של נכסים ובניין, אשר התכנסה ביום 23 ביוני 2020 והחליטה שלא לאשר את ההתקשרות.

ה. השקעה במודיעין - שותפות מוחזקת המטופלת בשיטת השווי המאזני**השלכות התפרצות נגיף הקורונה על מודיעין**

במהלך תקופת הדיווח ולאחריה חלו ירידות משמעותיות במחירי הנפט לאור התרחבות המשבר הגלובלי שנגרם בעקבות התפרצות נגיף הקורונה ובעקבות המאבק בין רוסיה לבין ערב הסעודית בקשר עם תפוקות הנפט המיוצרות. השותפים בפרויקטים בהם שותפה מודיעין בארה"ב החליטו להקפיא את המשך ביצוע מבחני ההפקה בקידוח Shideler-1 בפרויקט Stenderup 66X-28 בפרויקט Mountain View ואת המשך ביצוע מבחני ההפקה בקידוח Shideler-1 בפרויקט Shideler. כמו כן, הוחלט לדחות את עבודות חידוש ההפקה מבאר Cattani-Rennie 47X-15 בפרויקט Mountain View. בכוונת השותפים לחדש את מבחני ההפקה כאמור ואת עבודות חידוש ההפקה מבאר Cattani-Rennie 47X-15 עם התייצבות השווקים והתאוששות במחירי הנפט. לפעולות אלו שנקטו אין השפעה מהותית על תוצאות פעילותה של מודיעין בתקופת הדוח. נכון למועד הדוח, ההפקה מהבארות המפיקות בפרויקטים בהם שותפה מודיעין הינה רווחית והיא אינה נדרשת למקורות מימון חיצוניים לצורך המשך ההפקה. המחירים בהם נמכר הנפט המופק מהפרויקטים בהם שותפה מודיעין בקליפורניה ארה"ב גבוהים משמעותית מעלות ההפקה של הנפט האמור. אם וככל שתהיה ירידה משמעותית במחירי הנפט כאמור, יידרשו מודיעין ושותפיה בפרויקטים לבחון את צעדיהן בהתחשב, בין היתר, בכלכליות המשך ההפקה אל מול השעייתה ובעלויות האחסנה של נפט. פעילותה של מודיעין כרוכה בהוצאות כספיות גדולות ובדרגה גבוהה של סיכון כספי ואי ודאות. המשך ו/או הדרדרות המצב בשווקים ומחירי הנפט עשויים להשפיע מהותית על עסקי מודיעין ועל תוצאות פעילותה. כמו כן יצוין, שגם אם תיגרם ירידה מהותית בהכנסותיה של מודיעין, הנהלת השותף הכללי במודיעין מעריכה, כי מודיעין תעמוד בכל התייבוייתה הקיימות והצפויות בעתיד הנראה לעין.

באור 3 - השקעות (המשך)

1. השקעה ב- Colu Limited (GB) Technologies ("Colu")

בחודש מרס 2020 המירו מרבית מחזיקי הטוקן (CLN) ובכללם החברה את הטוקן למניות של Colu. בנוסף, החברה המירה את השקעתה ב- Convertible Equity Investment למניות Colu. בסמוך למועד פרסום הדוח מחזיקה החברה בכ-14% ממניות Colu (בדילול מלא).

ברבעון הראשון של שנת 2020 רשמה החברה ירידת ערך בסך 9 מיליון ש"ח בגין ירידת ערך השקעתה במניות Colu. ירידת הערך נובעת בעיקרה מעיכובים בתכניות העבודה של Colu ומירידה בצפי ההכנסות שלה בשנתיים הקרובות, אשר נגרמו, בין היתר, בשל השפעת התפרצות נגיף הקורונה.

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

מדינת התאגדות	סך הכל	קרנות ⁽²⁾ מיליוני ש"ח	היקף	שיעור
			ההשקעה בחברה המוחזקת	החזקה בהון המניות ובהצבעה
				%
ישראל	146	27	119	100
ישראל	66	(3)	69	25.8
ישראל	9	(2)	11	20.2
ישראל	1	-	1	47.5
			<u>200</u>	

חברה מאוחדת

אי די בי תיירות^{(3),(5)}

חברות מוחזקות המטופלות בשיטת השווי המאזני

IDBG^{(4),(5)}

מודיעין אנרגיה שותפות מוגבלת⁽⁶⁾

נויה חיפוש נפט וגז

סך הכל

⁽¹⁾ ההשקעות לעיל אינן כוללות השקעות בחברות מטה בבעלות מלאה של החברה.
⁽²⁾ במקרה מימוש השקעה בחברות כלולות, או במקרה של מימוש השקעה בחברות מאוחדות אשר כתוצאה ממנו החברה תחדל לאחד בדוחותיה הכספיים את דוחותיהן הכספיים, תזקפנה קרנות הון אלה לדוח רווח והפסד או ישירות להון.
⁽³⁾ נכסי והתחייבויות אי די בי תיירות מוצגים במסגרת נכסים המסווגים כמוחזקים למכירה ובמסגרת התחייבויות המסווגות כמוחזקות למכירה, בהתאמה.
⁽⁴⁾ ההחזקה בהון הינה דרך חברה בת בבעלות מלאה. ההשקעה מוצגת במסגרת נכסים המסווגים כמוחזקים למכירה וכוללת יתרת חוב של חברה בבעלות מלאה של IDBG כלפי החברה בסך 2.1 מיליון דולר. חלקה של החברה בשווי הנכסים נטו של IDBG ליום 31 במרס 2020 עמד על 136 מיליון ש"ח.
⁽⁵⁾ היקף ההשקעה כולל השקעה בהלוואות ו/או בשטרי הון.
⁽⁶⁾ יחידות ההשתתפות של מודיעין נסחרות בבורסה בתל אביב. שווי השוק של החזקות החברה במודיעין ליום 31 במרס 2020 וליום 25 ביוני 2020 הינו 11 מיליון ש"ח ו-9 מיליון ש"ח, בהתאמה.

באור 3 - השקעות (המשך)

ח. פעילויות מופסקות

- בהמשך לאמור בבאור 3.ב לעיל ובהתאם לכללי חשבונאות בינלאומיים, ההשפעה התוצאתית של החזקות החברה בכלל החזקות עסקי ביטוח (בעיקר שינויים בשווי ההוגן של ההשקעה בה, לרבות באמצעות עסקאות החלף) מוצגת במסגרת הפעילויות המופסקות;
- בהמשך לאמור בבאור 3.ג לעיל, החברה ממשיכה לבחון חלופות בקשר עם מכירת מניות אי די בי תיירות ולכן ממשיכה לטפל באי די בי תיירות כפעילות מופסקת.
- לאור פעולות החברה למכירת החזקותיה ב-IDBG כאמור בבאור 2.ד.3 לעיל (ראה גם עסקה למכירת החזקות החברה ב-IDBG בבאור 5.ד.3 לעיל), מוצגת השקעה החברה ב-IDBG כמוחזקת למכירה ובהתאם פעילות IDBG מוצגת כפעילות מופסקת, כאשר מספרי ההשוואה בגין התוצאות של IDBG לרבעון הראשון של שנת 2019 ולשנת 2019 הוצגו מחדש על מנת להציג את הפעילות המופסקת של IDBG בנפרד מהפעילות הנמשכת. 1. להלן ריכוז תוצאות הפעילויות שהופסקו:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019 (מבוקר)	לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 31 במרס		
	2019	2020	
מיליוני ש"ח			
(120)	(108)	(242)	כלל החזקות עסקי ביטוח
(56)	1	(1)	אי די בי תיירות
(56)	(18)	(4)	IDBG
<u>(232)</u>	<u>(125)</u>	<u>(247)</u>	הפסד לתקופה מפעילויות מופסקות
(236)	(129)	(249)	רווח (הפסד) לתקופה מפעילויות מופסקות מיוחס ל:
4	4	2	בעלים של החברה
<u>(232)</u>	<u>(125)</u>	<u>(247)</u>	בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
			הפסד לתקופה מפעילויות מופסקות
(23)	(11)	(8)	הפסד כולל אחר לתקופה מפעילויות מופסקות מיוחס ל:
-	-	-	בעלים של החברה
<u>(23)</u>	<u>(11)</u>	<u>(8)</u>	זכויות שאינן מקנות שליטה
(259)	(140)	(257)	רווח (הפסד) כולל לתקופה מפעילויות מופסקות מיוחס ל:
4	4	2	בעלים של החברה
<u>(255)</u>	<u>(136)</u>	<u>(255)</u>	זכויות שאינן מקנות שליטה

באור 3 - השקעות (המשך)
ח. פעילויות מופסקות (המשך)

2. להלן נתונים על תזרימי המזומנים נטו המתייחסים לפעילויות המופסקות:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019 ⁽⁴⁾ (מבוקר)	לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 31 במרס ⁽⁴⁾	
	2019	2020
	(בלתי מבוקר)	
מיליוני ש"ח		
103	7	8
(2)336	(2)110	-
(184)	(13)	(43)
255	104	(35)

מזומנים נטו שנבעו מפעילויות שוטפות
 מזומנים נטו שנבעו מפעילויות השקעה⁽¹⁾
 מזומנים נטו ששימשו לפעילויות מימון⁽³⁾
 שינוי במזומנים ושווי מזומנים מפעילויות מופסקות

- (1) כולל סכומים שהתקבלו ממכירות של מניות כלל החזקות עסקי ביטוח בסך של 127 ו-405 מיליון ש"ח ברבעון הראשון של שנת 2019 ובשנת 2019, בהתאמה.
 (2) הוצג מחדש בשל הצגת פעילות IDBG במסגרת הפעילויות המופסקות.
 (3) כולל תשלומים בגין עסקאות החלף על מניות כלל החזקות עסקי ביטוח בסך 16, 13 ו-118 מיליון ש"ח ברבעון הראשון של שנת 2020, ברבעון הראשון של שנת 2019 ובשנת 2019, בהתאמה.
 (4) הנתונים לעיל כוללים תזרימי מזומנים המיוחסים לאי די בי תיירות כמפורט להלן:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019 (מבוקר)	לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 31 במרס	
	2019	2020
	(בלתי מבוקר)	
מיליוני ש"ח		
103	7	8
*(73)	*(33)	-
(39)	-	(27)
(3)	(1)	1
*12	*27	18
-	-	-

מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת
 מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה
 מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון
 השפעת תנודות שער חליפין על יתרת המזומנים של אי די בי
 תיירות
 שינוי ביתרת המזומנים במסגרת נכסים מוחזקים למכירה
 שינוי ביתרת המזומנים בדוח המאוחד על המצב הכספי

* כולל סך של 18 מיליון ש"ח שניתנו לחברה כהלוואה ובוטלו במסגרת איחוד הדוחות הכספיים.

באור 3 - השקעות (המשך)

ט. נתונים לגבי חברות כלולות ועסקאות משותפות

1. צירוף דוחות חברות כלולות מהותיות

החברה מצרפת לדוחות כספיים אלה את הדוחות הכספיים ביניים ליום 31 במרס 2020 של IDBG, שהינה חברה מוחזקת מהותית בשליטה משותפת של החברה ונכסים ובניין, המטופלת לפי שיטת השווי המאזני.

2. מידע תמציתי אודות עסקה משותפת מהותית - IDBG

ליום 31 בדצמבר 2019 (מבוקר)	ליום 31 במרס	
	2019	2020
	(בלתי מבוקר)	
	מיליוני ש"ח	

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

12	15	7	מזומנים ושווי מזומנים
72	20	69	סך הכל נכסים שוטפים
848	996	857	סך הכל נכסים שאינם שוטפים
			התחייבויות פיננסיות שוטפות (למעט ספקים וזכאים אחרים והפרשות)*
(153)	(237)	(153)	
(180)	(261)	(178)	סך הכל התחייבויות שוטפות*
			התחייבויות פיננסיות שאינן שוטפות (למעט ספקים, זכאים אחרים והפרשות)**
(740)	(755)	(748)	
(740)	(755)	(748)	סך הכל התחייבויות לא שוטפות**

* כולל הלוואות בעלים שניתנו על-ידי נכסים ובניין (לפרטים ראה באור 2.3.2. לדוחות הכספיים השנתיים) בסך של 237 מיליון ש"ח ו- 242 מיליון ש"ח לימים 31 במרס 2019 ו-31 בדצמבר 2019, בהתאמה.

** כולל בעיקר הלוואות בעלים שניתנו לעסקה המשותפת בחלקים שווים על-ידי החברה ועל-ידי נכסים ובניין.

(א) תחום פעילותה של IDBG הינו בעל זכויות במרכז מסחר ומשרדים (הנבנה בשלבים), מדינת התאגדותה הינה ארה"ב, פעילותה העסקית בארה"ב ושיעור בעלות הקבוצה בהצבעה בה הינו 50%. שיעור ההחזקה של הקבוצה בהון של IDBG לימים 31 במרס 2019 ו-31 בדצמבר 2019 היה 50%. ליום 31 במרס 2020 - 25.8%. יתרת הזכויות, בהון ובהצבעה, מוחזקות על-ידי נכסים ובניין

(א) נכסים והתחייבויות תורגמו לפי שער החליפין היציג למועד הדוח על המצב הכספי הרלוונטי.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019 (מבוקר)	לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 31 במרס	
	2019	2020
	(בלתי מבוקר)	
	מיליוני ש"ח	

IDB Group USA Investments Inc. (א)

45	10	11	הכנסות משכירות
89	15	17	הכנסות מימון בגין הלוואות בעלים ^(א)
(35)	(17)	(2)	הוצאות מימון בגין הלוואות בעלים ^(א)
(37)	(10)	(2)	הוצאות מימון אחרות
(16)	(16)	-	הפסד מפעילות נמשכת
(16)	(16)	-	סך הפסד של העסקה המשותפת - מיוחס לבעלים
			חלק הקבוצה בהפסד של העסקה המשותפת
(8)	(8)	-	
5	5	-	הכנסות מימון של החברה בגין חלקה בהלוואות הבעלים
(53)	(15)	(4)	הוצאות מימון של החברה בגין חלקה בהלוואות הבעלים ^(א)
(4)	(2)	3	הפרשי תרגום מטבע חוץ בגין העסקה המשותפת
(60) ^(ד)	(20)	(1)	חלק הקבוצה בהפסד הכולל של העסקה המשותפת

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

(ב) ההכנסות בספרי IDBG (ההוצאות בספרי החברה) נובעות משערורי יתרת הלוואות לשוויין ההוגן. לפרטים אודות ייעוד הלוואות הבעלים לשוויין הוגן דרך רווח והפסד החל מיום 1 בפברואר 2019 ראה באור 2.3.5 לדוחות הכספיים השנתיים.

(ג) הסכומים כוללים סך של 7 ו-25 מיליון ש"ח לרבעון הראשון של שנת 2020, לרבעון הראשון של שנת 2019 ולשנת 2019, בהתאמה, בגין הלוואות מנכסים ובניין בגין הסכם המסגרת המפורט בבאור 2.3.2 לדוחות הכספיים השנתיים.

(ד) מוצג בסעיף חלק הקבוצה בהפסד של חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו.

באור 4 - התחייבויות החברה

- א. לפרטים אודות מגבלות, אמות מידה פיננסיות ועילות העמדה לפרעון מידי של אגרות החוב של החברה ראה באור 8. ב. לדוחות הכספיים השנתיים.
- ב. בקשר עם אמות המידה הפיננסיות של אגרות החוב (סדרה יד'), להלן פירוט תוצאות חישוב אמות המידה הפיננסיות ליום 31 במרס 2020:

עילה להתאמת שיעור ריבית/אמת מידה פיננסית	ליום 31 במרס 2020
דירוג המנפיק לטווח ארוך של דסק"ש לא יהיה נמוך מדירוג הבסיס (ilBBB). במקרה של ירידה של שתי דרגות או יותר בדירוג, תתווסף לשיעור הריבית השנתית שתישאנה אגרות החוב (סדרה יד') תוספת מצטברת מקסימלית של עד 0.75%.	דירוג ilBBB עם תחזית דירוג שלילית
השווי הנכסי בניכוי חוב פיננסי נטו ("השווי הנכסי הנקי") של דסק"ש יפחת מ-1.1 מיליארד ש"ח. במקרה של חריגה תתווסף לשיעור הריבית שתישאנה אגרות החוב (סדרה יד') תוספת של 0.25%.	השווי הנכסי הנקי של דסק"ש - 157 מיליון ש"ח*
היחס בין החוב הפיננסי נטו לבין השווי הנכסי של דסק"ש יעלה על 85%. במקרה של חריגה תתווסף לשיעור הריבית שתישאנה אגרות החוב (סדרה יד') תוספת של 0.5%.	היחס בין החוב הפיננסי נטו לבין השווי הנכסי של דסק"ש - 95%*
שעבוד מניות דסק"ש לטובת קיום ההתחייבויות למחזיקי אגרות החוב סדרה יד'.	שועבדו כ-99.3 מיליון מניות של דסק"ש

* בהתאם, החל ממועד פרסום הדוחות הכספיים של החברה לרבעון הראשון של שנת 2020, היינו מיום 30 ביוני 2020 ("מועד החריגה") תישאנה אגרות החוב (סדרה יד') ריבית בשיעור 5.75% חלף ריבית בשיעור 5% כפי שהיה עד מועד החריגה.

שיעור הריבית האמור יהיה בתוקף עד לפרעון מלא של יתרת הקרן של אגרות החוב (סדרה יד') או עד למועד פרסום דוחות כספיים של דסק"ש לפיהם החברה עומדת באיזו מאמות המידה הפיננסיות הרלוונטיות כמפורט בטבלה לעיל.

ג. לפרטים אודות תשלום ריבית לאגרות החוב (סדרה יד') מכספים שהוזרמו לחברה על-ידי בעל השליטה על חשבון ריבית אגרת החוב מדולפין איי אל ראה באור 3.א.3 לעיל.

ד. הרכב השעבודים לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה טו') - בחודש ינואר 2020 העבירה החברה 617,172 מניות כלל החזקות עסקי ביטוח מידי הנאמן (מר משה טרי) לידי הנאמן לאגרות החוב (סדרה טו'). בהתאם, ליום 31 במרס 2020 משועבדות לטובת בעלי אגרות החוב (סדרה טו') 3,382,243 מניות בשעבוד ראשון וכן תמורות שתנבענה מ-2,376,527 מניות כלל החזקות עסקי ביטוח, אשר מוחזקות על-ידי מר טרי.

ה. ביום 17 במרס 2020 הודיעה מעלות, שבשל הערכתה כי קיימת ודאות כמעט מוחלטת שהחברה תגיע לכשל פרעון בטווח המידי, היא מורידה את דירוג החברה לדירוג CC עם תחזית דירוג שלילית. את אגרות החוב (סדרה ט'), שאינן מובטחות, הורידה מעלות לדירוג C.

ארועים לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי

ו. ביום 19 במאי 2020, לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, אישר דירקטוריון החברה כתב התחייבות ("כתב ההתחייבות") כלפי כל סדרות אגרות החוב הקיימים של החברה. להלן עיקרי התחייבויות החברה:

מתן הודעה מוקדמת על ביצוע פעולות:

1. החל ממועד אישור הדירקטוריון האמור ועד סיום כתב ההתחייבות, כפי שיפורט להלן ("תקופת הביניים"), ככל שהחברה תבצע את הפעולות הבאות, היא תוציא דיווח מידי 14 ימי עסקים טרם ביצוען (או הודעה קצרה יותר אם כתוב מפורשות אחרת בסעיף רלוונטי):

א. ביצוע דיספוזיציה (כהגדרתה להלן) או הקצאה של ניירות ערך על-ידי החברה וכן על-ידי כל התאגידים בשליטתה, במישרין או בעקיפין, למעט מודיעין אנרגיה ניהול (1992) בע"מ, מודיעין ותאגידים בשליטתן ("הקבוצה" או "תאגיד הקבוצה").

דיספוזיציה - פעולה המתייחסת לנכס או זכות, לרבות כל העברה, מכירה, שעבוד, מתן זכות, התחייבות להעביר, למכור או לשעבד או לתת זכות, ויתור על זכות, וכן - התחייבות לבצע כל אחת מפעולות אלו/או מתן אופציה לכל אחת מפעולות אלו.

באור 4 - התחייבויות החברה (המשך)

ארועים לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי (המשך)

1. (המשך)

מתן הודעה מוקדמת על ביצוע פעולות (המשך)

1. (המשך)

א. (המשך)

הפעולות הבאות לא תחשבנה כדיספוזיציה, ככל שיבוצעו מול צד ג', שאינו מקרב בעלי השליטה בחברה, בעלי ענין בה או קרוביהם ("בעלי העניין הרלוונטים") או שלבעלי העניין הרלוונטים יש עניין אישי בו:

1. מכירת אחזקות החברה, כולן או חלקן, בכלל החזקות עסקי ביטוח בע"מ, המבוצעת בכל מחיר שהוא - (א) מכירה בהתאם למתווה המכירה שנקבע על-ידי הממונה על שוק ההון, ו/או (ב) מכירה של מניות כלל החזקות עסקי ביטוח המשועבדות לטובת אג"ח ט"ו, בהתאם למגבלות הקבועות בשטר הנאמנות של אג"ח ט"ו, ו/או (ג) במסגרת סגירת עסקאות ההחלף שביצעה החברה על מניות כלל החזקות עסקי ביטוח ("עסקאות ההחלף"). אם יהיה בביצוע פעולות כאמור כדי לשחרר בטוחות או פקדונות או כספים שהועמדו על-ידי בעלי השליטה להבטחת עסקאות ההחלף, החברה תודיע לנאמנים של סדרות אגרות החוב ("הנאמנים") בסמוך לאחר קבלת החלטה במוסדות המוסמכים של החברה בהקדם האפשרי לאחר קבלת ההחלטה.

2. דיספוזיציה שתבוצע על-ידי IDBG ו/או ישראיר תעופה ותיירות בע"מ ו/או חברות שבהחזקתן ובלבד שהדיספוזיציה כאמור אינה עסקה עם מי מבעלי העניין הרלוונטים ואינה עסקה, אשר למי מבעלי העניין הרלוונטים יש בה עניין אישי.

על אף האמור, מכירה של אחזקתה העקיפה של IDBG בפרויקט הטיבולי תהיה טעונה חובת הודעה כאמור לעיל.

בנוסף יובהר כי חובת ההודעה כאמור לעיל, תחול ביחס להקצאת מניות או ניירות ערך המירים למניות ב-IDBG ו/או ישראיר ו/או חברות שבהחזקתן.

ב. ביצוע כל פעולה על-ידי איזה מתאגידי הקבוצה (לרבות נטילת התחייבות), או עסקה או התקשרות, עם מי מבעלי העניין הרלוונטים, או כזו, אשר למי מבעלי העניין הרלוונטים יש בה עניין אישי. האמור כולל כל תיקון או שינוי בהסכמים שבין החברה לבין בעלי העניין הרלוונטים, וכן ויתור על כל זכות העומדת לה כלפי בעלי העניין הרלוונטים.

האמור בסעיף זה לעיל לא יחול ביחס לעסקאות המפורטות להלן, שלגביהן תדווח החברה בדוח מיידי בד בבד עם ביצוען: (א) הארכת הסכם שכירות משרדיה של הקבוצה (ושרותים נלווים לכך) בתנאים זהים לתנאים הקיימים כיום כפי שדווחו על-ידי החברה, או שינוי תנאי הסכם השכירות באופן המפחית את העלות בה תישא החברה; (ב) חידוש עסקאות קיימות מעת לעת בתנאים זהים לתנאי העסקאות הקיימות, למעט שינויים שהינם זניחים, או שינוי עסקאות קיימות באופן המפחית את העלות בה תישא החברה ולא מטיל כל התחייבות נוספת על הקבוצה; (ג) קבלת שירותים פיננסיים מאפסילון חיתום והנפקות בע"מ במהלך העסקים הרגיל של החברה, ובלבד ששירותים כאמור יינתנו בתנאי שוק.

ג. ביצוע תשלומים או תמורות או טובות הנאה כלשהן, מכל מין וסוג, בכסף או בשווה כסף, במזומן או בתשלומים, למי מבעלי העניין הרלוונטים (כאשר לעניין סעיף זה בעלי העניין הרלוונטים לא יכללו את דסק"ש או חברות בשליטתה או בהחזקתה), ובכלל זאת מתחייבת החברה שלא לבצע כל חלוקה (כהגדרת מונח זה בחוק החברות).

האמור בסעיף זה לעיל לא יחול ביחס לתשלומים וטובות הנאה בהתאם להתקשרויות או עסקאות קיימות, אשר טיבן והיקפן פורטו בבאור 16 לדוחות הכספיים השנתיים ("עסקאות קיימות"), ובלבד שהם מבוצעים בהתאם לתנאי העסקאות הקיימות כפי שפורטו בדיווח האמור ללא שינוי בהם, וכן ביחס לחידוש עסקאות קיימות, כהגדרתן לעיל, מעת לעת בתנאים דומים לתנאי העסקאות הקיימות, למעט שינוי בסכום הפרמיה המשולמת עבור רכישת פוליסת ביטוח אחריות נושאי משרה ולמעט שינויים שהינם זניחים.

ד. ביצוע הפעולות הבאות על-ידי החברה וכל תאגיד בשליטתה, למעט IDBG וישראיר:

1. העמדת או נטילת הלוואה או אשראי. מובהר כי האמור בסעיף זה לא יחול על הארכת הלוואה קיימת שהתקבלה מאי די בי תיירות כאמור בבאור 3.ג. לעיל, וזאת בתנאים זהים או דומים מאוד לתנאי הלוואה הקיימת (למעט תקופת הלוואה או האשראי או שינויים זניחים).
2. ביצוע תשלומים כלשהם למי מנושיהן הפיננסיים (לרבות מחזיקי אגרות חוב ובנקים) שלא בהתאם ללוח הסילוקין הקיים שלהם במועד חתימת כתב התחייבות זה, ולא יתנו הסכמה לכל שינוי שהוא בתנאי ההסכמים הקיימים של החברה עם מי מנושיהן הפיננסיים (לרבות מחזיקי אגרות חוב ובנקים).

באור 4 - התחייבויות החברה (המשך)

ארועים לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי (המשך)
 1. (המשך)

מתן הודעה מוקדמת על ביצוע פעולות (המשך)

1. (המשך)

ד. (המשך)

3. רכישת כל נכס או כל זכות או ביצוע השקעה בתחומי פעילות קיימים ו/או תחומי פעילות חדשים,

לרבות לא בדרך של הענקת הלוואה או אשראי. האמור בסעיף זה לא יחול על עסקאות כמפורט להלן: (א) השקעה מצטברת בנכסים קיימים בסכום מצטבר בגין כל תקופת הביניים של עד שני מיליון ש"ח (בין בתמורה בכסף ובין בשווה כסף, בין בתמורה במזומן ובין בתמורה בתשלומים); (ב) הענקת הלוואות או אשראי בסכום מצטבר כולל לכל תקופת הביניים של עד שני מיליון ש"ח; (ג) רכישת אגרות חוב של החברה כפי שיפורט להלן.

4. נטילת התחייבות כספית או אחרת, למעט מתן התחייבות לשיפוי לנושאי משרה בקבוצה ולמעט

נטילת התחייבות בגין הוצאות הנהלה וכלליות, אשר ניטלה במהלך העסקים הרגיל ושלא קיימת חובת הימנעות ממנה או מתן הודעה בגינה בהתאם להוראה אחרת מהוראות כתב התחייבות זה.

ה. יוזמה של החברה לנקוט, בעצמה או דרך כל תאגיד בשליטתה (במישרין או בעקיפין), שאינו מודיעין

אנרגיה ניהול (1992) בע"מ, מודיעין ותאגידים בשליטתן, בכל הליך שהוא כלפי החברה על פי סעיף 350 לחוק החברות ו/או על פי חוק חדלות פרעון ושיקום כלכלי, תשע"ח-2018. החברה גם לא תיתן הסכמתה המפורשת או המשתמעת לכל הליך כאמור.

יצוין, כי ההתחייבויות למתן הודעה מוקדמת המפורטות לעיל לא יחולו על השלמת בטוחות, שהחברה תבצע בקשר עם עסקאות ההחלף ו/או בקשר עם כל עסקת החלף המאריכה איזו מעסקאות ההחלף ו/או על סגירה באופן מלא או חלקי של עסקאות ההחלף, ואולם החברה מתחייבת כי: (א) אם החברה קיבלה דרישה בכתב או בעל פה להשלמת בטוחות כאמור, אזי היא תודיע על כך לנאמנים במסגרת הודעה בדואר אלקטרוני בהקדם האפשרי לאחר קבלת הודעה כאמור; (ב) הארכה אחת או יותר של איזו מעסקאות ההחלף לתקופה או תקופות שעולות במצטבר על 14 ימי עסקים תחייב מתן הודעה למחזיקי אגרות החוב של 14 ימי עסקים מראש;

2. רכישה עצמית של אגרות חוב על-ידי החברה - בהמשך לאמור בבאור 4.8 ה.4 לדוחות הכספיים השנתיים

אודות התחייבות החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב ("ההתחייבות הקודמת") שהיו קיימים באותו מועד, ביום 27 במאי 2020 אישר דירקטוריון החברה את הארכת ההתחייבות הקודמת עד ליום 31 באוגוסט 2020 חלף עד 30 במאי 2020. בהתאם לכתב ההתחייבות, בתקופת הביניים יחולו הוראות ההתחייבות הקודמת בכל האמור לביצוע רכישות עצמיות של אגרות חוב של החברה, והחברה תוציא דיווח מיידי 10 ימים טרם תבצע רכישה עצמית של אגרות חוב שלה.

עיקרה של ההתחייבות הקודמת מתייחס לכך, שככל שתבוצע בפועל רכישת אגרות חוב על-ידי החברה מאיזו מהסדרות של החברה ("הסדרה הנפרעת"), וככל שהחוב כלפי אותה סדרה, כולו או חלקו, הוא חוב לא מובטח ("פעולת רכישה"), אזי החברה תפעל, בתוך 60 ימים ממועד ביצוע פעולת הרכישה ("תקופת האיזון"), לרכישת אגרות חוב של כל אחת מסדרות אגרות החוב האחרות, שלה חוב לא מובטח, בהיקף (פארי) מתוך הסדרה הרלוונטית ("היקף אג"ח האיזון") שיהיה שווה לערך התחייבותי (פארי) הנרכש של הסדרה הנפרעת מחולק בחוב לא מובטח של הסדרה הנפרעת קודם לפעולת הרכישה מוכפל בחוב לא מובטח של הסדרה הרלוונטית ("פעולת האיזון"), אשר יחושבו נכון למועד ביצוע פעולת הרכישה.

3. עד לתום חודש יוני 2020 תידון החברה עם נציגי מחזיקי אג"ח ט' ו-יד' האם יבוצעו תשלומי איזון, בהיקף

כלשהו, לסדרה השניה לכשיבוצע תשלום קרן לסדרה האחרת. נכון למועד פרסום הדוחות הכספיים החברה טרם גיבשה עמדה כאמור.

סיום ההתחייבות על פי כתב התחייבות זה:

א. התחייבויות החברה כמפורט לעיל תתבטלנה כלפי סדרות אגרות החוב של החברה (כולן או חלקן, כפי שתחליט החברה על פי שיקול דעתה הבלעדי) בתום 14 ימי עסקים ממועד מסירת הודעת החברה לנאמן

הסדרה הרלוונטית (או לכלל הנאמנים, לפי העניין), בכתב, בדבר סיום כתב התחייבות זה כלפי אותו נאמן. בנוסף ומבלי לגרוע מהוראות סעיף 3.א לעיל, התחייבויות החברה כמפורט במסמך זה תתבטלנה כלפי

סדרות אגרות החוב של החברה (כולן או חלקן, כפי שתחליט החברה על פי שיקול דעתה הבלעדי) וזאת אם

וככל שאחת או יותר מסדרות אגרות החוב של החברה תנקוטנה באחת או יותר מהפעולות המפורטות להלן, ביטול אשר יכנס לתוקף מיד עם מסירת הודעת החברה לנאמן הסדרה הרלוונטית (או לכלל הנאמנים, כפי שתחליט החברה על פי שיקול דעתה הבלעדי) על ביטול התחייבויות החברה על פי מסמך זה בשל הפעולה שננקטה כאמור:

1. קבלת החלטה באסיפת מחזיקי אגרות החוב של החברה (כולן או חלקן) בדבר נקיטת הליכים משפטיים

נגד החברה מכל סוג שהוא, לרבות העמדת החוב למחזיקי אגרות החוב של החברה (כולו או חלקו) לפרעון מיידי, מימוש בטוחות או כל נושא אחר הדומה במהותו לנושאים האמורים.

2. נקיטת הליכים משפטיים מכל סוג שהוא על-ידי הנאמן או נציגות מחזיקי אגרות החוב (כולם או חלקם),

באור 4 - התחייבויות החברה (המשך)

ארועים לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי (המשך)

א. (המשך)

סיום ההתחייבות על פי כתב התחייבות זה (המשך)

ב. (המשך)

למען הסר ספק, מובהר כי ביטול התחייבויות החברה בהתאם לאמור בסעיף 3 זה לעיל, לא יהווה ולא ייחשב כשלעצמו הפרה כלשהי מצד החברה של כתב התחייבות זה ו/או של תנאי שטרי הנאמנות של החברה. יחד עם זאת, הפרת התחייבות מן ההתחייבויות המפורטות בכתב התחייבות זה תחשב להפרת התחייבות בשטרי הנאמנות של אגרות החוב של החברה.

הפרת התחייבות מן ההתחייבויות המפורטות בכתב ההתחייבות כאמור, תחשב להפרת התחייבות בשטרי הנאמנות של אגרות החוב של החברה.

ז. ביום 1 ביוני 2020 הודיעה החברה לנאמן לאגרות החוב (סדרה ט'. להלן בסעיף זה "אגרות החוב" ו"הנאמן") של החברה, כי על פי הוראות סעיף 13(א) (1) לשטר הנאמנות של אגרות החוב, מחזיקי אגרות החוב רשאים להעמיד את אגרות החוב לפרעון מיידי אם וככל שהחברה לא תפרע סכום כלשהוא שיגיע ממנה בקשר לאגרות החוב תוך 14 ימי עסקים לאחר שהגיע מועד פרעונו. בהתאם הודיעה החברה על דחיית תשלום הריבית שהיה קבוע ליום 18 ביוני 2020 ליום 30 ביוני 2020. הדחיה האמורה אושרה על-ידי דירקטוריון החברה, אך ביום 7 ביוני 2020 החליטה האסיפה הכללית של בעלי אגרות החוב שלא לאשר את הדחיה ולכן, יום האקס לתשלום הריבית נקבע ליום 8 ביוני 2020.

הנאמן לאגרות החוב הודיע לחברה כי בעלי אגרות החוב שומרים לעצמם את כל הזכויות כלפי החברה, דירקטוריון החברה ובעלי השליטה בה ואין לראות באישור אסיפת בעלי אגרות החוב האמורה משום ויתור על זכויות או דרישות כלפי מי מהם.

ח. בהמשך לאמור בבאור 3.א.3 לעיל אודות פניית החברה לבעל השליטה בחברה וגיבוש של מתווה, שעל-פיו, בין היתר, החברה תפעל יחד עם בעל השליטה לגיבוש תכנית ומתווה פעולה בקשר עם מצבה הכספי של החברה ולצורך המשך שירות התחייבויותיה, ביום 2 ביוני 2020 החברה קיבלה טיוטה של הצעתה של דולפין איי אל לחברה ולנאמנים לאגרות החוב של החברה (סדרות ט', יד' ו-טו') לחיזוק מבנה ההון של החברה, בדרך של הסדר ("ההסדר") בין דולפין, החברה ומחזיקי אגרות החוב, המבוססת על תרומה כלכלית לחברה מטעם דולפין איי אל, לצד פדיון מלא או חלקי (לפי העניין) של כלל אגרות החוב של החברה. ביום 21 ביוני 2020 החברה קיבלה הצעה עדכנית ביחס לטיטת הצעה כאמור וביום 28 ביוני 2020 פנתה דולפין איי אל לכל אחד מנאמני אגרות החוב בבקשה להעלות על סדר יומן של אסיפות בעלי אגרות החוב את ההצעה האמורה בתיקונים קלים. הצעתה של דולפין לאחר התיקונים האמורים תיקרא להלן "טיטת ההצעה", ועיקריה יפורטו להלן.

בטיטת ההצעה הבהירה דולפין איי אל, כי תכליתה נועדה לשיפור מבנה ההון של החברה בלבד ובכוונת דולפין איי אל לפעול בשיתוף פעולה עם הגורמים הרלוונטיים כדי לקדם הסדר ריאלי, אשר יוסכם על מחזיקי אגרות החוב מהסדרות אשר יסכימו לקדם את ההסדר המוצע על בסיס התנאים הכלולים בטיטת ההצעה ואשר עיקריהם יפורטו להלן. עם השלמת ביצועו של ההסדר בהתאם לטיטת ההצעה:

1) אגרות החוב (סדרה טו') - סכומי הקרן העומדים לפרעון במהלך שנת 2020 ("קרן 2020") ייפרעו מהמקורות, אשר ייוצרו לחברה כתוצאה ממכירת מניות כלל החזקות עסקי ביטוח, המוחזקות בידי הנאמן (כ-3.5%) ואשר תמורתן משועבדת לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה טו') וכן מהעודף, ככל שקיים בעסקאות ההחלף. עודף - הסכום העודף של הפקדונות בבעלות החברה, המשועבדים לטובת עסקאות ההחלף שיוותר לאחר התשלומים ששולמו וישולמו בגין עסקאות ההחלף ("המקורות לתשלום קרן 2020"). לפרטים בדבר עסקאות ההחלף שנסגרו והעודף בפועל בסך 19 מיליון ש"ח ראה באור 3.ב.7.ג. לעיל. לפרטים אודות יתרת עסקת ההחלף שנתרה והעודף בסמוך למועד פרסום הדוחות ראה באור 3.ב.3 לעיל. לצורך כך תפעל החברה עד למועד השלמת ההסדר ובהתאם לשיקול דעתה, למימוש מניות כלל החזקות עסקי ביטוח המוחזקות בידי הנאמן וכן למימוש עסקת ההחלף שנתרה. דולפין איי אל מבהירה בטיטת ההצעה, כי ככל והמקורות לתשלום קרן 2020 יהיו גבוהים מקרן 2020 (118 מיליון ש"ח) אזי תשמש יתרת המקורות לתשלום קרן 2020 שמעל קרן 2020 לפרעון מוקדם של חלק נוסף מאגרות החוב (סדרה טו') (להסרת ספק - ללא קנס פרעון מוקדם או עמלה מכל סוג שהוא), וזאת עד לגובה היתרה כאמור. לוח הסילוקין של יתרת אגרות החוב (סדרה טו'), ובמידה והסכומים שיתקבלו מהמקורות לתשלום קרן 2020 יפחתו מהסכומים הנדרשים לתשלומי קרן 2020, גם חלק קרן 2020 שלא ניתן היה לפרעו מהמקורות לתשלום קרן 2020 ("יתרת החוב"), יעודכן כדלקמן: 10% מסכום יתרת החוב יפרעו ביום 31 בדצמבר 2023, 10% מסכום יתרת החוב יפרעו ביום 21 בדצמבר 2024 ו-80% מסכום יתרת החוב יפרעו ביום 31 בדצמבר 2025. אגרות החוב (סדרה טו') תישאנה ריבית קבועה בשיעור של 3.5% בגין התקופה שהחל ממועד השלמת ההסדר ועד ליום 31 בדצמבר 2022, וריבית קבועה בשיעור של 5% בגין התקופה שמיום 1 בינואר 2023 ועד למועד הפרעון הסופי שלהן. דולפין איי אל תהא ערבה לתשלומי הריבית הנקובה על אגרות החוב, אשר בהתאם ללוח הסילוקין המעודכן מועד תשלומן הינו בשנים 2021-2022.

כנגד כל התמורות האמורות יוותרו מחזיקי אגרות החוב (סדרה טו') ויתור סופי ומוחלט על כל טענותיהם כלפי החברה, דולפין איי אל או כל מי מבעלי מניותיהן או נושאי המשרה שלהן, שעילתן באירועים שקרו עד למועד ההסדר.

באור 4 - התחייבויות החברה (המשך)

ארועים לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי (המשך)
ח. (המשך)

(2) אגרות החוב (סדרה יד') - במועד השלמת ההסדר תשלם החברה כפרעון מוקדם חלקי למחזיקי אגרות החוב (סדרה יד') סכום של 300 מיליון ש"ח. הפרעון המוקדם החלקי יהיה ללא קנס פרעון מוקדם או עמלה מכל סוג שהוא. בסמוך למועד השלמת ההסדר, יתוקן שטר הנאמנות של אגרות החוב (סדרה יד') ביחס ללוח הסילוקין שלהן וביחס לשיעור הריבית שתישאנה, כך שלוח הסילוקין של אגרות החוב (סדרה יד') ושיעור הריבית שהן תישאנה יהיה כמפורט בסעיף ב' לעיל בהתייחס ללוח הסילוקין המעודכן של אגרות החוב (סדרה טו') ושיעור הריבית המעודכן שהן תישאנה.

כנגד כל התמורות האמורות יוותרו מחזיקי אגרות החוב (סדרה יד') ויתור סופי ומוחלט על כל טענותיהם כלפי החברה, דולפין איי אל או כל מי מבעלי מניותיהן או נושאי המשרה שלהן, שעילתן באירועים שקרו עד למועד ההסדר.

(3) אגרות החוב (סדרה ט') - הנכסים הבאים ישמשו לצורך תשלום ופרעון סופי של אגרות החוב (סדרה ט') ("נכסי סדרה ט'"): (א) כל החזקותיה של החברה במודיעין, אשר יחולקו למחזיקי אגרות החוב (סדרה ט') בדרך של חלוקה בעין; (ב) כל החזקותיה של החברה באי די בי תיירות, המחזיקה ב-100% מישראירי; (ג) מניות דסק"ש המוחזקות בידי דולפין איי אל, אשר אינן משועבדות בשעבוד ראשון מדרגה ראשונה לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה יד') המהוות כ-12% מהון מניות דסק"ש, כשהן נקיות וחופשיות משעבוד; (ד) בנוסף, אגרות החוב (סדרה ט') של החברה המוחזקות על-ידי דולפין איי אל, ישוחררו משעבוד במועד השלמת ההסדר (ככל שהן משועבדות), יועברו על-ידי דולפין איי אל לידי החברה כתמורת בעלים נוספת, ויימחקו מהמסחר ויבוטלו על-ידי החברה.

בנוסף על האמור לעיל, כנגד הוויתור על זכות לקבלת תשלומי ריבית עד למועד השלמת ההסדר והפרעון הסופי של אגרות החוב (סדרה ט') יהיו זכאים מחזיקי אגרות החוב (סדרה ט') לקבל לידיהם 50% מהמניות המוחזקות על-ידי החברה ב-IDBG, או למצער, ככל שהחברה תמכור את מניות IDBG המוחזקות על-ידיה עד למועד השלמת ההסדר, יהיו זכאים מחזיקי אגרות החוב לקבל לידיהם 50% מהתמורה שתתקבל בחברה בפועל בגין המכירה של IDBG.

בסמוך לאחר מועד אישור ההסדר תבצע החברה חלוקה בעין של נכסי סדרה ט' הרשומים למסחר בבורסה ("הנכסים הסחירים") ובלבד שכל שלא ניתן יהיה לבצע את החלוקה בעין של הנכסים הסחירים תממש החברה את הנכסים הסחירים ותעביר את תמורתם (נטו) למחזיקי אגרות החוב (סדרה ט'). הנכסים הסחירים, אשר יחולקו בעין ו/או התמורה נטו ממימושם יועברו למחזיקי אגרות החוב (סדרה ט'). החברה תפעל למימוש נכסי סדרה ט' שאינם הנכסים הסחירים, או לפי שיקול דעתה, לרישומם למסחר לצורך חלוקתם בעין למחזיקי אגרות החוב (סדרה ט'). במידה ויוותרו נכסי סדרה ט' שלא מומשו ואינם סחירים ("הנכסים הנותרים"), יעברו הנכסים הנותרים ליד נאמן שימונה מטעם מחזיקי אגרות החוב (סדרה ט') לצורך מכירתם.

נכסי סדרה ט' והם בלבד ישמשו לצורך פרעון מלא וסופי של התחייבויות החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה ט'). יתרת חובה של החברה מחזיקי כלפי אגרות החוב (סדרה ט') (כלל שיוותרו כאלו) יתבטלו. עם השלמת ההסדר, ימחקו אגרות החוב (סדרה ט') ממסחר, ועם השלמת המימוש או החלוקה בעין של נכסי סדרה ט' או העברת הנכסים הנותרים על שם הנאמן, שטרי הנאמנות הקיימים בגין אגרות החוב הקיימות וכל התחייבויות החברה מכוחם ו/או בקשר עימם יבוטלו באופן מיידי ואוטומטי.

נכסי סדרה ט' ישמשו אף לצורך פרעון התחייבות החברה כלפי נושים בלתי מובטחים אחרים (שלא מכוח החזקות באגרות החוב של החברה) ושאנם נושים בגין פעילותה התפעולית השוטפת של החברה (כגון ספקים ונותני שירותים) ("נושים תפעוליים"), ככל שיהיו למועד הקובע להשלמת ההצעה, פרו רטה לגובה התחייבות החברה כלפיהם וכלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה ט').

על-פי האמור בטיטת ההצעה ולפי תנאיה, התרומה של דולפין איי אל לביצוע ההסדר תכלול:

(1) דולפין איי אל תפעל, בין בדרך של הזרמת הון לחברה ו/או העמדת בטוחות לטובת גיוס חוב על-ידי החברה ו/או בכל דרך אחרת לפי שיקול דעתה וכפי שיוסכם עם בעלי אגרות החוב של החברה ויפורט במסגרת מסמכי ההסדר הסופיים, באופן שיבטיח, כי יהיה בידי החברה לפרוע במועד השלמת ההסדר 300 מיליון ש"ח מהחוב הנקוב של החברה למחזיקי אגרות החוב (סדרה יד') כפרעון מוקדם חלקי ("תרומת דולפין איי אל") כמפורט לעיל;

(2) דולפין איי אל תזרים לחברה סכום נוסף של 10 מיליון ש"ח לצורך פרעון חובותיה של החברה לדסק"ש בגין השרותים שהעניקה דסק"ש לחברה כמפורט בבאור 16.ב.2 לדוחות הכספיים השנתיים;

(3) דולפין איי אל תערוב לתשלומי הריבית הנקובה למחזיקי אגרות החוב (סדרה יד' וסדרה טו') ואשר מועד תשלומן בהתאם ללוחות הסילוקין המעודכנים הינו בשנים 2021-2022;

באור 4 - התחייבויות החברה (המשך)

ארועים לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי (המשך)

ח. (המשך)

- על-פי האמור בטיטת ההצעה ולפי תנאיה, התרומה של דולפין איי אל לביצוע ההסדר תכלול (המשך)
- (4) העמדת ערבות בנקאית - דולפין איי אל תעמיד לטובת נאמני אגרות החוב של החברה (חלקה של כל סדרת אגרות חוב בערבות הבנקאית יחושב בהתאם לשווי השוק של כל אחת מסדרות אגרות החוב במועד ההודעה על חילוט הערבות), באופן יחסי בהתאם לשווי השוק של כל אחת מסדרות אגרות החוב ביום הוצאת הערבות הבנקאית, ערבות בנקאית בסך 70 מיליון ש"ח בתוך 7 ימים מהיום בו יינתן האישור האינדיקטבי (כהגדרתו בבאור זה להלן) בידי כל אחת מסדרות אגרות החוב לצורך הבטחת תרומת דולפין איי אל ("ערבות בנקאית"). כל עוד קיימות הערבויות הבנקאיות שהעמידה דולפין איי אל להבטחת עסקאות ההחלף כמפורט בבאור 3.ב.4 לעיל, יחשבו ערבויות אלה כחלק מהערבות הבנקאית כאמור. הערבות הבנקאית תהיה ניתנת לחילוט לאחר קבלת החלטת על חילוט הערבות כאמור על-ידי מחזיקי אגרות החוב מכל סדרות אגרות החוב של החברה ואך ורק בגין הפרת התחייבויות דולפין איי אל על-פי הצעה זו ומסמכי ההסדר ותהווה את הבטוחה היחידה לביצוע ההצעה על-ידי דולפין איי אל ומעבר לערבות הבנקאית לא תהא למחזיקי אגרות החוב ו/או לכל מי מטעמם כל טענה או תביעה ביחס לאי קיום התחייבויות דולפין איי אל עד למועד השלמת ההסדר. הערבות הבנקאית תפקע באופן מיידי ובלא שתידרש דולפין איי אל לעשות כל פעולה בקשר עם כך עם פקיעת ההצעה כמפורט בסעיף (7) בבאור זה להלן.
- דולפין איי אל תהיה רשאית להשתמש בכספי הערבות הבנקאית לצורך תשלומי הריבית לסדרות אגרות החוב ואשר מועד תשלומם בהתאם ללוח הסילוקין יחול במהלך התקופה שתחילתה מיום 21 ביוני 2020 ועד להשלמת ההסדר ("תקופת הביניים"). שימוש בכספי הערבות הבנקאית למטרה האמורה, לא יחייב את דולפין איי אל להשלים או להוסיף סכום נוסף לערבות הבנקאית.
- (5) תרומת דולפין איי אל מחליפה ומבטלת באופן מלא וסופי את יתרת התחייבותה של דולפין הולנד מיום 31 באוגוסט 2019 לביצוע הזרמת הון לחברה ("התחייבות דולפין"). לפרטים ראה באור 5.ב. להלן);
- (6) כל עוד ההצעה לא פקעה, מכל סיבה שהיא, אך טרם הושלמה, תישאר התחייבות דולפין בתוקף, על-פי תנאיה, אך יראו בערבות הבנקאית שהועמדה כאמור כמילוי התחייבות דולפין הולנד, על-פי התחייבות דולפין, להעמדת סך של 70 מיליון ש"ח ביום 2 בספטמבר 2020, ולא יהיה באמור כדי לגרוע מכל יתר תנאי התחייבות דולפין איי אל;
- (7) למען הסר ספק, למעט הערבות הבנקאית כאמור, ההצעה היא Non-Recourse ואף אחת מסדרות אגרות החוב לא תהיה רשאית להעלות כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כנגד החברה ו/או דולפין איי אל ו/או בעלי השליטה ו/או כל מי מטעמם של כל אחד מאלה בקשר להצעה, למעט כמפורט בהצעה.
- בהתאם לטיטת ההצעה, במהלך תקופת הביניים, כהגדרתה בסעיף (4) לעיל, יחולו ההוראות כדלקמן:
- (1) החברה תפרע את תשלומי הריבית לסדרות אגרות החוב שמועד פרעונם יחול בתקופת הביניים, כסדרם ובמועדם, ולמעט תשלומי הריבית לאגרות החוב (סדרה ט');
- (2) החברה תהא רשאית להשלים את העסקה למכירת החזקותיה ב-IDBG לנכסים ובניין (לפרטים אודות אי התקיימות התנאי המתלה לעסקה כאמור ראה באור 5.ד.3 לעיל), לפעול למימוש מניות כלל החזקות עסקי ביטוח המוחזקות בידי הנאמן, למימוש עסקאות ההחלף וכן לבצע כל פעולה אחרת הנדרשת לצורך ביצוע ההסדר;
- (3) החברה לא תפרע תשלומי קרן לסדרות אגרות חוב שמועד פרעונם יחול בתקופת הביניים. לסדרות אגרות החוב לא תהיה בגין כך כל טענה או תביעה כלפי החברה, דולפין איי אל ו/או בעלת השליטה בדולפין איי אל ו/או מי מטעמם, לרבות טענה כי אי התשלום מהווה הפרה של תנאי שטרי הנאמנות ו/או חזקה או ראייה כל שהיא לחדלות פרעונה של החברה ו/או כל תביעה או דרישה לתשלום ריבית פיגורים בגין אי תשלום הקרן כאמור;
- (4) לדולפין איי אל תינתן בלעדיות ביחס להצעה. המחזיקים ו/או הנציגויות ו/או הנאמנים לסדרות אגרות החוב ינהלו משא ומתן בלעדי עם דולפין איי אל לגבי ההצעה ולא יזמו ולא ינהלו משא ומתן עם כל גורם אחר בתקופת הביניים בכל עניין הנוגע להצעה, לרבות בקשר להסדר חוב חלופי מול החברה או בקשר למימוש ו/או מכירת מניות דסק"ש המשועבדות. במידה ועל אף האמור, במהלך תקופת הביניים תתקבל אצל מחזיקי אגרות החוב של החברה ו/או אצל מחזיקי אגרות חוב מסדרה כלשהי, הצעה מאת צד שלישי שאינו דולפין איי אל ו/או הסכם כלשהו חלף ההסדר נשוא הצעה זו או חלק ממנו ("הסדר חלופי"), אזי יידחה כל הסדר חלופי כאמור מראש, ולא יבא להצבעה באסיפות מחזיקי אגרות החוב;
- (5) לא תוגש בקשה להעמדת חובות החברה לפרעון מיידי או בקשה למימוש בטוחות או בקשה לפתיחה בהליכי חדלות פרעון נגד החברה או בקשה לנקיטת הליכים משפטיים מכל סוג שהוא (לרבות בקשה לפי פרק י לחוק חדלות פרעון ושיקום כלכלי) נגד החברה ו/או נושאי משרה בה ו/או בעלת השליטה ו/או מי מטעמם;
- (6) התחייבויות החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב מיום 15 באוגוסט 2019, 31 באוגוסט 2019, 16 בנובמבר 2019, 31 במאי 2020 ו-18 במאי 2020 יעמדו בתוקפן בתקופת הביניים. (לפרטים ראה באור 4.ו לעיל ובאור 8.ה.4 לדוחות הכספיים השנתיים). למען הסר ספק אין בהתחייבויות אלו כדי למנוע מהחברה מלפעול להשלמת מכירת החזקותיה ב-IDBG או רישום למסחר את מניותיה של אי די בי תירות או של ישראיר ו/או לבצע כל פעולה נדרשת לביצוע והשלמת ההסדר;

באור 4 - התחייבויות החברה (המשך)

ארועים לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי (המשך)

ח. (המשך)

בהתאם לטיטוט ההצעה, במהלך תקופת הביניים, כהגדרתה בסעיף (4) לעיל, יחולו ההוראות כדלקמן (המשך)
 (7) סדרות אגרות החוב של החברה ימשיכו להיסחר בתקופת הביניים לפחות עד לאישור ההסדר;
 (8) החברה תמשיך לנהל את פעילותה ועסקיה באופן שוטף ובכלל זה תיפרע במועד את חובותיה לנושים התפעוליים;

(9) לשם שמירה על ערך נכסי החברה והחזקותיה, ובהתאם לצורך, החברה רשאית להזרים כספים לחברות הבנות שלה (זאת מבלי לגרוע מהתחייבויות החברה כמפורט בסעיף (6) לעיל). הסכומים שיוזרמו לחברות הבנות יבאו בחשבון, ובמידת הצורך יקוזזו, מהסכומים שישולמו לסדרות אגרות החוב כאמור לעיל כך שישמר האיזון בין סדרות אגרות החוב בהתאם להצעה זו.

בהתאם למפורט בטיטוט ההצעה, עד ליום 6 ביולי 2020, יביאו הנאמנים למחזיקי כל אחת מסדרות אגרות החוב את ההצעה להצבעת מחזיקי אגרות החוב, לקבלת החלטה אינדיקטיבית לאישור ההצעה במלואה וללא כל הסתייגויות ולניהול משא ומתן עם דולפין איי אל ועם החברה לצורך גיבושה של הצעה מוסכמת, מפורטת וסופית ("האישור האינדיקטיבי"). עד ליום 5 באוגוסט 2020 ("מועד האישור השני") יאשרו אסיפות כל אחת מסדרות אגרות החוב, באישור אינדיקטיבי נוסף, הצעה מוסכמת, מפורטת וסופית המבוססת על מתווה הצעה זה ואשר תבטיח את יישומם של העקרונות המפורטים במתווה הצעה זה לאחר אישורו הסופי ("אישור שני").

בתוך 5 ימים ממועד האישור השני, יגישו דולפין איי אל יחד עם החברה, ובהסכמת נאמני כל סדרות אגרות החוב, בקשה מוסכמת לבית המשפט לאישור ההצעה בהתאם להוראות חלק י' לחוק חדלות פרעון ושיקום כלכלי ("מועד הגשת הבקשה"). במקביל להגשת הבקשה יפנה הנאמן בבקשה למינוי מומחה לבחינת הסדר החוב. בתוך 30 ימים ממועד הגשת הבקשה יתקבל אישור חלוט וסופי שאינו ניתן לערעור של בית המשפט לביצוע ההצעה ("אישור סופי").

אישור ההצעה ייחשב ביום מתן אישור חלוט וסופי שאינו ניתן לערעור של בית המשפט לביצוע ההצעה ("אישור ההצעה"). עם אישור ההצעה יפעלו החברה ונאמני אגרות החוב לשם השלמת ביצוע ההצעה וביצוע כל הפעולות הנדרשות כפי שיפורט במסמכי ההסדר הסופיים וכאמור במתווה זה. מובהר כי הצעה זו מהווה מקשה אחת וביצוע כל אחד מחלקיה מותנה בביצוע כל יתר חלקי ההצעה.

במועד ההשלמה יכנס לתוקפו פטור לחברה, לדולפין איי אל ולבעלי השליטה בה, לכל מי מטעמם ולדירקטורים והמנהלים בחברה, בדולפין איי אל ובבעלי השליטה בה מתביעות ביחס לכל חבות, התחייבות, טענה, דרישה או תביעה שקדמו למועד השלמת ביצוע ההצעה.

ההצעה וכל התחייבות מכוחה, יפקעו באופן מיידי, בקרות כל אחד מהמקרים הבאים וזאת לפי שיקול דעתה הבלעדי של דולפין איי אל: (א) עד ליום 29 ביוני 2020 לא התקבל האישור האינדיקטיבי בידי כל אחת מאסיפות סדרות אגרות החוב; (ב) לא התקבל אישור שני על-ידי כל אחת מאסיפות מחזיקי אגרות החוב עד למועד האישור השני; (ג) בתוך 5 ימים מהאישור הסופי לא הגישו דולפין איי אל יחד עם החברה ובהסכמת נאמני כל סדרות אגרות החוב, בקשה מוסכמת לבית המשפט לאישור ההצעה בהתאם להוראות חלק י' לחוק חדלות פרעון ושיקום כלכלי; (ד) בתוך 30 ימים ממועד הגשת הבקשה לא יתקבל האישור הסופי; (ה) התקבלה החלטה על-ידי מחזיקי אגרות החוב מסדרה כלשהי, או הוגשה בקשה במהלך תקופת הביניים, להעמדת חובות החברה לפרעון מיידי או בקשה למימוש בטוחות או בקשה לפתיחה בהליכי חדלות פרעון או בקשה לנקיטת הליכים משפטיים מכל סוג שהוא ביחס לחברה (לרבות בקשה לפי פרק י' לחוק חדלות פרעון ושיקום כלכלי) (נגד החברה ו/או בעלת השליטה ו/או מי מטעמם); (ו) איזו מאסיפות סדרות אגרות החוב או איזו מהנציגויות של אחת מסדרות אגרות החוב או אחד מהנאמנים לאיזו מסדרות אגרות החוב או מי מטעמם פתח במהלך תקופת הביניים, במשא ומתן עם צד ג' כלשהו בכל עניין הנוגע להצעה זו, לרבות בקשר להסדר חליפי, או בקשר למימוש ו/או מכירת נכס כלשהו של החברה, לרבות מניות דסק"ש המשועבדות; (ז) ניתן צו חדלות פרעון נגד החברה, כאמור בסעיף 3 לחוק חדלות פרעון ושיקום כלכלי, התשע"ח-2018; (ח) מונה לחברה כונס, נאמן, מנהל מיוחד או כל בעל תפקיד מסוג זה (זמני או קבוע) או שניתן צו דומה בקשר לחדלות הפרעון של החברה בידי בית המשפט.

עם פקיעת ההצעה, תפקע, מיידי, הערבות לצורך הבטחת תרומת דולפין איי אל והכול מבלי שלמחזיקי אגרות החוב תהא כל טענה, דרישה או תביעה כנגד דולפין איי אל או החברה ביחס להצעה או פקיעתה ו/או ביחס לערבות לצורך הבטחת תרומת דולפין איי אל.

כפי שצוין בטיטוט ההצעה, מתווה ההצעה נועד להציג את התנאים העיקריים לביצוע ההצעה ואינו מחייב את דולפין איי אל ו/או את החברה, למעט התחייבות לערבות שתיכנס לתוקפה בהתאם לאמור לעיל. מובהר כי ההצעה מותנית בחתימה הסכם מחייב בין הצדדים וקבלת כלל האישורים הנדרשים לפי כל דין לצורך ביצועה, לרבות אישור האורגנים המוסמכים של החברה.

ביום 28 ביוני 2020, הודיע הנאמן לאגרות החוב (סדרה ט') על כינוס אסיפת בעלי אגרות החוב (סדרה ט') ביום 2 ביולי 2020, אשר על סדר יומה החלטה להורות לנאמן לקבל את הצעת דולפין איי אל מיום 21 ביוני 2020.

ביום 21 ביוני 2020 הודיע הנאמן לבעלי אגרות החוב (סדרה יד') על כינוס אסיפה של בעלי אגרות החוב (סדרה יד') ביום 5 ביולי 2020 ואשר על סדר יומה העמדה לפרעון מיידי של יתרת החוב הבלתי מסולקת של החברה כלפי בעלי אגרות החוב (סדרה יד').

באור 4 - התחייבויות החברה (המשך)**א. ארועים לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי (המשך)**

1. בהמשך לאמור בבאור 16.ב.1 (1) ו-2) לדוחות הכספיים השנתיים, אודות הסכם חלוקת שימושים והוצאות משרדיים והסכם חלוקת עלויות (הסכם שירותים), עומדת יתרת החוב השוטף של החברה לדסק"ש, בגין שירותים שהיא העניקה לחברה, ליום 31 במרס 2020 ובסמוך למועד פרסום הדוחות עמד על 7 ו-10 מיליון ש"ח, בהתאמה.
- יא. בהמשך לאמור בבאור 16.ב.2 (ב) לדוחות הכספיים השנתיים אודות הסכם חלוקת עלויות (הסכם שירותים), בימים 25 ו-29 ביוני 2020 אישרו ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה, בהתאמה, עדכונים לתנאי ההתקשרות של החברה עם דסק"ש בהסכם חלוקת עלויות (הסכם שירותים), לתקופה בת שלוש שנים, בתוקף החל מיום 1 ביולי 2020 ועד ליום 30 ביוני 2023 ("הסכם השירותים המעודכן"). במסגרת הסכם השירותים המעודכן, בין היתר, נקבע כי חלף יחס הקצאת עלות השירותים המשותפים (כהגדרתם בבאור האמור), הקבוע בהסכם, לפיו דסק"ש נושאת ב-60% מעלות התגמול לנותני השירותים (כהגדרתם בבאור האמור) והחברה נושאת ב-40% מעלות זו, והמנגנון שנקבע בו לבחינה שנתית של יחס ההקצאה, דסק"ש תעמיד לאי די בי פתוח את השירותים המשותפים בהיקף שלא יעלה על 20% היקף משרה מלאה (משוקלל שנתי וביחס לכלל נותני השירותים) וביחס למר קאופמן המכהן כמנכ"ל החברה ("מנכ"ל החברה") החל מיום 21 באפריל 2020 וכסמנכ"ל ויועץ משפטי פנימי בדסק"ש, היקף משרתו יחולק בין הצדדים באופן שווה (50%-50%) ("יחס הקצאת השירותים החדש"). בתמורה לביצוע העבודות המשותפות ויחס הקצאת השירותים החדש על-פי הסכם השירותים המעודכן, תשלם החברה לדסק"ש תשלום שנתי קבוע בסך של 3.3 מיליון ש"ח בגין השנה הראשונה (קרי, 1 ביולי 2020 עד 30 ביוני 2021) וסך של 2.5 מיליון ש"ח החל מתום השנה הראשונה כאמור (בתוספת מע"מ).
- בנוסף, במסגרת הסכם השירותים המעודכן הובהר, כי לחברה יא שיקול דעת בלעדי באשר לתפקידיו של מר קאופמן באי די בי פתוח ובקביעת התגמול שלו בגין תפקידו כמנכ"ל אי די בי פתוח, ובלבד שלא יהיה בתפקידים האמורים כדי לפגוע ביכולתו להמשיך ולכהן בתפקידו בדסק"ש בהיקף של 50% משרה לפחות, ושלמען הזהירות, התגמול כאמור לא יחרוג ממדיניות התגמול של דסק"ש. עוד הובהר, כי ככל שהחברה תחליט להפחית את עלות התגמול בגין תפקידו כמנכ"ל החברה (ביחס ל-50% עלות העסקתו כפי שהיא נכון למועד זה ("העלות הקובעת")) לא יחול כל שינוי בהיקף התמורה וככל שהחברה תחליט לעדכן את עלות התגמול שלו כלפי מעלה, החברה תישא במלוא ההפרש ביחס לעלות הקובעת. כמו-כן, בהמשך למנגנון הקבוע בהסכם חלוקת שימושים והוצאות משרדיים כמפורט בבאור 16.ב.2) לדוחות הכספיים השנתיים, עודכן יחס חלוקת העלויות בין החברה לדסק"ש באופן שבגין העלויות המוסדרות בהסכם האמור, תישא החברה בעלות שנתית של 700 אלפי ש"ח (בתוספת מע"מ) בגין השנה הראשונה (החל מה-1 ביולי 2020) ו-500 אלפי ש"ח (בתוספת מע"מ) בגין השנה השנייה ואילך. ההתקשרות על-פי הסכם השירותים המעודכן והעדכון להסכם חלוקת השימושים והוצאות המשרדיות, אושרו על-ידי דירקטוריון החברה (לאחר אישור ועדת הביקורת והאסיפה הכללית של החברה). ההתקשרות על-פי הסכם השירותים המעודכן כאמור, כפופה לאישור האסיפה הכללית של דסק"ש (ברוב מקרב הציבור).
- יב. ביום 29 ביוני 2020 הודיעה החברה, כי בהתאם להחלטת הדירקטוריון שלה מיום 28 ביוני 2020, תשלומי הריבית של אגרות החוב (סדרה ט'), אשר תשלומם נדחה כאמור בבאור 4.4 לעיל מיום 18 ביוני 2020 ליום 30 ביוני 2020; וכן תשלומי הריבית של אגרות החוב (סדרות יד' ו-טו'), אשר בהתאם לטעמי הנאמנות אמורים להיות משולמים ביום 30 ביוני 2020, יידחו וישולמו ביום 7 ביולי 2020.

באור 5 - הלוואות נחותות המירות מבעל השליטה

א. להלן סכומי הלוואות הנחותות שניתנו מבעל השליטה

שנה	סכום במיליוני ש"ח	פרטים נוספים
2015	210	באור 1.ג.7 לדוחות הכספיים השנתיים
2016	348	באור 1.ג.7 לדוחות הכספיים השנתיים
2019	70	באור 2.ג.7 לדוחות הכספיים השנתיים

ב. לפרטים אודות התחייבות של דולפין הולנד לבצע הזרמת הון לחברה בהיקף כולל של 210 מיליון ש"ח בשלושה תשלומים שנתיים שווים של 70 מיליון ש"ח כל אחד, ביום 2 בספטמבר של כל אחת מהשנים 2019-2021 ראה באור 2.ג.7 לדוחות הכספיים השנתיים. ההזרמה הראשונה בוצעה ביום 3 בספטמבר 2019.

דולפין הולנד העמידה לבנקים, אשר מולם בוצעו עסקאות החלף על מניות כלל החזקות עסקי ביטוח ערבויות אוטונומיות בסך 57 מיליון ש"ח. כל חלק שימומש (כלומר ישמש בפועל לפרעון עסקת החלף) מתוך הערבויות עד ליום 2 בספטמבר 2020, ייחשב כחלק מההזרמה הקרובה ביום 2 בספטמבר 2020. לפרטים ראה באור 4.ב.3 לעיל. ראה גם באור 4.ח לעיל אודות הצעת דולפין איי אל לחברה ולנאמני אגרות החוב שלה, אשר במקרים המפורטים בה תביא לביטול ההתחייבות של דולפין הולנד. בסמוך למועד פרסום הדוחות הכספיים יתרת הערבויות האוטונומיות כאמור עומדת על 12 מיליון ש"ח.

ג. אינדיקציית שווי האקוויטי של החברה ליום 31 במרס 2020, אשר מבוסס על שווי השוק של נכסי והתחייבויות החברה הינה שלילית. בהתאם, ליום 31 במרס 2020 סך השווי ההוגן של הלוואות הנחותות, המתוארות בבאור 4.ג.7 לדוחות הכספיים השנתיים, הוערך על-ידי מעריך שווי חיצוני בלתי תלוי בסכום של 0 מיליון ש"ח. להלן השינויים בשווי ההוגן:

התקופה	רווח כולל אחר**	
	הכנסות מימון*	מיליוני ש"ח
שלושה חודשים שהסתיימו ביום 31 במרס 2020	1	24
שלושה חודשים שהסתיימו ביום 31 במרס 2019	96	253
שנת 2019	101	409

* בדוח רווח והפסד.

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

לפרטים נוספים ראה באור 6.ב להלן. בהתאם לתקנה 49(א) לתקנות הדיווחים, מצורפת לדוחות כספיים אלה העבודה הכלכלית אודות השווי ההוגן ליום 31 במרס 2020 של הלוואות הנחותות.

באור 6 - מכשירים פיננסיים

א. שווי הוגן של מכשירים פיננסיים לצורכי גילוי בלבד

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

ליום 31 בדצמבר 2019 (מבוקר)		ליום 31 במרס 2019 (בלתי מבוקר)		ליום 31 במרס 2020 (בלתי מבוקר)	
הערך בספרים	שווי הוגן	הערך בספרים	שווי הוגן	הערך בספרים	שווי הוגן
מיליוני ש"ח					
975	975	928	928	414	414
129	129	174	174	129	129
19	19	27	27	10	10
<u>1,123</u>	<u>1,123</u>	<u>1,129</u>	<u>1,129</u>	<u>553</u>	<u>553</u>
(1,419)	(1,995)	(2,058)	(2,803)	(787)	(2,003)
(25)	(25)	(180)	(180)	-	-
(32)	(32)	(41)	(41)	(68)	(68)
<u>(1,476)</u>	<u>(2,052)</u>	<u>(2,279)</u>	<u>(3,024)</u>	<u>(855)</u>	<u>(2,071)</u>

נכסים פיננסיים

אגרת חוב מדולפין איי אל⁽¹⁾
 הלוואה ל- IDBG
 השקעה ב- Colu⁽²⁾

התחייבויות פיננסיות

אגרות חוב^{(3),(4)}
 הלוואות נחותות⁽⁵⁾
 שווי הוגן לעסקת החלף על מניות כלל החזקות עסקי ביטוח⁽⁶⁾

(1) השווי ההוגן של אגרת החוב מדולפין איי אל נקבע על-ידי מעריך שווי חיצוני תוך שימוש במודל Monte Carlo קורלטיבי. מודל Monte Carlo הינו שיטה אלגוריתמית לפתרון בעיות חישוביות באמצעות הרצת פרמטרים סטוכסטיים במספר רב של מצבי עולם וביצוע חישובים על התרחישים השונים אשר התקבלו. לצורך חישוב התרחישים השונים נערכו סימולציות לשווי העתידי של החזקות דסק"ש (ליום 31 במרס 2020 - לשווי מניות דסק"ש) ולשווי העתידי של החזקות החברה על מנת לבחון את יכולת ההחזר בפועל של אגרת החוב ואת השפעת שוויים אלו על מצבי חדלות פרעון, הן של החברה והן של הרוכשת. כמו כן נעשה שימוש במודל Merton על מנת לאמוד את שווייה העתידי של אגרת החוב במועדים ובתרחישים השונים, וזאת על מנת לבחון מצבי טבע של פרעון מוקדם הן מצד הרוכשת והן מצד החברה. לפרטים נוספים אודות אגרת החוב ותנאיה, ראה באור 3.א. לדוחות הכספיים השנתיים.

(2) לפרטים ראה באור 1.3 לעיל ובאור 1.3 לדוחות הכספיים השנתיים.

(3) הערך בספרים כולל חלויות שוטפות וריבית שנצברה.

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

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

(6) מתייחס לעסקת החלף על מניות כלל החזקות עסקי ביטוח, שנמכרו על-ידי בנק הפועלים בחודש נובמבר 2018. לפרטים ראה באור 2.ב.3 לדוחות הכספיים השנתיים ובאור 2.ב.3 לעיל.

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 2019 (מבוקר)	ליום 31 במרס 2019 (בלתי מבוקר)	ליום 31 במרס 2020 (בלתי מבוקר)
מיליוני ש"ח		
(32)	(41)	(68)

התחייבויות פיננסיות

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 2020

(בלתי מבוקר)

התחייבויות פיננסיות	נכסים פיננסיים		
	סך הכל נכסים	הלוואה ל-IDBG ^(א) -	אגרת חוב מדולפין איי אל ואחר ^(ב)
הלוואות נחותות ^(ד)	מיליוני ש"ח		
(25)	1,123	129	994
1	(574)	(4)	(570)
^(ו) 24	4	^(ה) 4	-
-	553	129	424
1	(570)	-	(570)
-	(4)	(4)	-

יתרה ליום 1 בינואר 2020
סך הרווחים (ההפסדים) שהוכרו:
ברוח והפסד^(א)
ברוח כולל אחר

יתרה ליום 31 במרס 2020
^(א) סך הרווחים (ההפסדים) לתקופה שנכללו ברווח והפסד בגין נכסים והתחייבויות המוחזקים ליום 31 במרס 2020:
הכנסות (הוצאות) מימון

פעילויות מופסקות

^(ב) לפרטים נוספים אודות אגרת החוב, ראה באור 3.א לעיל. בנוסף להפסד האמור בטבלה לעיל החברה הכירה בהכנסות ריבית שהתקבלה בסך 12 מיליון ש"ח.

^(ג) לפרטים אודות הלוואה ל-IDBG ראה באור 1.ד.3 לעיל ובאורים 2.יג.1 ו-3.ד.5 לדוחות הכספיים השנתיים.

^(ד) ראה גם באור 5 לעיל ובאור 7.ג לדוחות הכספיים השנתיים.

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

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

לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 31 במרס 2019

(בלתי מבוקר)

התחייבויות פיננסיות	נכסים פיננסיים		
	סך הכל נכסים	הלוואה ל-IDBG ^(א) -	אגרת חוב מדולפין איי אל ואחר ^(ב)
הלוואות נחותות ^(ד)	מיליוני ש"ח		
(529)	1,230	-	1,230
-	190	190	-
96	(285)	(10)	(275)
^(ו) 253	(6)	^(ה) (6)	-
(180)	1,129	174	955
96	(275)	-	(275)
-	(10)	(10)	-

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

יתרה ליום 31 במרס 2019
^(א) סך הרווחים (ההפסדים) לתקופה שנכללו ברווח והפסד בגין נכסים והתחייבויות המוחזקים ליום 31 במרס 2019:
הכנסות (הוצאות) מימון

פעילויות מופסקות

^(ב) לפרטים נוספים אודות אגרת החוב, ראה באור 3.א לעיל. בנוסף להפסד האמור בטבלה לעיל החברה הכירה בהכנסות ריבית שהתקבלה בסך 27 מיליון ש"ח.

^(ג) לפרטים נוספים אודות הלוואה ל-IDBG, ראה באורים 2.יג.1 ו-3.ד.5 לדוחות הכספיים השנתיים.

^(ד) ראה גם באור 5 לעיל ובאור 7.ג לדוחות הכספיים השנתיים.

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

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

באור 6 - מכשירים פיננסיים (המשך)

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019

התחייבויות פיננסיות	נכסים פיננסיים		
	סך הכל נכסים	הלוואה ל- IDBG ^(ג)	אגרת חוב מדולפין איי אל ואחר ^(ב)
הלוואות נחותות ^(ד)			
(מבוקר)			
מיליוני ש"ח			
(529)	1,230	-	1,230
-	190	190	-
(6)	-	-	-
101	(284)	(48)	(236) ^(ב)
^(ו) 409	(13)	^(ה) (13)	-
<u>(25)</u>	<u>1,123</u>	<u>129</u>	<u>994</u>
101	(236)	-	(236)
<u>-</u>	<u>(48)</u>	<u>(48)</u>	<u>-</u>

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

יתרה ליום 31 בדצמבר 2019
^(א) סך הרווחים (ההפסדים) לתקופה שנכללו ברווח
 והפסד בגין נכסים והתחייבויות המוחזקים
 ליום 31 בדצמבר 2019:
 הכנסות (הוצאות) מימון
 פעילויות מופסקות

- ^(א) לפרטים נוספים אודות אגרות החוב, ראה באור 3. א לדוחות הכספיים השנתיים. בנוסף להפסד האמור בטבלה לעיל רשמה החברה הכנסות ריבית שהתקבלו בסך 36 מיליון ש"ח.
- ^(ג) לפרטים נוספים אודות הלוואה ל- IDBG ואודות התיקון ל- IAS 28, ראה באורים 1.ג.2 ו- 5.ד.3 לדוחות הכספיים השנתיים.
- ^(ד) ראה גם באור 7.ג לדוחות הכספיים השנתיים.
- ^(ה) בסעיף חלק הקבוצה ברווח (בהפסד) כולל אחר בגין חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני. ההפסד הכולל מיוחס לקרנות הון מהפרשי תרגום.
- ^(ו) בסעיף שינוי נטו בשווי הוגן של הלוואות הנחותות, המיוחס לשינויים בסיכון אשראי.

באור 6 - מכשירים פיננסיים (המשך)

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

מכשירים פיננסיים, הנמדדים בשווי הוגן ברמה 3 (המשך)

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

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

ליום 31 במרס 2020

השפעה על הרווח או ההפסד		השפעה על סך ההון	
גידול של	קיטון של	גידול של	קיטון של
(בלתי מבוקר)			
מיליוני ש"ח			
2	(2)	2	(2)
16	(15)	16	(15)

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

ליום 31 במרס 2019

השפעה על הרווח או ההפסד		השפעה על סך ההון	
גידול של	קיטון של	גידול של	קיטון של
(בלתי מבוקר)			
מיליוני ש"ח			
1	(4)	1	(4)
46	(46)	46	(46)

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

ליום 31 בדצמבר 2019

השפעה על הרווח או ההפסד		השפעה על סך ההון	
גידול של	קיטון של	גידול של	קיטון של
(מבוקר)			
מיליוני ש"ח			
2	(4)	2	(4)
54	(54)	54	(54)

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

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

באור 6 - מכשירים פיננסיים (המשך)

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

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

ליום 31 במרס 2019

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

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

ליום 31 בדצמבר 2019

השפעה על הרווח או ההפסד*		השפעה על סך ההון	
גידול של	קיטון של	גידול של	קיטון של
(מבוקר)			
מיליוני ש"ח			
3	(3)	3	(3)
(41)	25	(41)	25
(5)	5	(5)	5

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

* הנתונים לעיל הינם בהנחה שהשינויים נובעים משינויים בשוק ולא בסיכון האשראי של החברה. בהתאם להוראות IFRS 9, ככל שמקורם של השינויים יהיה בסיכון האשראי של החברה, שינויים אלו יזקפו לרווח הכולל האחר. השווי ההוגן של הלוואות הנחותות ההמירות מבוסס על אינדיקציות שווי אקוויטי למניות החברה, אשר ליום 31 במרס 2020 הינה שלילית בהיקף משמעותי ולכן שינויים כמפורט בטבלאות לעיל לא היו משנים את שווי הלוואות הנחותות ליום 31 במרס 2020 בסך 0 מיליון ש"ח.

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

באור 7 - הכנסות והוצאות מימון

א. הכנסות מימון

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019 (מבוקר)	לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 31 במרס	
	2019	2020
	(בלתי מבוקר)	
מיליוני ש"ח		
101	96	1
1	-	-
36	32	12
144	-	-
<u>282</u>	<u>128</u>	<u>13</u>

נכסים פיננסיים והתחייבויות פיננסיות בשווי הוגן

ירידה בשווי ההוגן של ההלוואות הנחותות⁽¹⁾

מכשירים פיננסיים בעלות מופחתת

הכנסות ריבית מפקדונות בבנקים

אחר

הכנסות ריבית מאגרת החוב מדולפין איי אל

רווח מפדיון מוקדם של אגרות חוב

ב. הוצאות מימון

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019 (מבוקר)	לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 31 במרס	
	2019	2020
	(בלתי מבוקר)	
מיליוני ש"ח		
156	37	22
50	8	8
228	275	561
8	-	9
-	-	1
2	-	-
1	-	-
<u>445</u>	<u>320</u>	<u>601</u>

התחייבויות פיננסיות הנמדדות בעלות מופחתת

הוצאות ריבית והפרשי הצמדה על התחייבויות פיננסיות הנמדדות

בעלות מופחתת

הפחתת עלות השגת בטחונות להתחייבויות החברה מדולפין איי אל

נכסים פיננסיים והתחייבויות פיננסיות בשווי הוגן

ירידה בשווי ההוגן של אגרת החוב מדולפין איי אל⁽²⁾

ירידה בשווי ההוגן של השקעה ב-Colu

שינוי שלילי נטו בשווי הוגן של נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן

דרך רווח והפסד

אחר

ירידת ערך טוקן (CLN)

הפסד נטו משינוי שער חליפין של מטבע חוץ

(1) ראה באור 5 לעיל.
(2) ראה באור 3.א לעיל.

באור 8 - מגזרי פעילות

החברה רואה כמגזרים את אותן חברות המהוות רכיב כלכלי משמעותי לחברה, לרבות לענין הקצאת משאבים ("חברות המגזר"). בסיס הפיצול המגזרי ובסיס המדידה של הרווח וההפסד המגזרי זהה לזה שהוצג בבאור 17 בדבר מגזרי פעילות בדוחות הכספיים השנתיים.

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

א. תוצאות המגזרים

מאוחד	התאמות למאוחד	אחרים ⁽¹⁾	פעילויות מופסקות			אגרת חוב מדולפין אי אל	
			כלל החזקות עסקי ביטוח מיליוני ש"ח	אי די בי תיירות	IDBG		
							לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרס 2020 (בלתי מבוקר)
-	(192)	3	-	178	11	-	מכירות ושרותים
(844)	(44)	(2)	(242)	(3)	(4)	(549)	תוצאות מגזר - מיוחסות לבעלים של החברה
							לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרס 2019 (בלתי מבוקר)
-	(186)	4	-	172	10	-	מכירות ושרותים
(328)	(44) ⁽²⁾	-	(108)	(3)	(18)	(243)	תוצאות מגזר - מיוחסות לבעלים של החברה
							לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019 (מבוקר)
-	(1,188)	15	-	1,128	45	-	מכירות ושרותים
(424)	3	1	(120)	(60)	(56)	(192)	תוצאות מגזר - מיוחסות לבעלים של החברה

⁽¹⁾ כולל החזקות בתחום הגז והנפט.

⁽²⁾ מייצג את תוצאות החברה וחברות המטה - בעיקר הנהלה וכלליות ומימון.

הרכב ההתאמות של סעיף מכירות ושרותים לדוח למאוחד:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019 (מבוקר)	לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 31 במרס	
	2019	2020
	בלתי מבוקר	
	מיליוני ש"ח	
(60)	(14)	(3)
(1,128)	(172)	(189)
(1,188)	(186)	(192)

ביטול סכומים בגין מגזרים המסווגים כחברות כלולות מגזרים המסווגים כפעילויות מופסקות

מאוחד	התאמות למאוחד	אחרים ⁽²⁾	נכסים מוחזקים למכירה			אגרת חוב מדולפין איי אל ⁽³⁾
			כלל החזקות עסקי ביטוח ⁽¹⁾	אי די בי תיירות ⁽¹⁾	IDBG ⁽¹⁾	
מיליוני ש"ח						
1,803	(580)	61	252	730	926	414
4,058	(160)	59	1,358	857	1,016	928
2,589	(590)	58	443	783	920	975

ליום 31 במרס 2020
(בלתי מבוקר)
ליום 31 במרס 2019
(בלתי מבוקר)
ליום 31 בדצמבר 2019
(מבוקר)

⁽¹⁾ מגזר שפעילותו הופסקה. ראה באור 3.3 n לעיל.

⁽²⁾ כולל את נכסי הגז והנפט.

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

להלן נתונים כאמור לעיל:

ליום 31 בדצמבר 2019 (מבוקר)	ליום 31 במרס	
	2019	2020
מיליוני ש"ח		
1,994	1,903	2,016
689	974	440
47	48	18
4,112 (2,876)	3,844 (2,637)	3,161 (3,004)
82.3%	82.3%	82.3%

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

* מתייחס לשווי אגרות החוב (סדרה ט'), שקיבלה דולפין אי אל במסגרת חלוקת דיבידנד בעין שחילקה דסק"ש לפרטים ראה באור 3.5 א.
** מתייחס ל-100% דסק"ש. לדוחות הכספיים השנתיים.

הרכב ההתאמות של נכסי המגזרים לדוח המאוחד:

ליום 31 בדצמבר 2019 (מבוקר)	ליום 31 במרס	
	2019	2020
מיליוני ש"ח		
(978)	(1,075)	(61)
-	-	(926)
24	57	12
-	-	69
364	858	326
(590)	(160)	(580)

ביטול סכומים בגין מגזרים, המסווגים בדוחות הכספיים
כחברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
ביטול סכומים בגין מגזר המסווג בדוחות הכספיים כהשקעה
מוחזקת למכירה - IDBG*
הכללת סכום ההשקעות בחברות מוחזקות המטופלות לפי
שיטת השווי המאזני כפי שנכללו בדוחות הכספיים
הכללת סכום השקעה מוחזקת למכירה המטופלת לפי שיטת
השווי המאזני - IDBG
הכללת נכסי החברה וחברות המטה*

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

באור 8 - מגזרי פעילות (המשך)

ג. התחייבויות המגזרים

מאוחד	התאמות למאוחד	מגזרים אחרים ⁽²⁾	כלל החזקות עסקי ביטוח ⁽¹⁾	אי די בי תיירות ⁽¹⁾	IDBG ⁽³⁾	
מיליוני ש"ח						
2,898	1,607	2	241	622	426	ליום 31 במרס 2020 (בלתי מבוקר)
4,499	2,334	4	822	671	668	ליום 31 במרס 2019 (בלתי מבוקר)
2,918	1,385	2	205	663	663	ליום 31 בדצמבר 2019 (מבוקר)

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

⁽²⁾ כולל את התחייבויות הגז והנפט.

⁽³⁾ כולל סך של 237 מיליון ש"ח ו-242 מיליון ש"ח לימים 31 במרס 2019 ו-31 בדצמבר 2019, בהתאמה, בגין התחייבות כלפי נכסים ובניין. לפרטים ראה באור 1.ד.3 לעיל ובאור 2.ד.3 לדוחות הכספיים השנתיים.

הרכב ההתאמות של התחייבויות המגזרים לדוח המאוחד:

ליום 31 בדצמבר 2019 (מבוקר)	ליום 31 במרס	
	2019	2020
מיליוני ש"ח		
(665)	(672)	(2)
-	-	(426)
2,050	3,006	2,035
1,385	2,334	1,607

ביטול סכומים בגין מגזרים, המסווגים בדוחות הכספיים כחברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
ביטול סכומים בגין מגזר המסווג בדוחות הכספיים כהשקעה מוחזקת למכירה המטופלת בשיטת השווי המאזני - IDBG
הכללת התחייבויות החברה וחברות המטה*

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

באור 9 - ארועים לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי

- א. ביום 19 במאי 2020 אישר דירקטוריון החברה כתב התחייבות כלפי כלל בעלי אגרות החוב הקיימים של החברה וביום 27 במאי 2020 אישר דירקטוריון החברה את הארכת כתב ההתחייבות מיום 31 באוגוסט 2019, המפורט בבאור 8.ב.4 לדוחות הכספיים השנתיים עד ליום 31 באוגוסט 2020 חלף עד יום 30 במאי 2020. לפרטים ראה באור 1.4 לעיל.
- ב. לפרטים אודות התפתחויות בקשר עם השקעת החברה בכלל החזקות עסקי ביטוח, ראה באור 7.ב.3 לעיל.
- ג. ביום 9 במאי 2020, הודיעה דולפין איי אל לחברה, בהתאם לתנאי אגרת החוב, על דחיית מועד תשלום הריבית, שמועד פרועונו חל ביום 22 במאי 2020.
- ד. לפרטים אודות הסכם למכירת החזקות החברה ב-IDBG לנכסים ובניין בתמורה ל-27.8 מיליון דולר ואי התקיימות התנאי המתלה לביצועו, ראה באור 5.ד.3 לעיל.
- ה. ביום 12 באפריל 2020 הודיע מר ערן סער על התפטרותו מתפקידו כמנכ"ל החברה, בתוקף ממועד ההודעה. ביום 21 באפריל 2020 מונה מר אהרון קאופמן לתפקיד מנכ"ל החברה.
- ו. בחודש מאי 2020 גייסה מודיעין סך של כ-4 מיליון ש"ח במסגרת הנפקה של מניות ואופציות ("ההנפקה הראשונה"). החברה לא השתתפה בהנפקה הראשונה ובהתאם שיעור ההחזקה של החברה במודיעין ירד ל-19.05%.
- ז. לאחר ביצוע ההנפקה הראשונה הנפיקה מודיעין, בדרך של זכויות, אופציות (סדרות 16 ו-17) לבעלי יחידות ההשתתפות ולבעלי האופציות הקיימים (סדרות 16 ו-17) של מודיעין ("הנפקת הזכויות"). במסגרת הנפקת הזכויות קיבלה החברה, ללא תמורה, כ-175 אלף אופציות מכל אחת מהסדרות.
- ח. כל אופציה ניתנת למימוש ליחידת השתתפות אחת של מודיעין. אופציה 16 ניתנת למימוש עד ליום 20 בדצמבר 2020 תמורת 5 ש"ח לאופציה. אופציה 17 ניתנת למימוש עד ליום 1 במאי 2020 תמורת 10 ש"ח לאופציה. תוספת המימוש של שתי האופציות צמודה לשער הדולר לפי שער בסיס של 3.527 ש"ח לדולר.
- ט. החברה וחברת דו-צח בע"מ (חברה בשליטת מר צחי סולטן) הם בעלי השליטה בשותף הכללי של מודיעין, ובהתאם להסכמות עם דו-צח, עד ליום 31 ביולי 2020 לחברה תעמוד הזכות לרכוש עד מחצית מיחידות ההשתתפות ומהאופציות שרכשה דו-צח בהנפקה הראשונה (לרבות מחצית מהאופציות שהתקבלו במסגרת הנפקת הזכויות בגין יחידות השתתפות ואופציות שדו-צח רכשה בהנפקה הראשונה). הזכות כאמור מתייחסת לביצוע רכישה של כ-100 אלף יחידות השתתפות, 107 אלף אופציות (סדרה 16) וכ-107 אופציות (סדרה 17) בעלות של כ-570 אלפי ש"ח, שמהווה את עלות הרכישה של דו-צח במסגרת ההנפקה.
- י. לפרטים אודות אישור ממשרד האוצר לפיו המדינה תעמיד ערבות להלוואות בנקאיות לישראיר, ראה באור 4.ג.3 לעיל.

באור 9 - ארועים לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי (המשך)

- ט. לפרטים אודות טיוטת הצעה שקיבלו החברה ונאמני אגרות החוב שלה מדולפין איי אל לחיזוק מבנה ההון של החברה, בדרך של הסדר בין דולפין איי אל, החברה ומחזיקי אגרות החוב שלה, ראה באור 4.ח לעיל.
- י. לפרטים אודות עדכונים להסכם חלוקת עלויות (הסכם שרותים) בין החברה לדסק"ש, המתואר בבאור 16.ב.2. (ב) לדוחות הכספיים השנתיים, ראה באור 4.יא לעיל.
- יא. לפרטים אודות זימון אסיפה של בעלי אגרות החוב (סדרה יד'), אשר על סדר יומה העמדה לפרעון מיידי של יתרת החוב של החברה כלפיה, ראה באור 4.ט לעיל.
- יב. לפרטים אודות החלטת דירקטוריון החברה לדחות את תשלומי הריבית של בעלי אגרות החוב מימים 18 ו- 30 ביולי 2020 ליום 7 ביולי 2020 ראה באורים 4.ז ו-4.יב לעיל.

דוחות כספיים של חברה כלולה מהותית

IDB GROUP USA INVESTMENTS INC.

INTERIM CONDENSED CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

MARCH 31, 2020

UNAUDITED

IN U.S DOLLARS

INDEX

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



Auditor's review report to the shareholders of IDB GROUP USA INVESTMENT, INC.

Introduction

We have reviewed the accompanying financial information of IDB Group USA Investment, Inc. (hereinafter - the "Company"), which comprises the condensed consolidated statement of financial position as of March 31, 2020 and the condensed consolidated statements of comprehensive loss, changes in equity and cash flows for the three-month period then ended. The Company's board of directors and management are responsible for the preparation and presentation of this interim financial information for this interim 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 (Israel) Review Standard No. 2410, issued by the Israeli Institute of Certified Public Accountants regards "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 auditing principles generally accepted 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 condensed interim financial statements do not present fairly, in all material respects, in accordance with International Accounting Standard 34, "Interim Financial Reporting".

Haifa, Israel
June 25, 2020

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

CONDENSED CONSOLIDATED STATEMENTS OF FINANCIAL POSITION

U.S. dollars in thousands

	March 31		December 31
	2020	2019	2019
	Unaudited		Audited
ASSETS			
CURRENT ASSETS:			
Cash and cash equivalents	1,847	4,140	3,567
Restricted cash	1,200	-	-
Receivables and prepayments	1,324	1,474	1,638
Land held for sale	15,000	-	15,600
Total current assets	<u>19,371</u>	<u>5,614</u>	<u>20,805</u>
NON-CURRENT ASSETS:			
Restricted cash	8,082	10,315	9,274
Investment property	218,200	248,000	221,599
Land inventory	12,000	14,000	12,500
Other assets	2,120	1,854	2,133
Total non-current assets	<u>240,402</u>	<u>274,169</u>	<u>245,506</u>
Total assets	<u>259,773</u>	<u>279,783</u>	<u>266,311</u>
LIABILITIES			
CURRENT LIABILITIES:			
Loan from a financial institution	42,908	-	44,235
Loans from shareholder	-	65,192	-
Related parties	4,200	-	4,200
Accounts payable and accrued liabilities	2,763	6,612	3,680
Total current liabilities	<u>49,871</u>	<u>71,804</u>	<u>52,115</u>
NON-CURRENT LIABILITIES:			
Loans from shareholders	140,299	95,781	144,649
Loans from related parties	-	800	-
Loans from bank and financial institution	69,603	111,398	69,547
Total non-current liabilities	<u>209,902</u>	<u>207,979</u>	<u>214,196</u>
Total liabilities	<u>259,773</u>	<u>279,783</u>	<u>266,311</u>
Equity attributable to equity owners of the Company			
Paid-in capital	88,000	88,000	88,000
Capital reserve from transaction with controlling shareholders	1,837,311	1,837,311	1,837,311
Capital reserve from transaction with non-controlling interest	(190)	(190)	(190)
Accumulated deficit	(1,925,121)	(1,925,121)	(1,925,121)
Total equity	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
Total liabilities and equity	<u>259,773</u>	<u>279,783</u>	<u>266,311</u>

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

June 25, 2020

Date of approval of the
financial statementsELI ELEFANT
DirectorAARON KAUFMAN
Director

CONDENSED CONSOLIDATED STATEMENTS OF COMPREHENSIVE LOSS

U.S. dollars in thousands

	Three months ended		Year ended
	March 31		December 31
	2020	2019	2019
	Unaudited		Audited
REVENUES			
Rental revenue	3,092	2,801	12,568
EXPENSES			
Rental property expenses	1,301	1,488	6,016
General and administrative expenses	958	512	1,894
Valuation loss on investment property and land inventory	4,613	1,782	14,260
Financing income	(8)	(28)	(86)
Financing expenses on shareholders loans	569	5,060	9,914
Revaluation of shareholders loans measured in fair value	(4,919)	(4,392)	(25,683)
Financing expenses to others	578	2,702	10,576
Total expenses	3,092	7,124	16,891
Loss and total comprehensive loss for the period attributable to equity owners of the Company	-	(4,323)	(4,323)

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				Total
	Paid-in capital	Capital reserve from transactions with controlling shareholders	Capital reserve from transactions with non-controlling interest	Accumulated deficit	
Balance as of January 1, 2020 (audited)	88,000	1,837,311	(190)	(1,925,121)	-
Total comprehensive loss for the period (unaudited)	-	-	-	-	-
Balance as of March 31, 2020 (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				Total
	Paid-in capital	Capital reserve from transactions with controlling shareholders	Capital reserve from transactions with non-controlling interest	Accumulated deficit	
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 (unaudited)	-	73,225	-	-	73,225
Total comprehensive loss for the period (unaudited)	-	-	-	(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				Total
	Paid-in Capital	Capital reserve from transactions with controlling shareholders	Capital reserve from transactions with non-controlling interest	Accumulated deficit	
Audited					
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 (audited)	-	73,225	-	-	73,225
Total comprehensive loss for the year (audited)	-	-	-	(4,323)	(4,323)
Balance as of December 31, 2019 (audited)	<u>88,000</u>	<u>1,837,311</u>	<u>(190)</u>	<u>(1,925,121)</u>	<u>-</u>

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

CONDENSED CONSOLIDATED STATEMENTS OF CASH FLOWS

U.S. dollars in thousands

	Three months ended		Year ended
	March 31		December 31
	2020	2019	2019
	Unaudited		Audited
<u>Cash flows from operating activities:</u>			
Loss	-	(4,323)	(4,323)
Adjustments to reconcile net loss to net cash provided by (used in) operating activities:			
Depreciation and amortization	25	22	91
Provision for doubtful accounts and bad debt expense	676	34	568
Valuation losses	4,613	1,782	14,260
Financing expense (income), net	(3,780)	3,342	(5,279)
Changes in operating assets and liabilities:			
Change in deferred rent receivable	208	175	2
Tenant receivables	(432)	115	(597)
Accounts payable and accrued liabilities	(860)	(1,016)	(4,454)
Other assets	70	(230)	(183)
Net cash provided by (used in) operating activities	520	(99)	85
<u>Cash flows from investing activities</u>			
Investment in real estate and other assets	(342)	(308)	(542)
<u>Cash flows from financing activities</u>			
Payment of interest	(1,890)	(1,791)	(7,068)
Decrease (increase) in restricted cash	(8)	886	2,127
Loans from related parties	-	800	4,313
Net cash used in financing activities	(1,898)	(105)	(628)
Net change in cash and cash equivalents	(1,720)	(512)	(1,085)
Cash and cash equivalents, beginning of period	3,567	4,652	4,652
Cash and cash equivalents, end of period	1,847	4,140	3,567
<u>Supplemental noncash disclosures</u>			
Capital reserve from transactions with shareholders	-	73,225	73,225

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 by Property & Building Corporation Ltd. ("PBC") and IDB Development Corporation Ltd. ("IDBD"), for the purpose of investing in real estate projects in the USA. As to the change in the Company's shareholding, also see note 6(b) on credit facility granted by PBC.

These financial statements have been prepared in a condensed format as of March 31, 2020 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, 2019 and for the year then ended and the accompanying notes ("annual financial statements").

COVID-19

On March 11, 2020, the World Health Organization declared the novel strain of coronavirus, or COVID-19, a global pandemic and recommended containment and mitigation measures worldwide. The COVID-19 pandemic continues to adversely impact economic activity in retail real estate. The impact of the pandemic has been rapidly evolving and, as cases of the virus have continued to be identified, governments and other authorities, have imposed measures intended to control its spread, including restrictions on freedom of movement, group gatherings and business operations such as travel bans, border closings, business closures, quarantines, stay-at-home, shelter-in-place orders, density limitations and social distancing measures.

On March 24, 2020, the center was closed subject to the orders of the Governor of the State of Nevada.

During the period in which the center was closed, several restaurants operated on a limited basis allowing delivery and takeout. Vital services such as banks and clinics were permitted to operate. Center Operations were reduced to a minimum allowing for essential businesses to operate. Operational efficiencies were realized (valet parking services, cleaning, landscaping, etc.). This reduction led to a saving of 36% in the current operating expenses of the center during the applicable period.

In accordance with the instructions of the authorities, from May 9, 2020, and following adjustments and arrangements the mall reopened on May 15, 2020, subject to constraints set by the authorities.

The occupancy rate in the project prior to the outbreak of COVID-19 was 73%. During the closure period several tenants experienced difficulties and some announced the closure and subsequent liquidations of their businesses in the project. Also, a number of tenants announced that they would not be extending their lease agreements in the project and exercised their termination rights. Management estimates that the occupancy rate at the project will decline by 9% (net of new contracts recently signed). Lease payments for March 2020 were collected without any material difference compared with previous months. In April and May 2020, 75% of lease payments have so far been collected for the office tenants and 25% of lease payments for the retail and restaurant tenants. To date management has not established a policy for rent relief and all discussions are being handled on a case-by-case basis. To date 7 tenants (of 63) have been granted concessions of 60 to 90 days in return for an extension of the lease period by a similar period.

NOTES TO INTERIM CONDENSED CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

NOTE 1:- GENERAL (cont'd)

Management continues to negotiate leases for additional space in the project. The assets lender, Bank of Nevada, continues to cooperate with management during this period and has approved the Company to finance the payments of interest due in May-July 2020 from its existing restricted TI and LC reserve and not from cash flow. Similarly, the company is in discussion with the bank with respect to updating or waiving the debt ratio covenant test at the end of 2020.

At this time, the Company can't reasonably estimate the adverse impact of the COVID-19 pandemic will have on its operating results in 2020; That said, at this stage the company estimates that despite the expected decline in NOI, the project's current cash flow, together with streamlining steps taken, will allow the project to remain cash flow positive this year.

NOTE 2:- SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES

- a. The interim consolidated financial statements for the three months ended March 31, 2020 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.
- b. Use of estimates and judgments

The preparation of financial statements in conformity with IFRSs requires management to make judgments, estimates and assumptions that affect the application of accounting policies and the reported amounts of assets, liabilities, income and expenses. Actual results may differ from these estimates.

The significant judgments made by management in applying the Group's accounting policies and the principal assumptions used in the estimation of uncertainty were the same as those that applied to the annual financial statements

NOTE 3:- INVESTMENT PROPERTY

The Company, through its subsidiary Great Wash Park LLC ("GW"), owns the Tivoli project comprising of rights for approximately 868,000 square feet of commercial real estate and 8.9 acres of adjacent land parcel for 300 residential units (the "Project").

Approximately 670,000 square feet were developed and are comprised of approximately 337,000 square feet of office space, and approximately 333,000 square feet of retail and restaurant (the "center"). Occupancy rate as of the end of March 31, 2020 is 73%. The rest of the Project remains under planning for development with no construction date specified at this date.

NOTES TO INTERIM CONDENSED CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

NOTE 3:- INVESTMENT PROPERTY (cont'd)

The Company obtained an independent third party appraisal of its investment property as of March 31, 2020. 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%, 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, 2020 to be \$233 million. (September 30, 2019 - \$237 million), including \$15.0 million in respect of a parcel of land adjacent to the Project which was classified as held for sale.

Due to the change in fair value, the Company incurred a loss of approximately \$4 million for the three months ended March 31, 2020 (March 31, 2019 – \$2 million).

Investment property is under level 3 fair value hierarchy.

Movement:

	<u>U.S. dollars in thousands</u>
Balance as of January 1, 2020	237,199
Investments	114
Fair value adjustments (unrealized loss)	<u>(4,113)</u>
Balance as of March 31, 2020	<u><u>233,200</u></u>

NOTE 4:- LAND INVENTORY

The Company owns a vacant land in Las Vegas. The land is fully entitled for a total of 166 residential condominium units, which can be constructed in a 22-story high rise tower and one story office building.

The Company incurred a loss from reduction in net realizable value of \$0.5 million for the three months ended March 31, 2020. The loss is included in "the valuation loss on investment property and land inventory" item.

NOTE 5:- LOANS FROM BANK AND FINANCIAL INSTITUTION

a. 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 rate per annum 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 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. The TI balance as of March 31, 2020 is in the amount of \$8.1 million.

In May 2020 the Lender approved the company to fund the interest payment for the months May, June and July from the TI reserve account.

NOTES TO INTERIM CONDENSED CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

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

a. Loan from bank (cont'd)

In connection with the loan, the Company has undertaken to comply with a covenant of LTV (as defined) of no more than 40%, based on an appraisal acceptable to the Lender in Lender's sole and absolute discretion. The calculated LTV as of March 31, 2020, based on the Company's appraisal, is 30%. In addition, starting December 31, 2020, the company shall maintain a minimum DSCR of 1.3 to 1.00 as defined in the loan agreement.

The loan agreement includes a limited guarantee that was provided by the Company, as indicated in the loan agreement.

b. Loan from Israeli financial institution

IDBG obtained a loan from an Israeli financing institution ("the Lender") ("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 (January 2021), stands at NIS 153 million, with fixed interest rate of 5.93% ("Loan Interest") or at a fixed interest rate of 7.93% as long as a default event occurs as set out later in this section, which will be paid every three months; the loan will be used to finance the Tivoli Project and to finance any action and/or related purpose to the construction and leasing of the Project.
2. Collateral provided to the Lender is as follows: a single first degree lien on all the rights of the Company in GW; a first mortgage on the Company's 8 acres land in Las Vegas, USA, intended to be used for residential purposes; a single, floating first 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.
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.

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.

NOTES TO INTERIM CONDENSED CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

NOTE 5:- LOANS FROM BANK AND OTHERS (cont'd)b. Loan from Israeli financial institution (cont'd)

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 within the Loan Agreement (see below).

Indemnification agreement

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

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, 2020 is 48%.

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

NOTES TO INTERIM CONDENSED CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

NOTE 6:- LOANS FROM SHAREHOLDERS

- a. PBC and IDBD provided loans to the Company for the purpose of financing projects.

In January 2019, PBC and IDBD decided to reduce the accrued interest and part of the principal of the loans, excluding a loan principal balance 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 balance of approximately \$73 million.

Subsequently, the Company has decided to designate the said loans as a liability measured through profit and loss.

The loan matures on December 31, 2034, and are presented within the non-current liabilities. The loans bear interest of 6.14%.

- b. Credit Facility Granted by PBC:

Further to what is stated in note 8(b) to the annual financial statements, with respect to the loan maturity date, On September 20, 2019, the conversion mechanism prescribed in the agreement was implemented, according to which the loan was converted into shares of the Company and to right to repay loans from shareholders (in terms as described in section a above) according to the rates of equity holdings. During the period up until actually carrying out the conversion, the loan continued to accumulate interest in accordance with the provisions of the credit facility. On February 17, 2020 the conversion took place. The ratio by which the conversion took place was set according to the average of three valuations carried out by external, independent appraisers, whereby it was determined that following the conversion, PBC’s rights in the share capital of the Company would stand at 74.18% and the rights of IDBD in the share capital of the Company would stand at 25.82%. The rights of PBC and of IDBD for the return of shareholders’ loans to the Company would be based on the up to date proportion of holdings in the said share capital, and will have the same terms as detailed in section a above, including designation as a liability measured through profit and loss.



25 ביוני 2020

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

א.ג.נ,

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

הננו להודיעכם כי אנו מסכימים להכללה (לרבות בדרך של הפנייה) של דוח סקירה שלנו מיום 25 ביוני 2020 על מידע כספי תמציתי מאוחד של החברה ליום 31 במרס 2020 ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך בדוח הצעת מדף שתפרסם אי די בי פתוח, ככל שתפרסם, מכח תשקיף המדף של אי די בי פתוח מחודש מאי 2017.

קסלמן וקסלמן
רואי חשבון
PwC Israel

הערכות שווי

עבודה כלכלית ליום 31 במרס 2020
בקשר לשווי ההוגן של אגרת חוב
שהתקבלה בידי החברה במסגרת עסקה
מחודש נובמבר 2017 למכירת החזקות החברה
בחברת השקעות דיסקונט בע"מ
לחברה בשליטת בעל השליטה

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

לחברה בבעלות מלאה של חברת Dolphin Netherlands B.V

ליום 31 במרץ 2020

אי די בי חברה לפתוח בע"מ



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

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

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

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

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

הנדון: חוות דעת בדבר השווי ההוגן בהתאם לתקן חשבונאות IFRS 13 של אגרת החוב אשר התקבלה בידי אי די בי חברה לפתוח בע"מ במסגרת עסקת מכירת החזקותיה בחברת השקעות דיסקונט בע"מ לחברה בבעלות מלאה של חברת Dolphin Netherlands B.V ליום 31 במרץ 2020.

בהתאם למכתב ההתקשרות בינינו מיום 12 באפריל 2018, התבקשנו על ידי חברת אי די בי חברה לפתוח בע"מ (להלן "החברה" ו/או "מזמינת העבודה") לחוות דעתנו בדבר השווי ההוגן בהתאם לתקן חשבונאות IFRS 13 של אגרת החוב אשר התקבלה בידי החברה במסגרת עסקת מכירת כלל החזקות החברה במניות חברת השקעות דיסקונט בע"מ (להלן "דיסק"ש") לחברה בבעלות מלאה של חברת Dolphin Netherlands B.V (להלן "הרוכשת") (להלן "העסקה"), ליום 31 במרץ 2020 (להלן "עבודתנו" ו/או "חוות דעתנו").

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

הרינו ליתן בזאת את הסכמתנו לחברה לצרף או לכלול בדרך של הפניה את חוות דעתנו, הנושאת את התאריך 25 ביוני 2020, בנושא חוות דעת בדבר השווי ההוגן בהתאם לתקן חשבונאות IFRS 13 של אגרת החוב אשר התקבלה בידי אי די בי חברה לפתוח בע"מ במסגרת עסקת מכירת החזקותיה בדיסק"ש לרוכשת ליום 31 במרץ 2020, אשר בוצעה על-ידינו ונמסרה לכם, בדיווחיה הכספיים ו/או אחרים, לרבות תשקיף מדף או דוח הצעת מדף ככל שהחברה תפרסם, וכן בכל דיווח מיידי בהתאם לחוק ניירות ערך, התשכ"ח – 1968 ותקנותיו ועל פי כל דין. יודגש כי צד ג'



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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

להערכתנו ועל בסיס חישובינו, בהתאם להנחות והסייגים המפורטים לעיל ולהלן, השווי ההוגן של אגרת החוב נאמד בסך של כ- 414 מיליוני שקלים חדשים ליום 31 במרץ 2020.

יודגש, כי מועד עבודתנו מתאפיין בסיכון מדידתי רב ובחוסר ודאות ניכר באשר להיקף השלכות התפשטות נגיף הקורונה. בהתאמה, ייתכן כי יחול שינוי מהותי בפרמטרים מסוימים המשמשים בעבודתנו, באופן אשר עלול להוביל לשינוי מהותי בתוצאות עבודתנו.



פרטי חברת הייעוץ הכלכלי:

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

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

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



Advance
Finance

Business
Valuations

Expert
Opinions

Financial
Instruments

Mergers &
Acquisition

Hedge
Consulting

העבודה נערכה בהובלת אורי סנופקובסקי (MBA)

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

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

בכבוד רב,

שווי הוגן בע"מ

תל אביב, 25 ביוני 2020

אורי סנופקובסקי



תוכן עניינים

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

מקורות מידע אשר שימשו בעבודתנו:

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



מילון מונחים

מונח	הגדרה
מועד העסקה	22 בנובמבר 2017
מועד החישוב	31 במרץ 2020
החברה ו/או אי די בי	אי די בי חברה לפתוח בע"מ
החוק	החוק לקידום התחרות ולצמצום הריכוזיות, התשע"ד-2013
דסק"ש	חברת השקעות דיסקונט בע"מ
הרוכשת ו/או דולפין	דולפין איי אל בע"מ, חברה בבעלות מלאה של חברת Dolphin Netherlands BV
העסקה	העסקה שנחתמה לצורך עמידה בדרישות החוק
המניות הנמכרות ו/או המניות המשועבדות	106,780,853 מניות דסק"ש
אגרת החוב	אגרת החוב שתנפיק הרוכשת לחברה
תקופת החזר האגרת	תקופה של חמש שנים ממועד השלמת העסקה
הסכום הנדרש	סכום אשר תדרוש החברה אקסלרציה עבורו במקרה בו היא תאמין באופן סביר שאין בידיה מקורות נזילים זמינים לתשלום התחייבויותיה כלפי מחזיקי אגרות החוב של החברה
IFRS 13	תקן דיווח כספי בינלאומי 13 מדידת שווי הוגן
מודל הבסיס	מודל מונטה קרלו קורלטיבי החוזה תזרימי מזומנים עתידיים בגין אגרת החוב
Sum of Parts	השווי המשוקלל של חלקה של הרוכשת בהחזקות דסק"ש בחברת שופרסל בע"מ, בחברת סלקום ישראל בע"מ, בחברה לנכסים ובנין בע"מ, בחברת אלרון תעשייה אלקטרונית בע"מ והחזקות לא סחירות נוספות
שווי החזקות דסק"ש	הגבוה מבין שווי השוק של החזקות הרוכשת בדסק"ש ובין ה- Sum of Parts
החזקות החברה	החזקות החברה בחברת כלל החזקות עסקי ביטוח בע"מ, בחברת אידיבי תיירות (2009) בע"מ, בחברת IDB Group USA Investments ובחברת מודיעין אנרגיה - שותפות מוגבלת
מונטה קרלו	שיטה אלגוריתמית לפתרון בעיות חישוביות באמצעות הרצת פרמטרים סטוכסטיים
יחס הסף ו/או טריגר חדלות פירעון	יחס נכסים להתחייבויות של 90%
זכות דחיית הפירעון	הזכות העומדת לרשות הרוכשת לדחות את מועד פירעון אגרת החוב
מועד הפירעון הדחוי	עד שלוש שנים מתום תקופת החזר האגרת



א. רקע

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

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

ב. תמצית עיקרי אגרת החוב

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

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

לרשות החברה עומדת הזכות להאיץ את פרעון אגרת החוב, במקרה בו היא תאמין באופן סביר שאין בידיה מקורות נזילים זמינים לתשלום התחייבויותיה כלפי מחזיקי אגרות החוב של החברה (להלן "הסכום הנדרש"). זכותה של החברה כאמור תהיה מוגבלת במצטבר ל- 15% בלבד מיתרת הסכומים החייבים באותה עת על פי אגרת החוב ובכל מקרה תשלום כאמור לא יעלה על הסכום הנדרש. כמו כן, לרשות נושי אגרות החוב של החברה עומדת הזכות להאיץ את פרעון החוב ולהורות לחברה לדרוש מהרוכשת לשלם לה את התחייבויותיה על פי אגרת החוב, עד לגובה יתרת החוב שתעמוד באותו מועד כלפיהם, במקרה של התקיימותה של עילה להעמדה לפירעון מיידי במסגרת שטרי הנאמנות שבין החברה לנושי אגרות החוב של החברה, או במקרה של מימוש השעבוד לטובת מחזיקי אגרות החוב.

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



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

א. מדרג שווי הוגן

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

לצורך חישוב זה, סימלצנו את שוויין האפשרי העתידי של החזקות הרוכשת במניות דסק"ש, אשר נאמד במועד החישוב, לפי הערך הגבוה מבין שווי השוק של החזקותיה במניות דסק"ש ובין השווי המשוקלל של חלקה בהחזקות דסק"ש (להלן "**Sum of Parts**"). בחברת שופרסל בע"מ, בחברת סלקום ישראל בע"מ, בחברה לנכסים ובנין בע"מ, בחברת אלרון תעשייה אלקטרונית בע"מ ושל החזקות לא סחירות נוספות (להלן "**שווי החזקות דסק"ש**").



בהתאם למצג הנהלת החברה ובדיקתנו, נכון למועד החישוב כפי שיפורט בהמשך, שווי השוק של החזקות הרוכשת בדסק"ש היה גבוה משווי ה-Sum of Parts, ובהתאם הוא אשר שימש בעבודתנו.

בנוסף, סימלצנו את שוויין האפשרי העתידי של החזקות החברה בחברת כלל החזקות עסקי ביטוח בע"מ, בחברת אידיבי תיירות (2009) בע"מ ובחברת מודיעין אנרגיה - שותפות מוגבלת (להלן "החזקות החברה"). תרחישי השווי האפשרי העתידי של החזקות דסק"ש והחזקות החברה משפיעים על יכולת ההחזר בפועל של אגרת החוב ומשפיעים על מצבי חדלות פירעון הן של החברה והן של הרוכשת בכפוף לתנאים אשר יתוארו בהמשך.

ב. Monte Carlo

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

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

להלן נוסחת החישוב לתהליך סטוכסטי קורלטיבי¹, אשר שימשה בעבודתנו:

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

כאשר:

- $S_{i,t}$ – שווי נכס הבסיס i בזמן t
- μ – ריבית חסרת סיכון
- σ_i – תנודתיות נכס הבסיס i
- T – זמן בין תקופה t-1 לבין תקופה t
- ε_i – משתנה מקרי המתפלג נורמלית, בעל ממוצע 0 וסטטיית תקן 1

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

$$\begin{aligned} \varepsilon_1 &= \alpha_{11} \cdot x_1 \\ \varepsilon_2 &= \alpha_{21} \cdot x_1 + \alpha_{22} \cdot x_2 \\ \varepsilon_3 &= \alpha_{31} \cdot x_1 + \alpha_{32} \cdot x_2 + \alpha_{33} \cdot x_3 \\ &\dots \\ \varepsilon_n &= \alpha_{n1} \cdot x_1 + \alpha_{n2} \cdot x_2 + \dots + \alpha_{nn} \cdot x_n \end{aligned}$$

כאשר:

- x_i – משתנה מקרי אשר מתפלג נורמלית, בעל ממוצע 0 וסטטיית תקן 1
- n – מספר נכסי הבסיס

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

ג. מודל Merton

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

¹ Correlated Geometric Brownian Motion (CGBM)



3. הנחות עבודה

א. מועד החישוב

מועד החישוב הינו יום 31 במרץ 2020.

ב. שיעור ההיוון

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

Duration	rf
1.00	0.25%
2.00	0.38%
3.00	0.47%
4.00	0.58%
5.00	0.69%
6.00	0.80%
7.00	0.89%
8.00	0.98%

ג. טריגר חדלות פירעון

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

ד. שיעורי ניכיון

בחישובנו, בתרחישים בהם נחזה מימוש מניות במסגרת מודל הבסיס, שיקללנו שיעור ניכיון בגין מימוש מהיר (Fire Sale Discount), בקרות אירוע חדלות פירעון, בשיעור של 10% עבור החזקות דולפין ובשיעור של 25% עבור החזקות החברה, למעט החזקות החברה במניות כלל עסקי ביטוח בע"מ בגינן הבאנו בחשבון מקדם מימוש מהיר של 10%, ושיעור ניכיון בגין מכירת בלוק מניות בשיעור של 10% בעבור מימושים אשר אינם במסגרת אירוע חדלות פירעון.

ה. סטיות תקן

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

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

Company	Volatility
Modiin Energy	97%
Clal Insurance	31%
IDB Tourism	27%
Colu*	62%
Discount Investments**	49%

* החזקה בחברה ובטוקנים.

** סטיית התקן של מנית דסק"ש שימשה לצורך חישוב שווי החזקות הרוכשת במניות דסק"ש בתרחישים מסומלצים וכן לצורך חישוב שווי האופציות לפירעון מוקדם. לניתוח רגישות להנחה זו, אנא ראו סעיף 4 לעבודתנו.

ו. קרן אגרת החוב

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

ז. משך חיי אגרת החוב

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

² - חברות מדגם עבור חברת אידיבי תיירות (2009) בע"מ: קשרי תעופה בע"מ ואיסתא ליינס חברת נסיעות של הסטודנטים בישראל בע"מ.
- תנודתיות חברת Colu נאמדה על בסיס תנודתיות מחיר הביטקוין.



ח. ריבית אגרת החוב

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

ט. תשלומי קרן וריבית

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

י. אופציה לפירעון מוקדם מצד הרוכשת

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

יא. אופציה לדרישה של פירעון מוקדם של האגרת מצד החברה

כדאיות מימוש האופציה לדרישה של פירעון מוקדם של האגרת על ידי החברה נאמדה באופן רבעוני עבור כל אחת מהאיטרציות של מודל הבסיס. כלל ההחלטה למימוש האופציה לפירעון מוקדם מצד החברה אשר שימש בעבודתנו, נקבע באופן בו סביר שיתקיים פירעון מוקדם מצד החברה במצב טבע בו מתקיים שינוי שליטה ברוכשת, בעוד שווי אגרת החוב יהיה נמוך מיתרת הפארי של אגרת החוב. על פי אמדני החברה, ההסתברות המעשית לשינוי שליטה ברוכשת למועד העבודה נאמד בשיעור של כ- 0.15% לרבעון. שיעור זה יבחן באופן שוטף בעת עדכון העבודה.

יב. אופציה להאצת תשלומים של אגרת החוב

שווי הזכות העומדת לחברה ולנושי אגרות החוב של החברה, כמפורט בפרק 1, נאמד בעבודתנו במסגרת תרחישים מסומלצים בהם תתקרב החברה לאירוע חדלות פירעון.



4. תוצאות עבודתנו וניתוחי רגישות

א. תוצאות עבודתנו

להערכתנו ועל בסיס חישובינו, בהתאם להנחות והסייגים המפורטים לעיל, השווי ההוגן של אגרת החוב נאמד בסך של כ- 414 מיליוני שקלים חדשים ליום 31 במרץ 2020 (413-416 עם רווח בר סמך של 95%).

יודגש, כי מועד עבודתנו מתאפיין בסיכון מדידתי רב ובחוסר ודאות ניכר באשר להיקף השלכות התפשטות נגיף הקורונה. בהתאמה, ייתכן כי יחול שינוי מהותי בפרמטרים מסוימים המשמשים בעבודתנו, באופן אשר עלול להוביל לשינוי מהותי בתוצאות עבודתנו.

ב. ניתוחי רגישות

להלן ניתוחי רגישות לפרמטרים מרכזיים (במיליוני שקלים חדשים):

100%	90%	80%	סך חדלות פרעון
414	414	414	שווי אגרת החוב
0.0%		0.0%	שינוי בשווי
+5%	ללא שינוי	-5%	שיעור ניכיון בגין מימוש מהיר בהחזקות דולפין
399	414	430	שווי אגרת החוב
-3.9%		3.6%	שינוי בשווי
54%	49%	44%	תנודתיות של מניית דסק"ש
412	414	416	שווי אגרת החוב
-0.5%		0.4%	שינוי בשווי



דרישות גילוי נוספות בהתאם לתוספת השלישית לתקנת ניירות ערך – דוחות מיידיםותקופתיים: הערכות שווי קודמות של מעריך השווי

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

מועד החישוב שווי אגרת החוב

1,502 *	22/11/2017
1,529	31/12/2017
1,315	31/03/2018
1,233	30/06/2018
1,341	30/09/2018
1,203	31/12/2018
928	31/03/2019
901	30/06/2019
927	30/09/2019
975	31/12/2019

* ללא שווי נכס הנזילות אשר נמדד במועד ההקמה בלבד.

ב. השינוי בשווי אגרת החוב בעבודה הנוכחית ביחס לעבודה הקודמת, נובע, בעיקר, מירידה בשווי השוק של מניית דסק"ש, אשר התרחשה על רקע הירידה בשווי השוק של החזקותיה, בעיקר נכסים ובנין, שופרסל וסלקום.

###



עבודה כלכלית ליום 31 במרס 2020
בקשר לשווי ההוגן של
הלוואות נחותות המירות למניות החברה,
שקיבלה החברה מבעל השליטה

חות דעת בדבר השווי ההוגן של הלוואות נחותות המירות למניות ליום 31 במרץ 2020

אי די בי חברה לפתוח בע"מ



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

Tel : +972.3767.6966

Fax : +9723.767.6964

www.fairvalue.co.il

info@fairvalue.co.il

20 Lincoln St, Rubinstein House, 2⁸th floor, Tel-Aviv, Israel.

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

הנדון: חוות דעת בדבר השווי ההוגן של הלוואות נחותות המירות למניות ליום 31 במרץ 2020

בהתאם למכתב ההתקשרות בינינו מיום 12 באפריל 2018, התבקשנו על ידי חברת אי די בי חברה לפתוח בע"מ (להלן "החברה" ו/או "מזמינת העבודה") לחוות דעתנו בדבר השווי ההוגן של הלוואות נחותות המירות למניות החברה (להלן "ההלוואות הנחותות") ליום 31 במרץ 2020 (להלן "עבודתנו" ו/או "חוות דעתנו").

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

הרינו ליתן בזאת את הסכמתנו לחברה לצרף או לכלול בדרך של הפניה את חוות דעתנו, הנושאת את התאריך 25 ביוני 2020, בנושא חוות דעת בדבר השווי ההוגן של הלוואות נחותות המירות למניות ליום 31 במרץ 2020, אשר בוצעה על-ידינו ונמסרה לכם, בדיווחיה הכספיים ו/או אחרים, לרבות תשקיף מדף או דוח הצעת מדף ככל שהחברה תפרסם, וכן בכל דיווח מיידי בהתאם לחוק ניירות ערך, התשכ"ח – 1968 ותקנותיו ועל פי כל דין. יודגש כי צד ג' כלשהוא לא יוכל לעשות בה כל שימוש או להסתמך עליה לכל מטרה שהיא ללא אישורנו המפורש מראש ובכתב.

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

להערכתנו ועל בסיס חישובינו, בהתאם להנחות והסייגים המפורטים לעיל, אומדן השווי ההוגן של ההלוואות הנחותות נאמד ב- 0 מיליון שקלים חדשים ליום 31 במרץ 2020.

יודגש, כי מועד עבודתנו מתאפיין בסיכון מדידתי רב ובחוסר ודאות ניכר באשר להיקף השלכות התפשטות נגיף הקורונה. בהתאמה, ייתכן כי יחול שינוי מהותי בפרמטרים מסוימים המשמשים בעבודתנו, באופן אשר עלול להוביל לשינוי מהותי בתוצאות עבודתנו.



פרטי חברת הייעוץ הכלכלי:

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

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

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



Advance
Finance

Business
Valuations

Expert
Opinions

Financial
Instruments

Mergers &
Acquisition

Hedge
Consulting

העבודה נערכה בהובלת אורי סנופקובסקי (MBA)

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

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

בכבוד רב,

שווי הוגן בע"מ

תל אביב, 25 ביוני 2020

אורי סנופקובסקי



תוכן עניינים

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



מילון מונחים

מונח	הגדרה
החברה ו/או אי די בי	אי די בי חברה לפתוח בע"מ
דולפין	Dolphin Netherlands BV
ההלוואות ו/או ההלוואות הנחותות	ההלוואות הנחותות ההמירות אשר העמידה דולפין לחברה
מועד החישוב	יום 31 במרץ 2020
IFRS 13	תקן דיווח כספי בינלאומי 13 מדידת שווי הוגן
הבורסה	הבורסה לניירות ערך בתל אביב
מונטה קרלו	שיטה אלגוריתמית לפתרון בעיות חישוביות באמצעות הרצת פרמטרים סטוכסטיים
שינוי מצטבר כולל	השינוי המצטבר בשוין ההוגן של ההלוואות ממועד הקמתן
שינוי מצטבר בגין סיכוני אשראי	השינוי המצטבר בשווי ההלוואות ממועד הקמתן כתוצאה משינויי בסיכוני האשראי של החברה
אגרת החוב בגין מכירת דסק"ש	אגרת חוב אשר ניתנה לחברה במסגרת עסקה למכירת החזקותיה של החברה בדסק"ש לחברה קשורה

מקורות מידע אשר שימשו בעבודתנו:

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



נמסר לנו כי Dolphin Netherlands BV (להלן "דולפין") העמידה בימים 2 בדצמבר 2015 ו-9 בדצמבר 2015 סך מצטבר של 210 מיליון שקלים חדשים לאי די בי חברה לפתוח בע"מ (להלן "החברה" ו/או "אי די בי") כהלוואה נחותה. כמו כן, העמידה דולפין לחברה הלוואות נחותות נוספות כדלקמן: ביום 18 בפברואר 2016 סך של 15 מיליון שקלים חדשים, ביום 15 במרץ 2016 סך של 85 מיליון שקלים חדשים, ביום 31 במרץ 2016 סך של כ- 248 מיליון שקלים חדשים, וביום 3 בספטמבר 2019 סך של כ- 70 מיליון שקלים חדשים (להלן יחד "ההלוואות הנחותות" ו/או "ההלוואות"). ההלוואות הנחותות תישאנה ריבית שנתית בשיעור של 0.5% אשר תיזכר ותשולם רק במועד פירעון ההלוואות הנחותות.

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

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



א. מדרג שווי הוגן

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

להלן נוסחת החישוב לתהליך הסטוכסטי¹, אשר שימשה בעבודתנו:

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

כאשר:

S_{t-1} - Spot price

μ - Drift = R_f + Default Intensity

σ - Volatility

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

T - Time

R_f - Risk free rate

¹ Geometric Brownian Motion (GBM)

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

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

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

הסתברות לחדלות פירעון .ד.

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

פיצול השינוי המצטבר בשווי ההלוואות לפי תקן IFRS9 .ה.

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

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

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



3. הנחות עבודה ותוצאות החישוב

א. מועד החישוב

יום 31 במרץ 2020 (להלן "מועד החישוב").

ב. יתרת ההלוואות

נכון למועד החישוב, עמדה יתרת הקרן והריבית הצבורה של ההלוואות על סך של כ- 641 מיליון שקלים חדשים.

ג. מועד ההמרה

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

ד. נכס הבסיס

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

בהתאמה, אמדנו בעבודתנו את אחזקות החברה השונות, בהתאם למאפייניהן, בניכוי השפעת מקדמי ניכיון המשקפים את אומדן תוחלת הניכיון בגין מימוש מהיר תחת אילוץ בשיעור תוחלתי של 25%, בשל החרפה במאפייני תהליכי הדיפולט האפשריים, עבור החזקות החברה, למעט עבור כלל החזקות עסקי ביטוח לגביה הונח מקדם מימוש מהיר של 10% בשל התמשכות קיומו של מתווה מימוש סדור, תחת אומדן הסתברות דיפולט בשיעור שנתי של כ- 99%, כפי שחושבה מתוך נתוני אגרות החוב הסחירות של החברה, ואו ניכיון בגין בלוק מניות בשיעור של 9%-10%. כן השתמשנו בעבודתנו באומדן השווי ההוגן של החזקת החברה באגרת חוב אשר ניתנה לחברה במסגרת עסקה למכירת החזקותיה של החברה בדסק"ש לחברה קשורה (להלן "אגרת החוב בגין מכירת דסק"ש"), ובאינדיקציות איכותיות מהנהלת החברה בדבר הסתברות השלמת עסקה במניות IDB תיירות. בנוסף, אמדנו בעבודתנו את השווי המהווה של ההזרמות הצפויות

מבעל השליטה בסכום של כ- 70 מיליון שקלים חדשים בספטמבר 2020 ובסכום דומה בספטמבר 2021.

תחת הנחות אלו, אינדיקציית תחשיב שווי נכס הבסיס לצורך מודל שווי ההלוואות הנחותות, נאמד בשווי שלילי בסך של כ- 163 מיליון שקלים חדשים ליום 31 במרץ 2020, כמפורט להלן:

31/03/2020	
162	החזקות סחירות
311	החזקה באגרת חוב בגין מכירת דסק"ש
150	החזקות ונכסים אחרים, נטו לא סחירים ²
(787)	אגרות חוב סחירות
(163)	סה"כ אינדיקציית תחשיב שווי נכס הבסיס (מעוגל)

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

² כולל ערך נוכחי של הזרמות צפויות מבעל השליטה ובניכוי תוחלת הערך הנוכחי של עלויות הנהלה וכלליות.



ה. תוצאות עבודתנו

להערכתנו ועל בסיס חישובינו, בהתאם להנחות והסייגים המפורטים לעיל, ובשים לב להיותן של ההלוואות הנחותות חסומות בשווי כמפורט בסעיף 3.ג. לעבודתנו, אומדן השווי ההוגן של ההלוואות הנחותות נאמד ב- 0 מיליון שקלים חדשים ליום 31 במרץ 2020.

יודגש, כי מועד עבודתנו מתאפיין בסיכון מדידתי רב ובחוסר ודאות ניכר באשר להיקף השלכות התפשטות נגיף הקורונה. בהתאמה, ייתכן כי יחול שינוי מהותי בפרמטרים מסוימים המשמשים בעבודתנו, באופן אשר עלול להוביל לשינוי מהותי בתוצאות עבודתנו.

ו. פיצול השינוי המצטבר הכולל בשווי ההלוואות לפי תקן IFRS9

סך השינוי המצטבר הכולל בשווי ההוגן של ההלוואות הנחותות ממועד קבלתן ועד ליום 31 במרץ 2020, נאמד כקיטון של כ- 62 מיליון שקלים חדשים. ההשפעה המצטברת בגין שינויים בסיכוני האשראי של החברה נאמדה כשינוי של כ- 0 מיליון שקלים חדשים בשווי ההלוואות, כך שהשפעה המצטברת המשתמעת בגין שינויי שוק נאמדה כקיטון של כ- 62 מיליון שקלים חדשים (מעוגל) בשווי ההלוואות.



4. **נספחים**

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

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

מועד חישוב	ערך נקוב	שווי ההלוואות הנחותות
31/03/2017	558	500.5
30/06/2017	558	349.5
30/09/2017	558	438.5
31/12/2017	558	521.1
31/03/2018	558	501.2
30/06/2018	558	277.3
30/09/2018	558	628.7
31/12/2018	558	529.2
31/03/2019	558	179.6
30/06/2019	558	223.0
30/09/2019	629	114.6
31/12/2019	640	25.5

ב. השינוי בשווי ההלוואות הנחותות ליום 31 במרץ 2020 ביחס לעבודתנו הקודמת נובע בעיקר מירידה באינדיקציית שווי נכס הבסיס, אשר נובעת, בין היתר, מירידה בשווי האחזקה באגרת חוב דסק"ש בשל ירידה בשווי מניית דסק"ש, מירידה בשווי ההשקעה בכלל ביטוח ומירידה בשווי השקעת החברה ב-IDBG. השפעות אלו קוזזו חלקית כתוצאה מירידה בשווי אגרות החוב של החברה הנובעת מירידה בשווי מניית דסק"ש כאמור.

ג. להלן פירוט השינויים המצטברים מהרבעון הקודם ועד ליום 31 במרץ 2020 לפי תקן IFRS9, במיליוני שקלים חדשים (מעוגל):

שינויים מצטברים מההקמה			מועד חישוב
שווי ההלוואות הנחותות	בסיכוני האשראי של החברה	כתוצאה משינויים	
0	0	(61)	31/03/2020
25	24	(60)	31/12/2019
(25)	(24)	(1)	שינוי רבעוני



UNLOCKING POTENTIAL

INTERIM FINANCIAL STATEMENTS

MARCH 31, 2020

4

דוח בדבר אפקטיביות הבקרה
הפנימית על הדיווח הכספי
ועל הגילוי

IDB

אי די בי חברה לפתוח בע"מ

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

**דוח רבעוני בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי
לרבעון הראשון של שנת 2020:**

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

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

לענין זה, חברי ההנהלה הם:

1. אהרון קאופמן - מנכ"ל;
2. חיים טבורך - סמנכ"ל חשבונות;
3. יאיר נוימן - סמנכ"ל מימון;
4. לאריסה כהן - סמנכ"ל ומזכירת חברה;
5. אמיר הרוש - חשב.

בקרה פנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי כוללת בקורות ונהלים הקיימים בתאגיד, אשר תוכנו בידי המנכ"ל ונושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים או תחת פיקוחם, או בידי מי שמבצע בפועל את התפקידים האמורים, בפיקוח דירקטוריון התאגיד ואשר נועדו לספק 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 שתוכנו להבטיח כי מידע שהתאגיד נדרש לגלותו כאמור, נצבר ומועבר להנהלת התאגיד, לרבות למנכ"ל ולנושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים או למי שמבצע בפועל את התפקידים האמורים, וזאת כדי לאפשר קבלת החלטות במועד המתאים, בהתייחס לדרישות הגילוי.

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

בדוח השנתי בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי, אשר צורף לדוח התקופתי לתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019 ("הדוח השנתי בדבר הבקרה הפנימית האחרון") העריכו הדירקטוריון וההנהלה את הבקרה הפנימית בתאגיד. בהתבסס על הערכה זו, הדירקטוריון והנהלת התאגיד הגיעו למסקנה כי הבקרה הפנימית, כאמור ליום 31 בדצמבר 2019 היא אפקטיבית.

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

יובהר כי הדירקטוריון והנהלת התאגיד בחנו, בין היתר, גם את השלכות משבר הקורונה על הבקרה הפנימית, לרבות בחינת קיומם של סיכונים חדשים וכן בחינת איכות וחוזק הבקורות הפנימיות של התאגיד הקשורות לדיווח הכספי והגילוי. מסקנת הבחינה היא כי אין באירוע זה כדי לשנות את הערכת האפקטיביות של הבקרה הפנימית.

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

הצהרת מנהלים הצהרת מנכ"ל

אני, אהרון קאופמן, מצהיר כי:

1. בחנתי את הדוח הרבעוני של אי די בי חברה לפתוח בע"מ ("התאגיד") לרבעון הראשון של שנת 2020 ("הדוחות");
2. לפי ידיעתי, הדוחות אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות;
3. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של התאגיד לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות;
4. גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון ולוועדת הביקורת של דירקטוריון התאגיד, בהתבסס על הערכתי העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי:
 - (א) את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי העלולים באופן סביר להשפיע לרעה על יכולתו של התאגיד לאסוף, לעבד, לסכם או לדווח על מידע כספי באופן שיש בו להטיל ספק במהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין; וכן -
 - (ב) כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי;
5. אני, לבד או יחד עם אחרים בתאגיד:
 - (א) קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחי של בקרות ונהלים, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לתאגיד, לרבות חברות מאוחדות שלו כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע - 2010, מובא לידיעתי על-ידי אחרים בתאגיד ובחברות המאוחדות, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכן -
 - (ב) קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחי של בקרות ונהלים, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים.
 - (ג) לא הובא לידיעתי כל אירוע או עניין שחל במהלך התקופה שבין מועד הדוח התקופתי לשנת 2019 לבין מועד דוח זה, אשר יש בו כדי לשנות את מסקנת הדירקטוריון וההנהלה בנוגע לאפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי של התאגיד.

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

אהרון קאופמן
מנכ"ל

29 ביוני 2020

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

הצהרת מנהלים
הצהרת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים

אני, חיים טבור, מצהיר כי:

1. בחנתי את הדוחות הכספיים ביניים ואת המידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים של אי די בי חברה לפתוח בע"מ ("התאגיד") לרבעון הראשון של שנת 2020 ("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 והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של התאגיד לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות;
4. גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון ולוועדת הביקורת של דירקטוריון התאגיד, בהתבסס על הערכתי העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי:
 - (א) את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי ככל שהיא מתייחסת לדוחות הכספיים ביניים ולמידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים העלולים באופן סביר להשפיע לרעה על יכולתו של התאגיד לאסוף, לעבד, לסכם או לדווח על מידע כספי באופן שיש בו להטיל ספק במהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין; וכן -
 - (ב) כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנכ"ל או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי.
5. אני, לבד או יחד עם אחרים בתאגיד:
 - (א) קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחנו של בקרות ונהלים, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לתאגיד, לרבות חברות מאוחדות שלו כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע - 2010, מובא לידיעתי על-ידי אחרים בתאגיד ובחברות המאוחדות, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכן -
 - (ב) קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחי של בקרות ונהלים, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים;
 - (ג) לא הובא לידיעתי כל אירוע או עניין שחל במהלך התקופה שבין מועד הדוח התקופתי לשנת 2019 לבין מועד דוח זה, המתייחס לדוחות הכספיים ביניים ולכל מידע כספי אחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים, אשר יש בו כדי לשנות להערכתי את מסקנת הדירקטוריון וההנהלה בנוגע לאפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי של התאגיד.

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

חיים טבור
סמנכ"ל חשבונות

29 ביוני 2020

UNLOCKING POTENTIAL

INTERIM FINANCIAL STATEMENTS

MARCH 31, 2020

5

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

IDB



29 ביוני 2020

לכבוד
הדירקטוריון של
אי די בי חברה לפתוח בע"מ ("החברה")
בניין ToHa
רח' יגאל אלון 114, קומה 27
תל-אביב

א.ג.נ,

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

הננו להודיעכם כי אנו מסכימים להכללה (לרבות בדרך של הפנייה) של דוח סקירה מיום 29 ביוני 2020 על מידע כספי תמציתי מאוחד של החברה ליום 31 במרס 2020 ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך, בהצעת מדף שתפרסם החברה, ככל שתפרסם, מכח תשקיף המדף של החברה מחודש מאי 2017.

קסלמן וקסלמן
רואי חשבון
PwC Israel