

2019 INTERIM FINANCIAL STATEMENTS

דוחות כספיים ביניים
ליום 30 ביוני 2019

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

UNLOCKING POTENTIAL

INTERIM FINANCIAL STATEMENTS

JUNE 30, 2019

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

אי די בי חברה לפתוח בע"מ

דוחות כספיים לרבעון השני שהסתיים

ביום 30 ביוני 2019

- [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 30 ביוני 2019 בקשר לשווי ההוגן של אגרת חוב שהתקבלה בידי החברה במסגרת עסקה מחודש נובמבר 2017 למכירת החזקות החברה בחברת השקעות דיסקונט בע"מ ("דסק"ש") לחברה בשליטת בעל השליטה. כמו כן, מצורפים פרטים בדבר עבודה זו בהתאם לתקנה 49(א) לתקנות ניירות ערך ("תקנות ניירות ערך").
2. עבודה כלכלית ליום 30 ביוני 2019 בקשר לשווי ההוגן של הלוואות נחותות המירות למניות החברה, שקיבלה החברה מבעל השליטה. כמו כן, מצורפים פרטים בדבר עבודה זו בהתאם לתקנה 49(א) לתקנות ניירות ערך.
3. עבודה כלכלית ליום 30 ביוני 2019 בקשר לשווי ההוגן של רכיבים מסויימים, הגלומים במסגרת עסקת מכירת החזקות של החברה בכלל החזקות עסקי ביטוח בע"מ, למשקיעים שונים. כמו כן, מצורפים פרטים בדבר עבודה זו בהתאם לתקנה 49(א) לתקנות ניירות ערך.
4. הערכת שווי ליום 31 במרס 2019 של פרויקט מסחר ומשרדים Great wash park, LLC, המוחזק על ידי IDB Group U.S.A Investments Inc ("IDBG") נכללת בדוחות כספיים אלה בדרך של הפניה להערכת השווי האמורה, המצורפת לדוחות הכספיים של החברה לנכסים ולבניין בע"מ ליום 31 במרס 2019, שפורסמה ביום 30 במאי 2019 (אסמכתא מס' 2019-01-046311). כמו כן, מצורפים פרטים בדבר עבודה זו בהתאם לתקנה 49(א) לתקנות ניירות ערך.
5. תמצית דוחות כספיים ביניים ליום 30 ביוני 2019 של חברה כלולה מהותית IDBG (ראה באור 1.ח.3. להלן).
6. 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 31 באוגוסט 2019 (אסמכתא מס' 2019-01-091153).

UNLOCKING POTENTIAL

INTERIM FINANCIAL STATEMENTS

JUNE 30, 2019

1

שינויים וחידושים מהותיים אשר
אירעו בעסקי התאגיד

IDB

אי די בי חברה לפתוח בע"מ

חלק א' - שינויים וחידושים מהותיים אשר אירעו בעסקי התאגיד

עמוד

1	תיאור ההתפתחות הכללית של עסקי אי די בי חברה לפתוח בע"מ ("אי די בי פתוח").	.1
1	מידע אחר אודות אי די בי פתוח	.2
1-4	תיאור עסקי אי די בי פתוח לפי תחומי פעילות.	.3
3.1	אגרת חוב שהונפקה לאי די בי פתוח על ידי דולפין איי אל השקעות בע"מ ("דולפין איי אל")	
1-2		
3.2	כלל החזקות עסקי ביטוח בע"מ ("כלל החזקות עסקי ביטוח") - פעילות מופסקת.	
4	IDBG Group USA Investments Inc. ("IDBG")	3.3
5	תיאור עסקי אי די בי פתוח - פרטים נוספים	.4

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

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

בחלק זה:

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

העניינים המפורטים להלן הינם בנוסף להתפתחויות ולשינויים שאירעו ברבעון השני של שנת 2019, אשר תוארו בחלק א' (שינויים וחיידושים מהותיים אשר אירעו בעסקי התאגיד) הכלול בדוח הרבעוני של החברה לשלושת החודשים שהסתיימו ביום 31 במרס 2019, שפרסמה החברה ביום 30 במאי 2019 (מספר אסמכתא 01-054322-2019) ("הדוח לרבעון הראשון של שנת 2019").

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

1. תיאור ההתפתחות הכללית של עסקי אי די בי פתוח

- גורמים המשפיעים על תוצאותיה העסקיות של החברה מפורטים בסעיף 1 לדוח הדירקטוריון.
- בדוחות הכספיים של החברה ליום 30 ביוני 2019 נכללים באור והפניות תשומת לב של רואה החשבון של החברה, לאמור בבאור 1.ב. לדוחות הכספיים ובאופן ספציפי לחלק המתייחס ליכולתה של אי די בי פתוח לפרוע את התחייבויותיה לתקופה החל משנת 2022. לפרטים נוספים, ראה סעיף 3.2 בדוח הדירקטוריון.

2. מידע אחר אודות אי די בי פתוח

סביבה כלכלית, השפעת גורמים חיצוניים ומגבלות ופיקוח על פעילות אי די בי פתוח בהמשך לאמור בסעיף 7.2.8 לחלק א' לדוח התקופתי אודות בקשה שהגיש בעל השליטה בחברה, מר אדוארדו אלשטיין ("בעל השליטה") לממונה בקשר להיתר שליטה ("הבקשה") בכלל החזקות עסקי ביטוח ובכלל חברה לביטוח בע"מ, ביום 21 ביולי 2019 מסר לחברה בעל השליטה, כי הודיע לממונה על משיכת הבקשה.

3. תיאור עסקי אי די בי פתוח לפי תחומי פעילות

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

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

1,773	יתרת קרן אגרת החוב
161	ריבית שהצטברה וטרם התקבלה ⁽²⁾
32	ריבית שהתקבלה ⁽³⁾
116,416,950	כמות מניות דסק"ש המשועבדות כנגד אגרת החוב (כ-82% ממניות דסק"ש)
735	שווי השוק של מניות דסק"ש המשועבדות ⁽¹⁾
901	שווי הוגן של אגרת החוב וערכה בדוחות הכספיים
601	הוצאות מימון בגין ירידת ערך שווי אגרת החוב ממועד הנפקתה ועד ליום 30 ביוני 2019
302	הוצאות מימון בגין ירידת ערך שווי אגרת החוב במחצית הראשונה של שנת 2019
27	הוצאות מימון בגין ירידת ערך שווי אגרת החוב ברבעון השני של שנת 2019

⁽¹⁾ בנוסף למניות אלו מחזיקה דולפין איי אל ב-68 מיליון ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה ט'), אשר משועבדות גם הן כנגד אגרת החוב. שווי אגרות חוב אלו ליום 30 ביוני 2019 הינו 45 מיליון ש"ח. אגרות החוב כאמור התקבלו בידי דולפין איי אל במסגרת חלוקת דיבידנד בעין שביצעה דסק"ש בחודש פברואר 2019. כמו כן, ליום 30 ביוני 2019 יתרת המזומנים של דולפין איי אל, אשר משועבדים אף הם כנגד אגרת החוב, הינה 2 מיליון ש"ח. לפרטים ראה באור 2.א.3. לדוחות הכספיים.

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

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

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

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

להלן יתרות ההשקעות של דסק"ש בחברות מוחזקות ואחרות, השווי הנכסי הנקי ורמת המינוף, ליום 30 ביוני 2019:

שווי נכסי ¹	שווי מאזני	שיעור החזקה	
מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח		
536	1,056	44.1%	חברות הנמדדות בשיטת השווי המאזני:
1,502	1,351	26.0%	סלקום
1,509	1,151	68.8%	שופרסל
155	192	61.1%	נכסים ובניין
55	55	68.8%	אלרון
			אפסילון בית השקעות בע"מ
9	9	12.2%	Credit Suisse, Emerging Markets Credit Opportunity LP
13	13	99.8%	Microwave Networks, Inc.
7	7		אחרים
			חברות וקרנות הנמדדות בשווי הוגן:
3	3	3.5%	Indivision India Partners
25	25	27.3%	Pitango Venture Capital Fund III (Israeli Investors) LP
12	12	23.8%	Mustang Mezzanine Fund, LP
28	28	10.0%	בריקס ישראל בע"מ
12	12		אחרים
3,866	3,914		
(2,659)			בניכוי חוב פיננסי נטו
1,207			סך הכל שווי נכסי נקי - [NAV]
69%			רמת מינוף - [LTV]
993			שווי נכסי נקי של מניות דסק"ש המשועבדות
45			שווי אגרות החוב (סדרה ט') של החברה המשועבדות
2			מזומן משועבד

1 השווי הנכסי חושב על ידי דסק"ש בהתאם לשווי הנכסים כאמור להלן: (א) ביחס להחזקות שאינן סחירות - על פי שוויין בדוחות הכספיים של דסק"ש. (ב) ביחס להחזקות שהינן ניירות ערך הרשומים למסחר - על פי ממוצע שוויין בבורסה בחמשת ימי המסחר שקדמו ליום 30 ביוני 2019.

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

ניהול ודרישות הון בחברות ביטוח מאוחדות של כלל החזקות עסקי ביטוח⁽¹⁾
 משטר כושר פרעון כלכלי

- בהמשך לאמור בסעיף 11.5.3 לחלק א' לדוח התקופתי אודות משטר כושר פרעון כלכלי ובהתאם להנחיות הממונה, חברות הביטוח חישבו את יחס כושר הפרעון הכלכלי שלהן לימים 31 בדצמבר 2018 ו-31 בדצמבר 2017.
 חברות הביטוח קיבלו בחודש יולי 2019 את אישור הממונה על ביצוע ביקורת לראשונה על ידי רואי החשבון המבקרים בגין נתוני 31 בדצמבר 2018, ובהתאם, הוראות חוזר משטר כושר פרעון חשבונאי לא תחולנה יותר על חברות הביטוח.
 הנתונים ליום 31 בדצמבר 2017 לא בוקרו ולא נסקרו על ידי רואי החשבון המבקרים. הנתונים ליום 31 בדצמבר 2018 בוקרו על ידי רואי החשבון המבקרים בהתאם להוראות הממונה. הביקורת נערכה בהתאם לתקן הבטחת מהימנות בינלאומי ISAE 3400 בדיקה של מידע כספי עתידי. יצוין, כי חישוב יחס כושר הפרעון הכלכלי מבוסס על נתונים ומודלים, העשויים להיות שונים מאלה בהם עושה כלל ביטוח שימוש במסגרת הדיווח הכספי, ואשר מתבססים, בין היתר, על תחזיות והנחות הנשענות, בעיקרן על ניסיון העבר. בפרט, וכמפורט בחוזר משטר כושר פרעון כלכלי, חישוב יחס כושר הפרעון הכלכלי, מבוסס, במידה רבה, על מודל חישוב הערך הגלום.

- להלן יחס כושר הפרעון וסף ההון:

1. יחס כושר פרעון

הון עצמי לעניין הון נדרש לכושר פרעון

ליום 31 בדצמבר	
2017	2018
(בלתי מבוקר)	(מבוקר)
ובלתי סקור)	
מיליוני ש"ח	

ללא התחשבות בהוראות לתקופת הפריסה

ובהתאמת תרחיש מניות:

9,575	9,413	הון עצמי לעניין הון נדרש לכושר פרעון
8,823	9,327	הון נדרש לכושר פרעון
752	87	עודף ⁽³⁾
109%	101%	יחס כושר פרעון

עמידה באבני דרך בהתחשב בהוראות

לתקופת הפריסה ובהתאמת תרחיש מניות:⁽²⁾

8,773	9,119	הון עצמי לעניין הון נדרש לכושר פרעון
5,196	5,999	הון נדרש לכושר פרעון
3,577	3,120	עודף

2. סף ההון ("MCR" - Minimum Capital Requirement)

ליום 31 בדצמבר	
2017	2018
(בלתי מבוקר)	(מבוקר)
ובלתי סקור)	
מיליוני ש"ח	

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

6,514	6,438
1,692	1,620

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

⁽²⁾ בהתאם להוראות בתקופת הפריסה, ההון הנדרש לכושר פרעון לימים 31 בדצמבר 2018 ו-2017 עומד על 70% ו-65%, בהתאמה, מההון הנדרש לכושר פרעון המחושב בהתאם להתאמת תרחיש מניות.

⁽³⁾ לאחר מועד הדוח על המצב הכספי ועד למועד פרסום דוח יחס כושר פרעון, חלה ירידה בהיקף הון רוברד 2 מוכר בסך של כ-23 מיליון ש"ח.

- התפתחויות בעלות השפעה פוטנציאלית על יחס כושר הפרעון:

במחצית הראשונה של 2019, אירעו מספר התפתחויות שהינן בעלות השפעה פוטנציאלית על יחס כושר הפרעון של כלל ביטוח. מחד ירידת עקום הריבית (שנמשכה גם לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי), פרסום לוחות התמותה ועלייה בדרישות ההון בגין סיכון מניות. מאידך השפעת פסק הדין בעניין וינוגרד, הכנסות מהשקעות ועדכון מחקרים אקטואריים ביחס לגיל הפרישה. בשלב זה אין בידי כלל ביטוח הערכה על שיעור ההשפעה הכוללת של מכלול ההתפתחויות על יחס כושר הפרעון (להוציא ההערכה ראשונית בגין פרסום לוחות התמותה ופסק הדין בעניין וינוגרד, ראה דיווח מיידי שפרסמה החברה ביום 13 באוגוסט 2019 אסמכתא מספר 2019-01-083785), אך ניתן להעריך כי ההשפעה הכוללת תביא לירידה ביחס כושר הפרעון המחושב ללא הוראות לתקופת הפריסה, תוך שמירה על עודף משמעותי מעל ההון הרגולטורי הנדרש בהוראות הפריסה.

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

3.2 כלל החזקות עסקי ביטוח (המשך)

מידע בדבר שינוי חריג בקשר לעסקי כלל החזקות עסקי ביטוח

- לפרטים אודות התקשרות החברה בהסכמים עם שלושה רוכשים שאינם קשורים לחברה ("הרוכשים") למכירת מניות כלל החזקות עסקי ביטוח בהיקף של כ-18% מההון המונפק של כלל החזקות עסקי ביטוח, מהם בוצעו בפועל עד סמוך לפרסום הדוח עסקאות ביחס לכ-10% מההון המונפק של כלל החזקות עסקי ביטוח, והתקבלה הודעת מימוש אופציות לכ-3% ממניות כלל החזקות עסקי ביטוח, ראה באורים 5.ב.3, 9.ב.3 א ו- 9.ב.3. ד. לדוחות הכספיים.
- לפרטים אודות עסקה לפיה קיבל אחד הרוכשים אופציה לרכישת מניות כלל החזקות עסקי ביטוח, המהוות עד כ-5% מההון המונפק של כלל החזקות עסקי ביטוח, אשר טרם הושלמה ומכתב שקיבלה החברה מב"כ הרוכש בעסקה ראה באורים 5.ב.3 ו- 9.ב.3. א. לדוחות הכספיים.
- לפרטים אודות קבלת העתק ממכתבו של הממונה, שנשלח לנאמן למניות החברה בכלל החזקות עסקי ביטוח, מר משה טרי ("הנאמן"), בו הודיע הממונה לנאמן, כי בהתאם להוראות המתווה, ולאחר שהממונה בחן שוב את הצורך במכירה ואת השלכותיה הכלכליות, וכן בשים לב להוראות פסק הדין מיום 5 באפריל 2017 (המתואר בסעיף 11.2 לחלק א' לדוח התקופתי), הממונה מורה לנאמן להמשיך ולפעול במתווה של החברה, בהתאם לכל הסמכויות שהוקנו לו מכוח המתווה, ולפעול למכירת 5% מאמצעי השליטה בכלל החזקות עסקי ביטוח המוחזקים על-ידי עד ליום 2 בספטמבר 2019, ראה באור 9.ב.3. ב. לדוחות הכספיים. בהתאם למכתב הממונה מיום 28 באוגוסט 2019, המועד האחרון לביצוע מכירת 5% מאמצעי השליטה בכלל החזקות עסקי ביטוח המוחזקים על-ידי הנאמן בהתאם למתווה, בין אם על-ידי החברה ובין אם על-ידי הנאמן, יהיה 15 בספטמבר 2019.
- ביום 27 באוגוסט 2019 קיבלה החברה הצעה מחייבת לביצוע עסקה למכירה של מניות כלל החזקות עסקי ביטוח בתמורה לאגרות חוב של החברה (סדרה ט' או סדרה יד') או בתמורה למזומן או בשילוב הרכיבים האמורים, לשיקול דעתה של החברה. ביום 28 באוגוסט 2019 קיבלה החברה אישור מהממונה, כפוף לתנאים מסויימים לביצוע העסקה. לפרטים אודות ההצעה, ואודות אישור הממונה והתנאים שהציב, ראה באור 9.ב.3. ג. לדוחות הכספיים ודיווחים מיידיים שפירסמה החברה בימים 28 ו-29 באוגוסט 2019 (אסמכתאות מספר 089956-01-2019 ו-090106-01-2019, בהתאמה).

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

פרויקט הטיבולי בלאס וגאס

- בהמשך לאמור בסעיף 9.11.2 לחלק א' לדוח התקופתי אודות הסכם המסגרת שהועמד ל- IDBG על ידי נכסים ובניין, הקובע כי במקרה בו בתום תקופת ההלוואה שהועמדה על ידי נכסים ובניין, דהיינו ביום 20 בספטמבר 2019, לא תעמיד החברה את חלקה או לא תוארך תקופת הפרעון של ההלוואה ויפעל מנגנון ההמרה, אשר ידלל את חלקה של החברה ב- IDBG ויגדיל את חלק נכסים ובניין ב- IDBG, בחודש מאי 2019 הודיעה החברה לנכסים ובניין שאין כוונתה להעמיד את חלקה, או לפעול להארכת תקופת הפרעון, ולפיכך יופעל מנגנון ההמרה כאמור.
- בהמשך לאמור בסעיף 9.11.3 לחלק א' בדוח התקופתי אודות הסכם הלוואה בין IDBG לבין גורם מממן ישראלי בסך של כ-153 מיליון ש"ח, בחודש יוני 2019 הורידה מעלות את הדירוג של אגרות החוב (סדרה ט') של החברה, אשר ערבה ביחד ולחוד עם נכסים ובניין לטובת המלווה, מדירוג BB לדירוג CC. בהתאם להסכם ההלוואה, נכון ליום 30 ביוני 2019 איפשרה הורדת הדירוג האמורה למלווה להעמיד את ההלוואה לפרעון מיידי, וכן הובילה להעלאת שיעור הריבית בהתאם להסכם ההלוואה. בהתאם לעמדת יועציה המשפטיים של החברה, נכון לתאריך הדוח ל- IDBG יש טענות הגנה טובות כנגד העמדה של ההלוואה לפרעון מיידי, ככל שייקט צעד כאמור. לפרטים נוספים ראה באור 2.ד.3. לדוחות הכספיים.

4. תיאור עסקי אי די בי פתוח - פרטים נוספים**מימון ונזילות**

- לפרטים אודות דוח תזרים מזומנים חזוי של החברה וחברות המטה בבעלותה המלאה של החברה (למעט אי די בי 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, לרבות מינוי של נציגויות (נפרדות) בסדרות אגרות החוב (סדרה ט' וסדרה יד'), ומינויים של יועץ משפטי ויועץ כלכלי לכל אחת מסדרות החוב האמורות, ראה באור 5.ב.4. לדוחות הכספיים.
- בחודש מאי 2019 אישרה רשות ניירות ערך את הארכת תוקפו של תשקיף המדף של החברה, מיום 10 במאי 2017 לשנה נוספת. בהתאם, החברה תוכל להציע ניירות ערך על פי תשקיף המדף עד ליום 10 במאי 2020.
- לפרטים אודות דירוג החברה ואגרות החוב שלה נכון ליום 30 ביוני 2019 ובסמוך למועד אישור הדוחות הכספיים, ראה נספח ב' לדוח הדירקטוריון ובאור 4.ה. לדוחות הכספיים.

הון אנושי

ביום 12 ביוני 2019 הודיע מנכ"ל החברה, מר שולם לפידות, ליו"ר הדירקטוריון ולחברי הדירקטוריון, על רצונו לסיים את תפקידו כמנכ"ל החברה. מועד סיום כהונתו טרם סוכם.

מידע בדבר שינוי חריג בעסקי אי די בי פתוח

לפרטים אודות התחייבות בלתי חוזרת של Dolphin Netherland B.V, בעלת השליטה בחברה, לבצע הזרמות הון לחברה בהיקף כולל של 210 מיליון ש"ח, בשלושה תשלומים שנתיים שווים, אשר יבוצעו בתמורה למניות החברה או כהלוואה נדחית בתנאים דומים להלוואות נחותות שניתנו על ידי בעל השליטה, ראה באור 9.ו. לדוחות הכספיים.

הליכים משפטיים

ראה באור 5 לדוחות הכספיים.

UNLOCKING POTENTIAL

INTERIM FINANCIAL STATEMENTS

JUNE 30, 2019

2

דוח הדירקטוריון על מצב ענייני
התאגיד ונספחיו

IDB

דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה

תוכן עניינים

עמוד		
7-24	.....	1. הסברי הדירקטוריון למצב עסקי התאגיד
7	.....	1.1 כללי
8	.....	1.2 התוצאות במחצית הראשונה וברבעון השני של שנת 2019
8	.....	1.3 המגזרים ותרומתם לתוצאות החברה לפי מגזרי פעילות
9-20	.....	1.4 נתונים נבחרים מהדוחות הכספיים
20	.....	1.5 שינויים בהון ואיכות הרווח (הפסד)
21	.....	1.6 תמצית תוצאות החברה (מאוחד)
21	.....	1.7 פירוט בדבר אירועים חד פעמיים עיקריים
22-24	.....	1.8 תרומה לתוצאות החברה וחברות מוחזקות לפי מגזרי פעילות
24	.....	1.9 הוצאות ניהול, מימון ואחרות, נטו
25	.....	2. חשיפה לסיכוני שוק ודרכי ניהולם
25	.....	3. הוראות גילוי בקשר עם הדיווח הפיננסי של התאגיד
25	.....	3.1 אירועים עיקריים לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי
25	.....	3.2 הפניית תשומת לב רואה החשבון של החברה
25	.....	3.3 גילוי ייעודי למחזיקי אגרות חוב
26-28	.....	נספח א' - דיווח איכותי בדבר חשיפה לסיכוני שוק ודרכי ניהולם
29-31	.....	נספח ב' - המצב הכספי ומקורות המימון
32-36	.....	נספח ג' - פרטים בדבר עבודות כלכליות והערכות שווי בהתאם לתקנה 49(א) לתקנות ניירות ערך

דירקטוריון אי די בי חברה לפתוח בע"מ ("אי די בי פתוח" או "החברה") מתכבד להגיש בזה את דוח הדירקטוריון ליום 30 ביוני 2019, הסוקר את מצב החברה ואת עיקרי פעילותה ברבעון השני של שנת 2019 ("תקופת הדוח"). הדוח נערך בהתאם לתקנות נירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל - 1970 ובהתחשב בכך שבידי המעיין בו מצוי גם הדוח התקופתי המלא של החברה לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2018 ("הדוח התקופתי"), לרבות הדוחות הכספיים לשנת 2018, כפי שנכללו בדוח התקופתי ("הדוחות הכספיים השנתיים").

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

במסגרת התמודדות החברה עם דרישות הוראות החוק לקידום התחרות ולצמצום הריכוזיות, התשע"ד-2013 ("חוק הריכוזיות"), כאמור בבאור 3.א. לדוחות הכספיים השנתיים, בחודש נובמבר 2017 החברה מכרה את כל מניות דסק"ש שהחזקה על ידיה לדולפין איי אל השקעות בע"מ ("דולפין איי אל"), חברה פרטית, המאוגדת בישראל, שהינה בבעלות מלאה של Dolphin Netherlands B.V ("דולפין הולנד"), תאגיד בשליטת בעל השליטה בחברה ("העסקה"). בהתאם, החל ממועד השלמת העסקה, אי די בי פתוח אינה שולטת עוד בחברות שכבה אחרת כלשהן, ולכן עומדת בדרישות חוק הריכוזיות לענין מבנים פירמידאליים. יצוין, כי גורמי סיכון וחסר ודאות מסוימים, לרבות סיכונים משפטיים, סיכוני רגולציה, שינויים במחירים ובמאפייני התחרות, סיכוני שווי השוק של דסק"ש ונכסיה וסיכונים עסקיים אחרים, עלולים לפגום ביכולת שירות החוב של דולפין איי אל, ולפיכך גם בכושר ההחזר של דולפין איי אל כנגד אגרת החוב והבטוחות שניתנו על ידי דולפין איי אל במסגרת העסקה. לפיכך החברה ממשיכה לעקוב אחרי פעילותה של דסק"ש ושוויה. בחודש יולי 2019 משך בעל השליטה בחברה את בקשתו מחודש מרס 2019 להיתר שליטה בכלל החזקות עסקי ביטוח ובכלל ביטוח (ראה באור 2.ב.3. לדוחות הכספיים). החברה ממשיכה לבצע פעולות ולהשקיע מאמצים למכירה של החזקותיה בכלל החזקות עסקי ביטוח בע"מ (ראה באור 3.ב. לדוחות הכספיים). בנוסף, מקדישה החברה מאמצים ניהוליים בחברות פרטיות המוחזקות במישרין על-ידיה.

בחודש אוגוסט 2013 מונה על-ידי ראש רשות שוק ההון, ביטוח וחסכון ("הממונה") נאמן על עיקר החזקותיה של החברה בכלל החזקות עסקי ביטוח ובחודש דצמבר 2014 נקבע מתווה לאורך ציר זמן למכירה של החזקותיה בכלל החזקות עסקי ביטוח ("המתווה"). בחודש אפריל 2017 ניתן פסק דין, אשר במסגרתו הורה בית המשפט לנאמן למכור 5% מהחזקות החברה בכלל החזקות עסקי ביטוח בתוך 30 יום ("פסק הדין"). בחודשים מאי ואוגוסט 2017 ובחודשים ינואר, מאי ואוגוסט 2018 מכרה החברה במצטבר 25% ממניות כלל החזקות עסקי ביטוח, 5% כל פעם, ובמקביל התקשרה החברה עם שלושה תאגידיים בנקאיים בחמש עסקאות החלף ("SWAP"), לפיהן בתום תקופה של 24 חודשים ממועד כל עסקת מכירה תבוצע התחשבנות בין החברה לבין אותם תאגידיים בנקאיים ביחס להפרש בין מחיר המכירה לצד ג' של המניות הנמכרות לבין מחיר המכירה של המניות, כפי שיהיו במועד ההתחשבנות. בחודש ינואר 2019 מכרה החברה 4.5% ממניות כלל החזקות עסקי ביטוח ובנוסף ביצעה החברה סיום חלקי בשיעור של 1% מהון מניות כלל החזקות עסקי ביטוח, בגין עסקת החלף מחודש מאי 2017. לפרטים אודות פסק הדין, עסקאות המכירה ועסקאות החלף ואודות ביצוע פרעונות מוקדמים חלקיים של אגרות החוב (סדרה ג'), מכספי מכירת המניות כאמור, ראה באורים 2.ב.3. ו-2.ב.8. לדוחות הכספיים השנתיים וכן סעיפים 1 ו-6 בבאור 3.ב. לדוחות הכספיים וסעיפים 1 ו-2 בבאור 4.ב. לדוחות הכספיים.

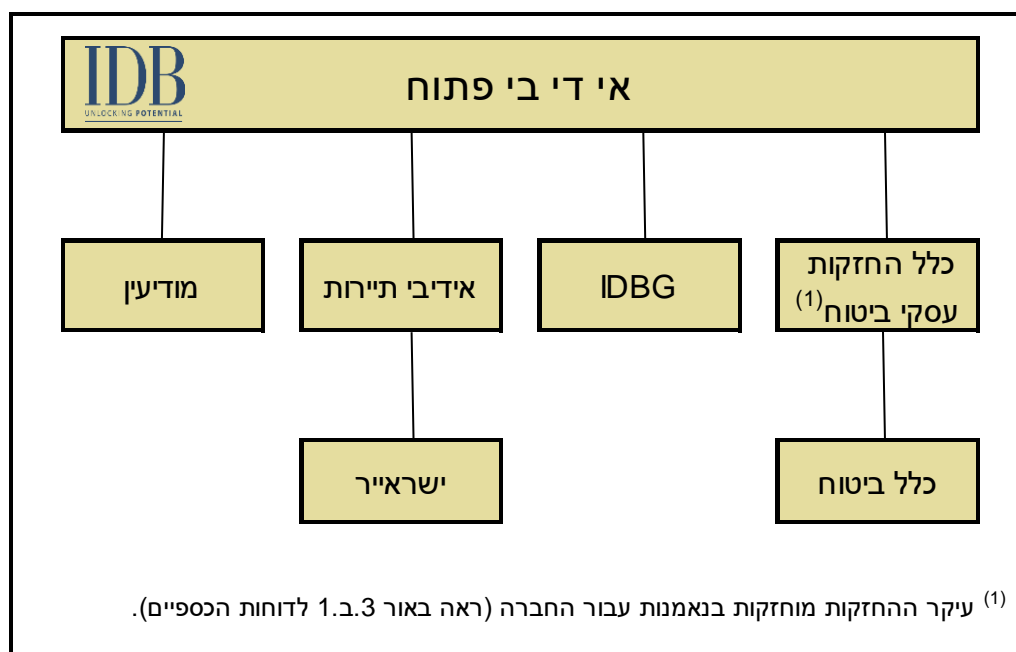
בחודש אפריל 2019 הורה הממונה להמשיך לפעול למכירת מניות כלל החזקות עסקי ביטוח בהתאם למתווה. הנאמן לאגרות החוב (סדרה ט') הגיש לממונה מכתב, ולאחר מכן, בהתאם להחלטה של אסיפה של בעלי אגרות החוב (סדרה ט') הגיש עתירה לבית המשפט במסגרתה ביקש להורות לממונה ולנאמן להורות לממונה להשהות את המשך המכירות על פי המתווה ("העתירה"). לפרטים נוספים אודות המכתב, העתירה ומחיקתה, ראה באור 4.ב.3. לדוחות הכספיים. בהתאם להסכמים עם שלושה רוכשים, שאינם קשורים לחברה, למכירת מניות כלל החזקות עסקי ביטוח בהיקף של כ-18% מההון המונפק של כלל החזקות עסקי ביטוח ולאחר מחיקת העתירה לבקשת נאמן אג"ח ט', בחודש מאי 2019, מכרה החברה 4.99% ממניות כלל החזקות עסקי ביטוח לרוכש אחד וכן סיימה עסקאות החלף המתייחסות ל-4.99% נוספים באמצעות מכירה לרוכש אחר. העסקאות בוצעו במחיר של 47.7 ש"ח למניה. לפרטים נוספים אודות העסקאות בהן התקשרה החברה בקשר למניות כלל החזקות עסקי ביטוח, ראה באור 5.ב.3. לדוחות הכספיים. ביום 27 באוגוסט 2019 קיבלה החברה הצעה מחייבת לביצוע עסקה למכירה של מניות כלל החזקות עסקי ביטוח בתמורה לאגרות חוב של החברה (סדרה ט' או סדרה יד') או בתמורה למזומן או בשילוב הרכיבים האמורים, לשיקול דעתה של החברה. ביום 28 באוגוסט 2019 קיבלה החברה אישור מהממונה, כפוף לתנאים מסויימים לביצוע העסקה. לפרטים אודות ההצעה, ואודות אישור הממונה והתנאים שהציב, ראה באור 9.ב.3.ג. לדוחות הכספיים.

לפרטים אודות התחייבות בלתי חוזרת של דולפין 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 נדחית בתנאים דומים להלוואות נחותות שניתנו על ידי בעלת השליטה, ראה באור 1.9.1. לדוחות הכספיים. לפרטים אודות דוח תזרים מזומנים חזוי של החברה וחברות המטה בבעלותה המלאה של החברה (למעט אי די בי תיירות), ראה סעיף 1.4.4.4 להלן. לפרטים אודות השווי הנכסי הנקי של החברה לתאריך הדוח ובסמוך למועד פרסום הדוח, ראה סעיף 1.4.3.1 להלן.

לפרטים אודות התפתחויות בקשר עם אגרות החוב של החברה, לרבות מינוי של נציגויות (נפרדות) בסדרות אגרות החוב (סדרה ט' וסדרה יד'), ומינויים של יועץ משפטי ויועץ כלכלי לכל אחת מסדרות החוב האמורות, ראה באור 5.4.ב. לדוחות הכספיים. לפרטים אודות דירוג החברה ואגרות החוב שלה נכון ליום 30 ביוני 2019 ובסמוך למועד אישור הדוחות הכספיים, ראה נספח ב' לדוח הדירקטוריון להלן ובאור 4.ה. לדוחות הכספיים. תנאי אגרות החוב של החברה ודירוגן מפורטים בנספח ב' להלן ובאור 8 לדוחות הכספיים השנתיים.

נכון ליום 30 ביוני 2019, החברות המוחזקות על ידי החברה הינן אי די בי תיירות (100%) וכלל החזקות עסקי ביטוח (החזקה במישרין ב-20.3% והשקעה באמצעות עסקאות החלף על כ-24% נוספים. ראה גם באור 3.ב. לדוחות הכספיים), המוצגות במסגרת הפעילויות המופסקות ו-IDBG (50%) ומודיעין אנרגיה (20%), חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני.

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



1. הסברי הדירקטוריון למצב עסקי התאגיד

1.1 כללי

נכון למועד הדוחות הכספיים, ההשקעות העיקריות של החברה הינן: כלל החזקות עסקי ביטוח, אגרת החוב מדולפין אי אל (אשר התקבלה בעסקה למכירת החזקות החברה בדסק"ש בחודש נובמבר 2017 כאמור לעיל), אי די בי תיירות ו-IDBG. מצבן העסקי של ההחזקות העיקריות של החברה, תוצאות פעילותן, תזרימי המזומנים שלהן, השינויים בהון גם שווין ושווי אגרת החוב מדולפין אי אל משפיע על מצבה העסקי של החברה, תוצאות פעולותיה, הונה ותזרימי המזומנים שלה. שוויה של אגרת החוב מדולפין אי אל מושפע בעיקר מהשווי הנכסי הנקי של דסק"ש, אשר מנייתה 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) תנדודתיות גבוהה בין תקופות דיווח שונות, וזאת, בין היתר, בשל עיתוי והיקף המימושים שמבצעת החברה, בשל השפעות שינויים במחירי ניירות ערך בשוק ההון ובערכם של נכסים, וכן בשל שינוי בהוצאות המימון של החברה.

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

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

1. הסברי הדייקטוריון למצב עסקי התאגיד (המשך)

1.2 התוצאות במחצית הראשונה וברבעון השני של שנת 2019

החברה סיימה את המחצית הראשונה של שנת 2019 בהפסד בסך של 252 מיליון ש"ח, בהשוואה להפסד בסך של 427 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. הרווח ברבעון השני של שנת 2019 הסתכם ב- 76 מיליון ש"ח בהשוואה להפסד בסך של 174 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. בשנת 2018 הפסידה החברה 465 מיליון ש"ח.

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

1.3 המגזרים ותורמתם לתוצאות החברה לפי מגזרי פעילות

שנת 2018	נתונים ברמת החברה המוחזקת ¹				רווח (הפסד) ברמת החברה				שיעור החזקה (מעוגל) ליום 30 ביוני 2019	מגזר	
	לשלושה חודשים		לששה חודשים		לשלושה חודשים		לששה חודשים				
	הסתיימו ביום 30 ביוני				הסתיימו ביום 30 ביוני						
2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019				
מיליוני ש"ח				מיליוני ש"ח							
³ (139)	³ (90)	³ (8)	³ (100)	³ (29)	² (69)	² (45)	(4)	² (50)	² (22)	50%	IDBG
											ירידה בשווי ההוגן של אגרת החוב שהונפקה על ידי דולפין איי אל ⁴
38	(7)	(9)	(27)	(27)	(326)	(82)	(27)	(296)	(270)	100%	אי די בי תירות כלל החזקות עסקי ביטוח ⁵
					(319)	(375)	187	(329)	79	544%	כל שאר החזקות סך הכל חברות ירידה בשווי ההוגן של הלוואות נחותות המירות שהתקבלו מבעלת השליטה מימון, ניהול ואחר ⁷ רווח (הפסד) לתקופה
					(2)	(1)	-	(1)	-		
					(705)	(510)	147	(702)	(225)		
					⁶ 530	⁶ 427	⁶ -	⁶ 427	⁶ 96		
					(290)	(91)	(71)	(152)	(123)		
					(465)	(174)	76	(427)	(252)		

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: במחצית הראשונה של שנת 2019 - סך של 3 מיליון ש"ח; במחצית הראשונה, ברבעון השני של שנת 2018 ובשנת 2018 - סך של 40 מיליון ש"ח.

3 תוצאות IDBG מדווחות בדולרים ומוצגות בטבלה זו בש"ח, בתרגום נוחות לפי שערי החליפין הממוצעים לתקופות הרלוונטיות. הנתונים כוללים הוצאות מימון של IDBG בגין הלוואות שניתנו לה על ידי נכסים ובניין כמפורט בבאור 4.ד.3. לדוחות הכספיים השנתיים (סך של 13 ו- 5 מיליון ש"ח במחצית הראשונה וברבעון השני של שנת 2019, בהתאמה; סך של 9 ו- 5 מיליון ש"ח במחצית הראשונה וברבעון השני של שנת 2018, בהתאמה; וסך של 20 מיליון ש"ח בשנת 2018), אך אינם כוללים את השפעות המימון בגין הלוואות שניתנו על ידי החברה ונכסים ובניין בחלקים שונים.

4 לפרטים ראה באור 3.א. לדוחות הכספיים. עבודה כלכלית בקשר עם השווי ההוגן של אגרת החוב ליום 30 ביוני 2019 מצרפת לדוחות הכספיים. התרומה לרווח כוללת בעיקר את השינוי בשווי ההוגן של אגרת החוב. במחצית הראשונה של שנת 2019 התרומה לרווח הינה לאחר קיזוז סך של 32 מיליון ש"ח בגין ריבית שהתקבלה בגין אגרת החוב.

5 התרומה לרווח מהווה בעיקר את השינוי בשווי השוק של החזקות החברה בכלל החזקות עסקי ביטוח (לרבות בגין עסקאות SWAP כמפורט בבאור 3.ב.6. לדוחות הכספיים ובהתחשב בהסכמי אופציות שנתנה החברה לצדדים שלישיים על כ- 8% ממניות כלל החזקות עסקי ביטוח כמפורט בבאור 3.ב.5. לדוחות הכספיים) והיא מוצגת בדוח רווח והפסד במסגרת הפעילויות המופסקות. שיעור ההחזקה ליום 30 ביוני 2019 כולל 20.3% החזקה במישרין ו- 24% בדרך של עסקאות SWAP.

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

7 ראה סעיף 1.9 להלן.

אי די בי חברה לפתוח בע"מ

1. הסברי הדירקטוריון למצב עסקי התאגיד (המשך)

1.4 נתונים נבחרים מהדוחות הכספיים

1.4.1 תמצית נתונים מאזניים

ליום 31 בדצמבר 2018	ליום 30 ביוני		
	2018	2019	
מיליוני ש"ח			
2,084	2,044	2,211	נכסים שוטפים
4,545	4,944	3,894	סך הכל נכסים
1,713	1,391	1,711	התחייבויות שוטפות
529	277	223	הלוואות נחותות המירות שהתקבלו מבעלת השליטה
2,534	3,114	2,376	התחייבויות אחרות שאינן שוטפות
(230)	159	(418)	הון (גרעון בהון) המיוחס לבעלי המניות של החברה ⁸
299	436	(195)	הון הבעלים (גרעון בהון) בתוספת ההלוואות הנחותות
(231)	162	(416)	הון (גרעון בהון) (כולל זכויות שאינן מקנות שליטה)

1.4.2 התחייבויות ומימון

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

ליום 31 בדצמבר 2018	ליום 30 ביוני		ליום 27 באוגוסט 2019	
	2018	2019		
מיליוני ש"ח				
(2,969)	(3,353)	(2,719)	(2,729)	התחייבויות פיננסיות ⁹
52	421	105	84	יתרות נכסים נזילות ¹⁰
621	581	443	455	פקדונות מוגבלים ¹¹
(2,296)	(2,351)	(2,171)	(2,190)	חוב נטו
2.6	3.0	2.4	2.3	משך חיים ממוצע של התחייבויות

8 ראה גם סעיף 1.4.6 להלן.
 9 כולל אגרות חוב, לרבות ריבית צבורה. הסכומים אינם כוללים הלוואה המירה נחותה בסך 558 מיליון ש"ח שהתקבלה מבעל השליטה (ראה באור ג.7. לדוחות הכספיים השנתיים).
 10 כולל מזומנים ושווי מזומנים, בטוחות סחירות, השקעות נזילות ופקדונות לזמן קצר.
 11 פקדונות משועבדים, אשר משמשים כבטוחות למוסדות בנקאיים בקשר עם עסקאות החלף ("SWAP") המתוארות בבאור 6.3. לדוחות הכספיים, אשר ליום 30 ביוני 2019 הסתכמו בסך של 430 מיליון ש"ח; וכן פקדונות המשמשים להבטחת פרעון אגרות החוב (סדרות יג' ו-יד'), אשר ליום 30 ביוני 2019 הסתכמו בסך של 13 מיליון ש"ח.
 אי די בי חברה לפתוח בע"מ

1. הסברי הדירקטוריון למצב עסקי התאגיד (המשך)

1.4 נתונים נבחרים מהדוחות הכספיים (המשך)

1.4.3 להלן השווי המאזני בחברות המוחזקות ישירות על-ידי החברה, השווי הנכסי¹² הנקי ורמת המינוף ליום 30 ביוני 2019 ובסמוך למועד פרסום הדוח:

ליום 30 ביוני 2019		שיעור החזקה	
שווי נכסי	שווי מאזני		
מיליוני ש"ח			
901	901		אגרת חוב דולפין איי אל ¹³
668	687	20%	כלל החזקות עסקי ביטוח - מניות בהחזקה ישירה
186	186	100%	אי די בי תירות
174	44	50%	IDBG ¹⁴
54	43		אחרים
1,983	1,861		
(72)			שווי התחייבות למכירת מניות כלל החזקות עסקי ביטוח (ראה באור 5.ב.3. לדוחות הכספיים)
15			שווי עסקאות החלף בגין 24% ממניות כלל החזקות עסקי ביטוח
1,926			
(2,171)			בניכוי חוב פיננסי נטו (סעיף 1.4.2 לעיל)
(245)			סך הכל שווי נכסי נקי - [NAV]
113%			רמת מינוף - [LTV] - ליום 30 ביוני 2019
*(416)			נתונים בסמוך למועד פרסום הדוח ¹⁵
123%			סך הכל שווי נכסי נקי
			רמת מינוף [LTV]

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

-10%	-5%	שווי נכסי נקי מיליוני ש"ח	+5%	+10%
(523)	(470)	(416)	(362)	(309)

לפרטים אודות התחייבות בלתי חוזרת של דולפין 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 נדחית בתנאים דומים להלוואות נחותות שניתנו על ידי בעלת השליטה, ראה באור 1.1. לדוחות הכספיים.

12 השווי הנכסי הינו בהתאם לשווי הנכסים כאמור להלן: (א) ביחס להחזקות שהינן ניירות ערך הרשומים למסחר - על פי ממוצע שוויין בבורסה בחמשת ימי המסחר שקדמו ליום 30 ביוני 2019. (ב) ביחס להחזקות שאינן סחירות - על פי שוויין בדוחות הכספיים של החברה.

13 לפרטים אודות מכירת מניות דסק"ש ואודות תנאי אגרת החוב מדולפין איי אל ראה באור 3.א. לדוחות הכספיים השנתיים. ליום 30 ביוני 2019 השווי הנכסי הנקי של מניות דסק"ש המשועבדות כנגד אגרות החוב, על בסיס האמור בהערה 12 לעיל, הוא 993 מיליון ש"ח. שווי השוק של המניות המשועבדות כנגד אגרת החוב עמד באותו מועד על 735 מיליון ש"ח.

14 לפרטים אודות השלכות יישום לראשונה של התיקון ל- IAS 28 על יתרת ההשקעה ב-IDBG, ראה באור 2.ה.1. לדוחות הכספיים. השווי הנכסי של IDBG נקבע על בסיס חלק החברה בנכסיה של IDBG בניכוי התחייבויותיה לחיצוניים (לרבות התחייבות לנכסים ובניין כאמור בבאור 4.ד.3. לדוחות הכספיים השנתיים). השווי כולל התחייבות במישרין של GW כלפי החברה בסך של 2 מיליון דולר. בדוח על המצב הכספי מופיעה התחייבות זו בסעיף חייבים ויתרות חובה.

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

1. הסברי הדייקטוריון 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

במחצית הראשונה

לששה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני

2018				2019				
חוב פיננסי, נטו	חוב פיננסי	פקדונות משועבדים ומוגבלים	נכסים נזילים ⁽¹⁾	חוב פיננסי, נטו	חוב פיננסי	פקדונות משועבדים ומוגבלים	נכסים נזילים ⁽¹⁾	
מיליוני ש"ח								
(2,561)	(3,660)	144	955	(2,296)	(2,969)	621	52	יתרה לתחילת התקופה
326	-	155	171	259	-	259	-	תמורה ממימוש מניות כלל החזקות עסקי ביטוח ⁽²⁾
-	-	241	(241)	-	-	(90)	90	הפקדת והשלמת (שחרור) בטחונות, נטו ⁽³⁾
-	-	66	(66)	-	-	(66)	66	הפקדת (שחרור) בטחונות בגין עסקת החלף בגין מניות דסק"ש
(6)	-	-	(6)	32	-	27	5	ריבית מדולפין איי אל ⁽⁴⁾
-	329	-	(329)	(8)	-	-	(8)	השקעה בחברות מוחזקות
-	84	(25)	(59)	-	(5),(6)264	(5)(264)	(6)-	פרעון חוב פיננסי - קרן
-	-	-	-	-	77	(44)	(33)	פרעון חוב פיננסי - ריבית
14	-	-	14	-	-	-	-	תקבול בקשר עם הסכם פשרה בתביעות נגזרות של אי די בי אחזקות
(11)	-	-	(11)	-	-	-	(12)	הוצאות הנהלה וכלליות בניכוי הכנסות מימון, נטו
(8)	(1)	-	(7)	(12)	-	-	(55)	תשלומים בגין נגזרים, נטו
(105)	(105)	-	-	(91)	(91)	-	-	הוצאות מימון - צבירת ריבית והפרשי הצמדה על חוב פיננסי
(2,351)	(3,353)	581	421	(2,171)	(2,719)	443	105	יתרה לסוף התקופה

ברבעון השני

לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני

2018				2019				
חוב פיננסי, נטו	חוב פיננסי	פקדונות משועבדים ומוגבלים	נכסים נזילים ⁽¹⁾	חוב פיננסי, נטו	חוב פיננסי	פקדונות משועבדים ומוגבלים	נכסים נזילים ⁽¹⁾	
מיליוני ש"ח								
(2,447)	(3,676)	247	982	(2,197)	(2,868)	614	57	יתרה לתחילת התקופה
155	-	155	-	132	-	132	-	תמורה ממימוש מניות כלל החזקות עסקי ביטוח ⁽²⁾
-	-	125	(125)	-	-	(148)	148	הפקדת והשלמת (שחרור) בטחונות, נטו ⁽³⁾
-	-	66	(66)	-	-	-	-	הפקדות בטחונות בגין עסקת החלף בגין מניות דסק"ש
-	-	-	-	(6)	-	-	(6)	השקעה בחברה מוחזקת
-	329	-	(329)	(5),(6)153	(5)(135)	(5)(135)	(6)(18)	פרעון חוב פיננסי - קרן
-	58	(12)	(46)	-	52	(20)	(32)	פרעון חוב פיננסי - ריבית
14	-	-	14	-	-	-	-	תקבול בקשר עם הסכם פשרה בתביעות נגזרות של אי די בי אחזקות
(5)	-	-	(5)	(8)	-	-	(8)	הוצאות הנהלה וכלליות בניכוי הכנסות מימון, נטו
(5)	(1)	-	(4)	(36)	-	-	(36)	תשלומים בגין נגזרים, נטו
(63)	(63)	-	-	(56)	(56)	-	-	הוצאות מימון - צבירת ריבית והפרשי הצמדה על חוב פיננסי
(2,351)	(3,353)	581	421	(2,171)	(2,719)	443	105	יתרה לסוף התקופה

(1) נכסים נזילים כוללים מזומנים, שווי מזומנים, בטוחות סחירות ופקדונות לזמן קצר.
 (2) לפרטים אודות עסקת למכירת 4.5% ממניות כלל החזקות עסקי ביטוח ואודות סיום חלקי בשיעור של 1% (מתוך 5%) של עסקת החלף מחדש מאי 2017, ראה באור 1.ב.3. לדוחות הכספיים. לפרטים אודות עסקת למכירת 5% ממניות כלל החזקות עסקי ביטוח במחיר של 47.7 ש"ח למניה, אודות סיום יתרת עסקת ההחלף מחדש מאי 2017 (4% מתוך 5%) ואודות סיום חלקי בשיעור של 1% (מתוך 5%) של עסקת החלף מחדש אוגוסט 2017, ראה באור 5.ב.3. לדוחות הכספיים. כאשר נמכרות מניות כלל החזקות עסקי ביטוח, אשר התמורה בגין משמשת כבטוחה לפרעון אגרות החוב (סדרה יג'), התמורה מופקדת בפקדון משועבד לטובת בעלי אגרות החוב (סדרה יג').
 (3) לפרטים ראה באור 6.ב.3. לדוחות הכספיים.
 (4) לפרטים ראה באור 2.א.3. לדוחות הכספיים.
 (5) כולל פרעונות מוקדמים חלקיים של אגרות חוב (סדרה יג') כאמור בבאורים 1.ב.4. ו- 2.ב.4. לדוחות הכספיים.
 (6) כולל סך של 18 מיליון ש"ח פרעון הלוואה שהתקבלה מאי די בי תיירות ברבעון הראשון של שנת 2019.

1. הסברי הדירקטוריון למצב עסקי התאגיד (המשך)

1.4 נתונים נבחרים מהדוחות הכספיים (המשך)

1.4.4 מקורות המימון בחברה (המשך)

1.4.4.2 להלן פירוט פרעונות התחייבויות החברה:

לשנה שנתית ביום 30 ביוני 2020			לשנה שנתית ביום 31 בדצמבר 2019		
קרן	ריבית	סך הכל	קרן	ריבית	סך הכל
מיליוני ש"ח					
479	112	591	479	62	541

אגרות חוב

ראה גם דיווח החברה על מצבת ההתחייבויות של החברה לפי מועדי פרעון (ת-126), שפורסם בדיווח אלקטרוני פומבי ביום 31 באוגוסט 2019 (אסמכתא מספר 2019-01-091153). הסכומים האמורים בסעיף זה לעיל, הינם בהנחה שתבוצע עסקה למכירת 5% ממניות כלל החזקות עסקי ביטוח (שהחברה נדרשת למכור בהתאם למתווה שנקבע מול הממונה), בתמורה לאגרות חוב (סדרות ט' ו- יד'), בהתאם להצעה מחייבת שקיבלה החברה, אשר כפופה לאישור הדירקטוריון (לרבות לעניין היקף העסקה). לפרטים ראה באור 3.ב.9.ג. לדוחות הכספיים.

1.4.4.3 מגבלות ואמות מידה פיננסיות -

1.4.4.3.1 בקשר לאגרות חוב (סדרה יג') של החברה, אשר יתרתן (קרן וריבית) ליום 30 ביוני 2019 הסתכמה בסך של 394 מיליון ש"ח, התחייבה החברה בהתאם לשטר הנאמנות לעמוד בכל תקופת אגרות החוב בהתנייה פיננסית לפיה סך כל ההון של כלל החזקות עסקי ביטוח לא יפחת מ- 1.8 מיליארד ש"ח. בנוסף נקבעו מגבלות על חלוקת רווחים ועל יצירת שעבוד שוטף כללי (שעבוד צף) כמפורט בשטר הנאמנות.

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

1.4.4.3.2

בקשר לאגרות החוב (סדרה יד') של החברה, אשר יתרתן (קרן וריבית) ליום 30 ביוני 2019 הסתכמה בסך של 993 מיליון ש"ח, התחייבה החברה בהתאם לשטר הנאמנות לעמוד בכל תקופת אגרות החוב בעילות להתאמת שיעור ריבית ובהתניות פיננסיות כלהלן:

תוצאות חישוב		עילה להתאמת שיעור ריבית/אמת מידה פיננסית
בסמוך למועד פרסום דוח זה	ליום 30 ביוני 2019	
דירוג ilBBB עם תחזית דירוג שלילית	דירוג ilBBB+ עם תחזית דירוג שלילית	דירוג המנפיק לטווח ארוך של דסק"ש לא יהיה נמוך מדירוג הבסיס (ilBBB). במקרה של ירידה בדירוג כאמור בשטר הנאמנות תתווסף לשיעור הריבית השנתית שתישאנה אגרות החוב (סדרה יד') תוספת מצטברת מקסימלית של עד 0.75%.
השווי הנכסי הנקי של דסק"ש - 1.1 מיליארד ש"ח	השווי הנכסי הנקי של דסק"ש - 1.2 מיליארד ש"ח	השווי הנכסי ¹² בניכוי חוב פיננסי נטו ("השווי הנכסי הנקי") של דסק"ש יפחת מ- 1.1 מיליארד ש"ח. במקרה של חריגה תתווסף לשיעור הריבית שתישאנה אגרות החוב (סדרה יד') תוספת של 0.25%.
היחס בין החוב הפיננסי נטו לבין השווי הנכסי של דסק"ש - 71%	היחס בין החוב הפיננסי נטו לבין השווי הנכסי של דסק"ש - 69%	היחס בין החוב הפיננסי נטו לבין השווי הנכסי של דסק"ש יעלה על 85%. במקרה של חריגה תתווסף לשיעור הריבית שתישאנה אגרות החוב (סדרה יד') תוספת של 0.5%.
שועבדו כ-99.3 מיליון מניות של דסק"ש	שועבדו כ-99.3 מיליון מניות של דסק"ש	שעבוד מניות דסק"ש לטובת קיום ההתחייבויות למחזיקי אגרות החוב סדרה יד'.

12 השווי הנכסי הינו בהתאם לשווי הנכסים כאמור להלן: (א) ביחס להחזקות שהינן ניירות ערך הרשומים למסחר - על פי ממוצע שוויין בבורסה בחמשת ימי המסחר שקדמו ליום 30 ביוני 2019. (ב) ביחס להחזקות שאינן סחירות - על פי שוויין בדוחות הכספיים של החברה.

1. הסברי הדירקטוריון למצב עסקי התאגיד (המשך)

1.4 נתונים נבחרים מהדוחות הכספיים (המשך)

1.4.4 מקורות המימון בחברה (המשך)

1.4.4.3 מגבלות ואמות מידה פיננסיות (המשך)

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

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

סמוך לפרסום דוח זה		ליום 30 ביוני 2019		מסדרי משועבד מחזיקי אג"ח	הנכס המשועבד
שיעור החזקות משועבדות	כמות	שיעור החזקות משועבדות	כמות		
%	מיליוני מניות	%	מיליוני מניות		
70.2	99.26	70.2	99.26	יד'	מניות דסק"ש ⁽¹⁾
5.0	2.77	5.0	2.77	יא'	מניות כלל החזקות עסקי ביטוח ⁽²⁾
15.4	8.54	15.4	8.54	יג' ⁽¹⁾	

(1) יצוין, כי החל מחודש נובמבר 2017 החברה אינה מחזיקה במניות דסק"ש (לפרטים ראה באור 3.א. לדוחות הכספיים השנתיים). 99.26 מיליון ערך נקוב המניות הנזכרות לעיל שועבדו על-ידי דולפין איי אל בשעבוד ספציפי מדרגה ראשונה לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה יד'), בשעבוד ספציפי מדרגה שניה לטובת החברה ובשעבוד ספציפי מדרגה שלישית לטובת כלל בעלי אגרות החוב של החברה (לרבות סדרה יד'). בנוסף, משועבדות 17.16 מיליון מניות של דסק"ש בשעבוד ספציפי מדרגה ראשונה לטובת החברה ובשעבוד ספציפי מדרגה שניה לטובת כלל בעלי אגרות החוב של החברה. בהתאם, סך הכל משועבדות 116.42 מיליון מניות דסק"ש להבטחת אגרת החוב מדולפין איי אל. שווי השוק של המניות כאמור ליום 30 ביוני 2019 ובסמוך למועד פרסום הדוח הוא 735 מיליון ש"ח ו- 625 מיליון ש"ח, בהתאמה. כמו כן, ליום 30 ביוני 2019 ובסמוך למועד פרסום הדוח משועבד לטובת בעלי אגרות החוב (סדרה יד') גם סך של 2 מיליון ש"ח, אשר מופקד בחשבון של החברה וגם 58 מיליון ש"ח ערך נקוב אגרות חוב מסדרה ט' של החברה, אשר מופקדים בחשבון של דולפין איי אל.

(2) החברה שעבדה עבור מחזיקי אגרות החוב (סדרה יג') את התמורות בגין מניות הבסיס ולא את מניות הבסיס. ראה באור 2.ב.8. לדוחות הכספיים השנתיים. בחודשים פברואר 2019 ומאי 2019 החליט דירקטוריון החברה על ביצוע פרעונות מוקדמים חלקיים של אגרות החוב (סדרה יג') בסך של 129.5 ו- 134.3 מיליון ש"ח ערך נקוב, בהתאמה ובסכום כולל של 141 ו- 143 מיליון ש"ח (הכוללים קרן, ריבית ותשלום תוספת ריבית על החלק הנפרע בפדיון מוקדם), בהתאמה. הפרעונות בוצעו ביום 28 בפברואר 2019 וביום 28 במאי 2019, בהתאמה, ושולמו מתוך חשבון הנאמנות האמור לעיל. ביום 30 ביוני 2019, לאחר ביצוע הפרעונות המוקדמים נותר בחשבון הנאמנות המשועבד לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה יג'), סך של 11 מיליון ש"ח. ראה גם באורים 1.ב.4. ו- 2.ב.4. לדוחות הכספיים.

16 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 30 ביוני 2019 לחברה גרעון בהון המיוחס לבעלים, תזרים מזומנים שלילי מתמשך מפעילות שוטפת נמשכת ורואה החשבון של החברה מפנים בדוח הסקירה שלהם את תשומת הלב לאמור בבאור 1.ב. לדוחות הכספיים בדבר מצבה הכספי של החברה, לתחזיות ולתכניות החברה המבוססות, בין היתר, על ייעוץ כלכלי ובאופן פרטני לחלק המתייחס ליכולת החברה לפרוע את יתרת חובותיה בעיתוי הנדרש בתקופה החל משנת 2022, אשר תלויה, בין היתר, בגורמים אשר אינם בשליטתה. לפרטים ראה באור 1.ב. לדוחות הכספיים. לאור זאת, מובא בזאת דוח תזרים מזומנים חזוי, ובו פירוט ההתחייבויות והמקורות הכספיים מהם צופה החברה לפרוע אותן, בתקופה של שנתיים שיסתיימו ביום 30 ביוני 2021.

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

לתקופה מיום		
1 בינואר 2021 עד 30 ביוני 2021	1 בינואר 2020 עד 31 בדצמבר 2020	1 ביולי 2019 עד 31 בדצמבר 2019
מיליוני ש"ח		
240	147	548
-	186	-
-	70	70
-	157	439
2	18	4
242	578	1,061
15	30	15
-	178	479
46	100	62
-	-	145
-	-	119
-	30	94
61	338	914
181 ⁽¹²⁾	240	147
-	-	130

מקורות

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

התחייבויות צפויות (שימושים צפויים)⁽⁶⁾:

- תזרים מזומנים לפעילות שוטפת**
 - הוצאות הנהלה וכלליות, נטו
 - תזרים מזומנים לפעילות מימון⁽⁷⁾**
 - פרעון קרן אג"ח⁽⁸⁾
 - פרעון ריבית אג"ח⁽⁸⁾
 - רכישה עצמית של אג"ח⁽⁹⁾
 - הלוואה לרוכש מניות כלל החזקות עסקי ביטוח⁽¹⁰⁾
 - תשלומים נטו בגין עסקאות החלף⁽¹¹⁾
- סך הכל שימושים**

יתרת נכסים נזילים לסוף התקופה*

* כולל יתרת פקדונות מוגבלים בסך

- (1) יתרת הנכסים הנזילים כוללת מזומנים, שווי מזומנים, פקדונות לזמן קצר ופקדונות מוגבלים. יתרת הפקדונות המוגבלים ליום 1 ביולי 2019 הסתכמה לסך של 443 מיליון ש"ח.
- (2) לפרטים ראה באור 3.ג. לדוחות הכספיים השנתיים.
- (3) לפרטים ראה באור 1.9. לדוחות הכספיים.
- (4) הסכום שנכלל משקף את התמורות, שהחברה צפויה לקבל ממימוש מניות כלל החזקות עסקי ביטוח, בהתאם למתווה למכירת החזקות החברה בכלל החזקות עסקי ביטוח ולהסכמות עם הממונה. התמורות הנוספות כאמור חושבו בהתאם לשווי השוק של כלל החזקות עסקי ביטוח בסמוך למועד פרסום הדוח. לפרטים נוספים ראה באור 8.ב.3. לדוחות הכספיים ו-19.א. לדוחות הכספיים השנתיים.
- (5) סכומים שקיבלה ותקבל דולפין איי אל בגין קרן וריבית של אגרות חוב (סדרה ט'), שקיבלה כדיבידנד בעין מדסק"ש, כמפורט בבאור 3.א.2. לדוחות הכספיים, יועברו לחברה כתשלומים על חשבון הריבית בגין אגרת החוב מדולפין איי אל.
- (6) דוח התזרים החזוי של החברה אינו כולל פרעון בגין הלוואה שהעמידה נכסים ובניין ל-IDBG (לפרטים ראה באור 4.ד.3. לדוחות הכספיים השנתיים). בכוונת החברה לבצע המרה של הלוואה להון מניות IDBG, בהתאם למנגנון ההמרה המפורט בבאור האמור. ראה גם באור 5.ד.3. לדוחות הכספיים, ואינו כולל השלכות אפשריות של העמדה לפרעון מוקדם של הלוואה שלקחה IDBG, כאמור בבאור 2.ד.3. לדוחות הכספיים.

1. הסברי הדיסקטוריון למצב עסקי התאגיד (המשך)

1.4 נתונים נבחרים מהדוחות הכספיים (המשך)

1.4.4 מקורות המימון בחברה (המשך)

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

(8) דוח התזרים החזוי של החברה מוצג לפי לוחות סילוקין הסכמיים של התחייבויות החברה נכון למועד פרסום הדוח ובהנחה שתבוצע עסקה למכירה של 5% ממניות כלל החזקות עסקי ביטוח בתמורה לאגרות חוב (סדרה ט' וסדרה יד'), בהתאם להצעה מחייבת שקיבלה החברה והכפופה לאישור דירקטוריון החברה (לרבות לעניין היקף העסקה). לפרטים ראה באור 9.ב.3.ג. לדוחות הכספיים.

(9) להלן פירוט פרעונות של ההלוואות ואגרות החוב (על בסיס לוחות הסילוקין הסכמיים הנוכחיים של החברה, בהתחשב בעסקה להחלפת 5% ממניות כלל החזקות עסקי ביטוח, כאמור לעיל, כולל הפרשי הצמדה על בסיס המדד למועד פרסום הדוח):

2021		2020				2019			
סך הכל רבעון 2	סך הכל רבעון 1	סך הכל רבעון 4	סך הכל רבעון 3	סך הכל רבעון 2	סך הכל רבעון 1	סך הכל רבעון 4	סך הכל רבעון 3		
מיליוני ש"ח									
-	-	178	-	-	-	-	-	קרן	אג"ח ט'
22	-	26	-	26	-	26	-	ריבית	
-	-	-	-	-	-	87	-	קרן	אג"ח יא'
-	-	-	-	-	-	1	1	ריבית	
-	-	-	-	-	-	392	-	קרן	אג"ח יג'
-	-	-	-	-	-	5	5	ריבית	
-	-	-	-	-	-	-	-	קרן	אג"ח יד'
12	12	12	12	12	12	12	12	ריבית	
-	-	178	-	-	-	479	-	קרן	סך הכל
34	12	38	12	38	12	44	18	ריבית	
34	12	216	12	38	12	523	18		סך הכל

(10) לפרטים ראה באור 9.ב.3.ג. לדוחות הכספיים.

(11) הסכום האמור אינו מביא בחשבון אפשרות למימון חלקי של ההלוואה, ראה באור 9.ב.3.א. לדוחות הכספיים ואינו מביא בחשבון אפשרות של החברה להקדמה של עד 40 מיליון ש"ח מסכום ההזרמה השניה מדולפין הולנד, בעלת השליטה בחברה, לצורך ובקשר עם מימון ההלוואה. לפרטים ראה באור 9.ו.1. לדוחות הכספיים.

(12) לפרטים אודות עסקאות החלף ("SWAP") על מניות כלל החזקות עסקי ביטוח, ראה סעיפים 3-5 בבאור 9.ב.3. לדוחות הכספיים השנתיים ובאור 9.ב.6. לדוחות הכספיים. יצוין, כי בהתייחס לכל אחת מעסקאות החלף, החברה תוכל לסיים את העסקה לפני תום 24 החודשים שלה, בכפוף לתשלום עמלת פרעון מוקדם בסכום לא מהותי, ולשחרר את הפקדון המוגבל הרלוונטי.

התשלומים נטו כאמור משקפים מחירי שוק ו/או מחיר המניה בהסכמי האופציה בהם התקשרה החברה למכירת מניות כלל החזקות עסקי ביטוח. ראה באור 9.ב.5. לדוחות הכספיים.

(13) בשל רגישות המקורות החזויים בתקופת דוח התזרים לשווי מניות כלל החזקות עסקי ביטוח, מובאת בזאת טבלה המייצגת את יתרת הנכסים הנזילים החזויה בסוף תקופת דוח התזרים (30 ביוני 2021) תחת שינויים אפשריים בשער מניית כלל החזקות עסקי ביטוח (במיליוני ש"ח).

עליה של 10% בשער המניה	עליה של 5% בשער המניה	לפי שער מניה ידוע בסמוך למועד פרסום הדוח	ירידה של 5% בשער המניה	ירידה של 10% בשער המניה
288	235	181	128	75

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)

הנתונים הכלולים בדוח תזרים המזומנים החזוי מבוססים על אומדנים, וההנחות וההערכות שבבסיסן כוללות מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, המבוסס על הערכות החברה בדבר:

ההסתברות להתממשותם של תרחישים עסקיים רלבנטיים מהם צפויים תקבולים לחברה, לוחות הזמנים להתממשותם של תרחישים אלה; תוצאות פעילות; חלופות אפשריות להשגת מקורות לפרעון התחייבויותיה בהגיע מועד קיומן; סכומי ומועדי פרעון אגרות החוב של החברה. הערכות אלה עשויות שלא להתממש, כולן או חלקן, או להתממש באופן שונה מהותית מכפי שנצפה. הגורמים העיקריים העשויים להשפיע על כך הינם: השפעת המתווה של המכירה הכפויה על שער מניית כלל החזקות עסקי ביטוח והפגיעה במקסום התמורה שתתקבל בגין מכירת מניות כלל החזקות עסקי ביטוח; שינויים או אי השלמת מהלכים עסקיים מהם צפויים מקורות לחברה; שפל או הרעה במצב שוק ההון והכלכלה שיובייל לירידה משמעותית בשווי ההחזקות 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; תלויות בשערי מניות כלל החזקות עסקי ביטוח; דרישות של גורמים מממנים לשינויים משמעותיים במועדי הפרעון של אשראי קיים ונקיטת צעדים על ידי הנושים של החברה כנגדה.

1.4.5 יתרת רווחים ויתרות שליליות של רווחים הראויים לחלוקה¹⁷

יתרת רווחים הראויים לחלוקה (כהגדרת מונח זה בסעיף 302 לחוק החברות) של החברה וחברות עיקריות המוחזקות במישרין על ידי החברה ושל דסק"ש, שמניותיה משועבדות לטובת החברה ולמחזיקי אגרות החוב שלה, ליום 30 ביוני 2019 הינן כדלקמן:

יתרת רווחים ראויים לחלוקה (יתרות שליליות)		החברה
מיליוני ש"ח		
(951)		אי די בי חברה לפתוח ¹⁸
53		אי די בי תירות ¹⁸
2,000		כלל החזקות עסקי ביטוח ¹⁹
(425)		דסק"ש ¹⁸

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2018	לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		לששה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		
	2018	2019	2018	2019	
	מיליוני ש"ח				
730	518	(444)	730	(230)	יתרה לתחילת התקופה
-	-	-	-	(129)	יישום לראשונה של התיקון ל- IAS 28
(465)	(174)	76	(427)	(252)	שינויים במהלך התקופה
(538)	(203)	(43)	(183)	210	רווח (הפסד) המיוחס לבעלים של החברה
33	17	(5)	23	(15)	קרן הון בגין שינוי בשווי ההוגן של ההלוואות הנחוצות, המיוחס לשינויים בסיכון האשראי
(3)	1	(1)	2	(1)	קרנות הון מהפרשי תרגום
14	-	-	14	-	קרנות גידור
(1)	-	(1)	-	(1)	תקבול בגין פשרה
(230)	159	(418)	159	(418)	קרנות הון ותנועות אחרות, נטו

17 לפרטים בדבר מגבלות על חלוקות דיבידנד, ראה סעיף 5 לחלק א' לדוח התקופתי.
 18 יתרת הרווחים הראויים לחלוקה מחושבת בהתבסס על הרווח הנקי (ההפסד) לבעלי המניות שנצבר בשמונה הרבעונים האחרונים, בהתאם להוראות סעיף 302 לחוק החברות ליום 30 ביוני 2019. יתרת העודפים המצטברת נמוכה יותר (באי די בי תירות - שלילית).
 19 לפרטים אודות מגבלות על חלוקות דיבידנד בחברות ביטוח, ראה סעיפים 11.5.3.2 ו-11.5.3.3 לחלק א' (תאור עסקי התאגיד) של הדוח התקופתי.
 20 ראה גם סעיף 1.5 להלן.
 אי די בי חברה לפתוח בע"מ

1. הסברי הדירקטוריון למצב עסקי התאגיד (המשך)

1.4 נתונים נבחרים מהדוחות הכספיים (המשך)

1.4.7 תנועה ביתרת ההלוואות הנחותות ההמירות שהתקבלו מבעלת השליטה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2018	לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		לששה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		
	2018	2019	2018	2019	
מיליוני ש"ח					
521	501	180	521	529	יתרה לתחילת התקופה
(530)	(427)	-	(427)	(96)	עליה (ירידה) בשווי ההוגן של ההלוואות הנחותות:
538	203	43	183	(210)	דרך רווח והפסד
8	(224)	43	(244)	(306)	דרך רווח כולל אחר
529	277	223	277	223	יתרה לסוף התקופה

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

1. הסברי הדירקטוריון למצב עסקי התאגיד (המשך)

1.4 נתונים נבחרים מהדוחות הכספיים (המשך)

1.4.8 בסיסי הצמדה של נכסים והתחייבויות של החברה ליום 30 ביוני 2019 (כולל חברות בת בבעלות מלאה, למעט אי די בי תיירות)

סך הכל	פריטים לא כספיים	לא צמוד מיליוני ש"ח	צמוד לדולר	צמוד למדד	
901	-	901	-	-	נכסים
					אגרת חוב מדולפין איי אל
					עלות השגת בטחונות להתחייבויות
148	148	-	-	-	החברה מדולפין איי אל
50	50	-	-	-	השקעות בחברות מוחזקות
443	-	443	-	-	פקדונות מוגבלים ומשועבדים
					נכסים פיננסיים שאינם שוטפים, המוצגים
27	27	-	-	-	על בסיס שווי הוגן
2	2	-	-	-	נכסים אחרים
1	1	-	-	-	רכוש קבוע
					נכסים פיננסיים שוטפים, המוצגים על
4	4	-	-	-	בסיס שווי הוגן
11	2	1	8	-	חייבים ויתרות חובה
1,513	1,513	-	-	-	השקעות בחברות מוחזקות למכירה ⁽¹⁾
101	-	100	1	-	מזומנים ושווי מזומנים
3,201	1,747	1,445	9	-	סך הכל נכסים
					התחייבויות
2,671	-	1,380	-	1,291	אגרות חוב
					התחייבויות פיננסיות המוצגות לפי שווי
72	72	-	-	-	הוגן
					התחייבויות לתאגידים בנקאיים בקשר עם
618	-	618	-	-	עסקאות החלף
223	-	223	-	-	הלוואות נחותות
24	3	7	-	14	זכאים ויתרות זכות
2	2	-	-	-	הפרשות שוטפות
					עסקת החלף על מניות כלל החזקות עסקי
9	9	-	-	-	ביטוח
3,619	86	2,228	-	1,305	סך הכל התחייבויות
(418)	1,661	(783)	9	(1,305)	חשיפה נטו ליום 30 ביוני 2019
159	2,318	(1,011)	119	(1,267)	חשיפה נטו ליום 30 ביוני 2018
(230)	2,176	(1,121)	1	(1,286)	חשיפה נטו ליום 31 בדצמבר 2018

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

1. הסברי הדירקטוריון למצב עסקי התאגיד (המשך)

1.4 נתונים נבחרים מהדוחות הכספיים (המשך)

1.4.9 מבחני רגישות למכשירים פיננסיים

לפרטים בדבר מבחני רגישות למכשירים פיננסיים רגילים, הכלולים בדוח הכספי המאוחד ליום 30 ביוני 2019, בהתאם לשינויים בגורמי שוק, ראה נספח א' לדוח הדירקטוריון.

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

להלן שורות הסיכום של טבלאות מבחני הרגישות ליום 30 ביוני 2019:

רווח (הפסד) משינויים בפרמטרים בגינם נעשה מבחן הרגישות						
ירידה בפרמטר			שווי הוגן	עליה בפרמטר		
2% בערך מוחלט	10%	5%		5%	10%	2% בערך מוחלט
מיליוני ש"ח						
(76)	(80)	(39)	(1,843)	38	74	71

רגישות לשינויים בשיעור הריבית

רווח (הפסד) משינויים בפרמטרים בגינם נעשה מבחן הרגישות				
ירידה בפרמטר		שווי הוגן	עליה בפרמטר	
10%	5%		5%	10%
מיליוני ש"ח				
30	15	(297)	(15)	(30)
(123)	(61)	1,496	61	123

רגישות לשינויים בשער החליפין של הדולר רגישות לשינויים במחירי בטוחות סחירות

ליום 30 ביוני 2018:

רווח (הפסד) משינויים בפרמטרים בגינם נעשה מבחן הרגישות						
ירידה בפרמטר			שווי הוגן	עליה בפרמטר		
2% בערך מוחלט	10%	5%		5%	10%	2% בערך מוחלט
מיליוני ש"ח						
(158)	(73)	(36)	(2,833)	36	70	144

רגישות לשינויים בשיעורי ריבית

רווח (הפסד) משינויים בפרמטרים בגינם נעשה מבחן הרגישות				
ירידה בפרמטר		שווי הוגן	עליה בפרמטר	
10%	5%		5%	10%
מיליוני ש"ח				
-	-	(2)	-	-
(175)	(87)	1,749	87	175

רגישות לשינויים בשער החליפין של הדולר רגישות לשינויים במחירי בטוחות סחירות

1. הסברי הדירקטוריון למצב עסקי התאגיד (המשך)

1.4 נתונים נבחרים מהדוחות הכספיים (המשך)

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

ליום 31 בדצמבר 2018:

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

רגישות לשינויים בשיעור הריבית

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

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

1.5 שינויים בהון ואיכות הרווח (הפסד)

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

סך הרווח הכולל של החברה ברבעון השני של שנת 2019 (כולל זכויות שאינן מקנות שליטה) הסתכם ב- 27 מיליון ש"ח בהשוואה להפסד כולל (כולל זכויות שאינן מקנות שליטה) בסך של 360 מיליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד. ההפרש האמור נובע בעיקר מהגורמים הבאים:

א. הרווח ברבעון השני של שנת 2019 (כולל זכויות שאינן מקנות שליטה) הסתכם ב- 76 מיליון ש"ח בהשוואה להפסד בסך של 175 מיליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד.

ב. ברבעון השני של שנת 2019 רשמה החברה הפסד כולל אחר בסך של 43 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 הפסד כולל אחר כאמור בסך של 203 מיליון ש"ח.

ג. ברבעון השני של שנת 2019 נרשם הפסד כולל אחר (כולל זכויות שאינן מקנות שליטה) בניכוי מס בגין הפרשי תרגום מטבע חוץ בגין פעילויות חוץ בסך של 4 מיליון ש"ח בהשוואה לרווח כולל בניכוי מס בסך 7 מיליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד. הפער נובע מירידה של 1.8% בשער החליפין של הדולר ברבעון השני של שנת 2019 בהשוואה לעליה בשיעור של 3.9% ברבעון המקביל אשתקד.

ד. ברבעון השני של שנת 2019 רשמה החברה הפסד כולל אחר (כולל זכויות שאינן מקנות שליטה) בגין חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני בניכוי מס בסך של 1 מיליון ש"ח בהשוואה לרווח כולל אחר בסך של 10 מיליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד. עיקר הפער נובע מהשינוי בשער החליפין של הדולר כאמור בסעיף ג' לעיל.

הרווח הכולל המיוחס לבעלים של החברה ברבעון השני של שנת 2019 הסתכם ב- 27 מיליון ש"ח בהשוואה להפסד כולל בסך של 359 מיליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד.

1. הסברי הדירקטוריון למצב עסקי התאגיד (המשך)

1.6 תמצית תוצאות החברה (מאוחד)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2018	לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		לששה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		נתונים נבחרים מתוך תוצאות החברה
	2018	2019	2018	2019	
	מיליוני ש"ח				
(465)	(174)	76	(427)	(252)	רווח (הפסד) המיוחס לבעלי המניות
1	(1)	-	3	4	רווח נקי (הפסד) המיוחס לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
(464)	(175)	76	(424)	(248)	הפסד המיוחס לבעלי המניות ולזכויות שאינן מקנות שליטה
(307)	(383)	178	(352)	71	רווח (הפסד) מפעילויות מופסקות (כולל זכויות שאינן מקנות שליטה)
(974)	(359)	27	(585)	(58)	רווח (הפסד) כולל המיוחס לבעלים של החברה

1.7 פירוט בדבר אירועים חד פעמיים עיקריים

1.7.1 פירוט בדבר רווחים (הפסדים) חד פעמיים עיקריים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2018	לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		לששה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני	
	2018	2019	2018	2019
	במיליוני ש"ח			
(302)	(370)	211	(320)	112
530	427	-	427	96
(40)	(40)	-	(40)	(3)
(326)	(82)	(27)	(296)	(302)
-	-	-	-	32

אינם כרוכים בתזרים מזומנים - במסגרת דוחות רווח והפסד

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

ירידה בשווי ההוגן של הלוואות נחותות המירות מבעלת השליטה, אשר מיוחסת לשינויים בשוק ירידה נטו בשווי של פרויקט הטיבולי ומלאי מקרקעין בלאס וגאס⁽²⁾

ירידה בשווי אגרת החוב מדולפין איי אל

כרוך בתזרים מזומנים - במסגרת דוח רווח והפסד

ריבית בגין אגרת החוב מדולפין איי אל

(1) מוצג במסגרת הפעילויות המופסקות. העליה (הירידה) בשווי ההוגן כוללת מניות שיש בגין עסקאות החלף. בהתייחס לכ- 8% ממניות כלל החזקות עסקי ביטוח - השינוי בשווי ברבעון השני ובמחצית הראשונה של שנת 2019 חושב בהתאם למחיר המימוש של האופציות. לפרטים אודות האופציות ראה באור 5.ב.3. לדוחות הכספיים.

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

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2018	לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		לששה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני	
	2018	2019	2018	2019
	במיליוני ש"ח			
(538)	(203)	(43)	(183)	210
-	-	-	-	(129)
14	-	-	14	-

אינו כרוך בתזרים מזומנים - במסגרת רווח כולל אחר

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

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

כרוך בתזרים מזומנים - ישירות בהון גידול בהון בשל תקבול בגין הסכם פשרה

1. הסברי הדירקטוריון למצב עסקי התאגיד (המשך)

1.8 תרומה לתוצאות החברה וחברות מוחזקות לפי מגזרי פעילות²¹

1.8.1 מגזר אי די בי תיירות

חלק החברה בתוצאות מגזר אי די בי תיירות ברבעון השני של שנת 2019 הסתכם בהפסד של 9 מיליון ש"ח, בהשוואה להפסד של 7 מיליון ש"ח ברבעון השני של שנת 2018.

תמצית התוצאות העסקיות של מגזר אי די בי תיירות:

הסבר	רבעון שני בשנת		ששה חודשים בשנת		גידול (קיטון) %	גידול (קיטון) %
	2018	2019	2018	2019		
	מיליוני ש"ח		מיליוני ש"ח			
הכנסות עלות ההכנסות רווח גולמי	299	212	538	384	(28.6%)	
	284	194	503	360	(28.5%)	
	15	18	35	24	(31.2%)	
הקיטון בהכנסות, בעלות המכר וברווח הגולמי במחצית הראשונה של שנת 2019 בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד, נבע בעיקר ממכירת פעילות התיירות הנכנסת (בחודש דצמבר 2018) וכן מירידה בפעילות הפנים ארצית לאור סגירת שדה התעופה באילת והמעבר לשדה התעופה רמון.	(29.1%)					
הקיטון בהכנסות ובעלות המכר ברבעון השני של שנת 2019 בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד, נבע אף הוא בעיקר ממכירת פעילות התיירות הנכנסת וכן מירידה בפעילות הפנים ארצית לאור סגירת שדה התעופה באילת והמעבר לשדה התעופה רמון. הקיטון האמור התקזז חלקית עקב השפעת עיתוי חג הפסח. הגידול ברווח הגולמי בתקופה זו נבע בעיקר מעיתוי חג הפסח ומפעולות שביצעה ישראיר על מנת להתמודד עם התחרות הגוברת בענף, אשר קוזזו למול הרווח הגולמי בפעילות התיירות הנכנסת (שנמכרה בחודש דצמבר 2018).						
שיעור הרווח הגולמי מסך ההכנסות	5.2%	8.6%	6.5%	6.2%		
הוצאות תפעוליות	(27)	(24)	(54)	(45)	(17.9%)	
הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו	(2)	-	(6)	2		
הפסד תפעולי	(13)	(4)	(24)	(16)	(68.4%)	
EBITDA (כולל חלק ברווחי חברות כלולות)	(3)	14	(2)	17		
שיעור ה-EBITDA מסך ההכנסות	(0.3%)	6.4%	(0.3%)	4.3%		
השיפור ב- EBITDA במחצית הראשונה וברבעון השני של שנת 2019 לעומת התקופות המקבילות אשתקד נובע בעיקר מגידול בהוצאות הפחת כתוצאה מיישום לראשונה של הוראות תקן IFRS16 ומפעולות שביצעה ישראיר על מנת להתמודד עם התחרות הגוברת בענף.						

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

1. הסברי הדירקטוריון למצב עסקי התאגיד (המשך)

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

1.8.1 מגזר אי די בי תיירות (המשך)

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

הסבר	גידול (קיטון) %	רבעון שני בשנת		גידול (קיטון) %	ששה חודשים בשנת	
		2018	2019		2018	2019
		מיליוני ש"ח			מיליוני ש"ח	
הפסד מירידת ערך		-	-		(5)	-
הפסד מירידת ערך		-	-		(5)	-
ההפסד במחצית הראשונה של שנת 2018 כלל הפסד מירידת ערך בגין העסקה שהיתה צפויה למיזוג בין ישראיר לסאן דור.		-	-		(5)	-
המעבר מהכנסות מימון להוצאות מימון במחצית הראשונה וברבעון השני של שנת 2019 נבע בעיקר מרישום הוצאות מימון בגין חכירות כתוצאה מיישום לראשונה של הוראות תקן IFRS 16. כמו כן, ברבעון השני של שנת 2018 רשמה ישראיר רווח בסך של כ- 1.5 מיליון דולר בגין החלפת מכשיר חוב בהתאם להוראות IFRS 9.		4	(6)		2	(10)
הכנסות (הוצאות) מימון, נטו		4	(6)		2	(10)
הטבת מס		1	-		3	3
הפסד לתקופה	25.5%	(7)	(9)	-	(27)	(27)

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

1.8.2 מגזר IDBG

חלק החברה בתוצאות מגזר IDBG, בגין החזקת החברה בה במישרין, הסתכם ברבעון השני של שנת 2019 בהפסד של 4 מיליון ש"ח בהשוואה להפסד של 45 מיליון ש"ח ברבעון השני של שנת 2018. ההפסד ברבעון השני של שנת 2018 כלל הפסד בגין חלק החברה בירידת ערך שווי פרויקט הטיבולי בסך של 40 מיליון ש"ח.

תמצית התוצאות העסקיות של מגזר IDBG:

הסבר	גידול (קיטון) %	רבעון שני בשנת		גידול (קיטון) %	ששה חודשים בשנת	
		2018	2019		2018	2019
		מיליוני ש"ח			מיליוני ש"ח	
הכנסות מהשכרה	8.5%	11	12	4.3%	21	22
EBITDA		2	6	234.1%	3	9
הגידול במחצית הראשונה וברבעון השני של שנת 2019 בהשוואה לתקופות המקבילות אשתקד נובע בעיקר מירידה בהוצאות תפעוליות (בעיקר, הוצאות מכירה ושיווק, הוצאות משפטיות, הוצאות חובות מסופקים והוצאות אחרות)		2	6	234.1%	3	9
ירידה בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה ונכסים		(80)	-		(80)	(6)
השינויים בשווי ההוגן נבעו מעדכוני הערכות השווי של פרויקט הטיבולי ומלאי מקרקעין בלאס וגאס. ראה גם באור 1.ד.3. לדוחות הכספיים.		(80)	-		(80)	(6)
הוצאות מימון, נטו לחיצוניים	24.3%	(7)	(9)	38.9%	(14)	(19)
הגידול בהוצאות במחצית הראשונה וברבעון השני של שנת 2019 בהשוואה לתקופות המקבילות אשתקד, נבע בעיקר מהשפעת שינוי בשער חליפין דולר/ש"ח על הלואה שקלית.		(7)	(9)		(14)	(19)
הוצאות מימון בגין אשראי מנכסים ובניין ^(*)	22.9%	(5)	(6)	47.7%	(9)	(13)
הגידול במחצית הראשונה וברבעון השני של שנת 2019 בהשוואה לתקופות המקבילות אשתקד, נבע מגידול ביתרת החוב כתוצאה מצבירת ריבית.		(5)	(6)		(9)	(13)
הפסד לתקופה ^(**)	(90.9%)	(90)	(8)	(70.8%)	(100)	(29)

^(*) נובע מאשראי שהתקבל מנכסים ובניין במהלך שנת 2016 (לפרטים ראה באור 4.ד.3. לדוחות הכספיים השנתיים).

^(**) הפסד לפני השפעות מימון בגין הלואות בעלים שניתנו על ידי החברה ונכסים ובניין בחלקים שווים.

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

1.1 הסברי הדירקטוריון למצב עסקי התאגיד (המשך)

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

1.8.3 מגזר כלל החזקות עסקי ביטוח

חלק החברה בתוצאות מגזר כלל החזקות עסקי ביטוח ברבעון השני של שנת 2019 הסתכם ברווח בסך של 187 מיליון ש"ח בהשוואה להפסד בסך של 375 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 החזקות החברה במניות כלל החזקות עסקי ביטוח.

לפרטים בדבר שוויין בבורסה של מניות כלל החזקות עסקי ביטוח שבבעלות החברה ליום 30 ביוני 2019 ובסמוך למועד אישור דוח זה וכן אודות עסקאות החלף שבוצעו ואודות אופן הטיפול החשבונאי והצגת ההשקעה בדוח על המצב הכספי וכן אודות אופציות שניתנו לצדדים שלישיים לרכישת מניות כלל החזקות עסקי ביטוח המוחזקות על ידי החברה, ראה סעיפים 5, 6, 7 ו-8 בבאור 3.ב. לדוחות הכספיים ובאור 3.ב.4. לדוחות הכספיים השנתיים.

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

1.9 הוצאות ניהול, מימון ואחרות, נטו

הסבר	רבעון שני בשנת		ששה חודשים בשנת		
	2018	2019	2018	2019	
	מיליוני ש"ח		מיליוני ש"ח		
הוצאות ניהול ואחרות נטו:	(5)	(4)	(11)	(11)	
הוצאות מימון, נטו:	(86)	(67)	(141)	(112)	
סך הכל	(91)	(71)	(152)	(123)	

- 2. חשיפה לסיכוני שוק ודרכי ניהולם**
- 2.1 בתקופה המדווחת לא חלו שינויים מהותיים בתחום החשיפה של החברה לסיכוני שוק ודרכי ניהולם ביחס לדיווחי החברה בנושא זה בדוח הדירקטוריון של החברה לשנת 2018.
- 2.2 חברות מוחזקות
לא חלו שינויים מהותיים בתקופה המדווחת בתחום החשיפה של חברות מוחזקות מהותיות של החברה לסיכוני שוק ודרכי ניהולם ביחס לדיווחי החברה בנושא זה בדוח הדירקטוריון של החברה לשנת 2018.
- 3. הוראות גילוי בקשר עם הדיווח הפיננסי של התאגיד**
- 3.1 אירועים עיקריים לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי
לפרטים בדבר אירועים עיקריים לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, ראה באור 9 לדוחות הכספיים.
- 3.2 הפניית תשומת לב רואה החשבון של החברה
בדוח הסקירה של רואה החשבון כלולה הפניית תשומת הלב לאמור בבאור 1ב לדוחות הכספיים בדבר מצבה הכספי של החברה, לתחזיות ולתכניות החברה המבוססות, בין היתר, על ייעוץ כלכלי ובאופן פרטני לחלק המתייחס ליכולתה של החברה לפרוע את התחייבויותיה בתקופה החל משנת 2022. כאמור באותו באור, יכולת הפרעון של החברה של יתרת חובותיה בעיתוי הנדרש, החל משנת 2022, תלויה, בין היתר, בגורמים אשר אינם בשליטתה ובעיקר בשוויה הכלכלי של אגרת החוב מדולפין איי אל ובתזרימי המזומנים שינבעו ממנה עד למועד סיום התחייבויות החברה כלפי נושיה.
- 3.3 גילוי יעודי למחזיקי אגרות החוב
ראה נספח ב' לדוח הדירקטוריון.

שולם לפידות
מנכ"ל

אדוארדו אלשטיין
יו"ר הדירקטוריון

תל אביב, 31 באוגוסט 2019

UNLOCKING POTENTIAL

INTERIM FINANCIAL STATEMENTS

JUNE 30, 2019

נספחים לדוח הדירקטוריון

IDB

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

מבחני רגישות בגין שינוי בגורמי שוק

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

1. המכשירים הרשומים אינם בהכרח מוצגים בדוחות הכספיים לפי שוויים ההוגן. האמור מתייחס בעיקר לאגרות החוב של החברה.
2. לשינויים בשערי החליפין השפעה הן על התוצאות המדווחות והן על ההון של החברה כתוצאה מזקיפת הפרשי תרגום, הנובעים מתרגום דוחות כספיים הערוכים במטבע חוץ של חברות מוחזקות.
3. נכון ליום 30 ביוני 2019 נכסי החברה כוללים השקעה באגרת חוב מדולפין איי אל בסך של 901 מיליון ש"ח, אשר נמדדת בשווי הוגן (ברמה 3) דרך רווח והפסד ומוצגת בדוחות הכספיים של החברה במסגרת הנכסים שאינם שוטפים. לפרטים אודות ניתוחי רגישות השווי ההוגן של אגרת החוב, ראה באור 6.ב. לדוחות הכספיים.

א. מבחני רגישות ליום 30 ביוני 2019 (במיליוני ש"ח)

מבחן רגישות לשינויים בשיעורי ריבית						
רווח (הפסד) מהשינוי			רווח (הפסד) מהשינוי			המכשיר
ירידת ריבית אבסולוטית של 2%	ירידת ריבית של 10%	ירידת ריבית של 5%	שווי הוגן ליום 30.06.19	עלית ריבית של 5%	עלית ריבית של 10%	עלית ריבית אבסולוטית של 2%
(76)	(80)	(39)	(1,843)	38	74	71
אגרות חוב (כולל חלויות)						

מבחן רגישות לשינויים בשער החליפין של הדולר					
רווח (הפסד) מהשינוי		שווי הוגן ליום 30.06.19	רווח (הפסד) מהשינוי		המכשיר
ירידת שע"ח של 10%	ירידת שע"ח של 5%		עלית שע"ח של 5%	עלית שע"ח של 10%	
(13)	(6)	129	6	13	נכסים המסווגים כמוחזקים למכירה
-	-	1	-	-	מזומנים ושווי מזומנים
43	21	(427)	(21)	(43)	התחייבויות המסווגות כמוחזקות למכירה
30	15	(297)	(15)	(30)	סך הכל

מבחן רגישות לשינויים בשערי בורסה של בטוחות סחירות					
רווח (הפסד) מהשינוי		שווי הוגן ליום 30.06.19	רווח (הפסד) מהשינוי		המכשיר
ירידת שערים של 10%	ירידת שערים של 5%		עלית שערים של 5%	עלית שערים של 10%	
** (123)	** (61)	* 1,496	** 61	** 123	השקעה בכלל החזקות עסקי ביטוח

* כולל את שווי ההשקעה בכלל החזקות עסקי ביטוח, אשר נמדדת בשווי הוגן דרך רווח והפסד ומוצגת בדוחות הכספיים של החברה במסגרת נכסים המוחזקים למכירה ואת שווי המניות שבוצעו בגין עסקאות החלף (לרבות שווי המניות שבבסיס עסקת החלף, המוצגת נטו במסגרת ההתחייבויות שאינן שוטפות). לפרטים אודות עסקאות החלף שבוצעו ואודות אופן הטיפול החשבונאי בהן, ראה באור 6.ב.3. לדוחות הכספיים ובאור 4.ב.3. לדוחות הכספיים השנתיים.

** הרווח (הפסד) מהשינוי מתייחס לשווי המניות האמורות לעיל בהתחשב באופציות שנתנה החברה לצדדים שלישיים לרכישת כ- 8% מהון המניות של כלל החזקות עסקי ביטוח כמפורט בבאור 5.ב.3. לדוחות הכספיים.

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

מבחני רגישות בגין שינוי בגורמי שוק (המשך)

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

מבחן רגישות לשינויים בשיעורי ריבית							המכשיר
רווח (הפסד) מהשינוי			שווי הוגן ליום 30.06.18	רווח (הפסד) מהשינוי		עלית ריבית אבסולוטית של 2%	
ירידת ריבית אבסולוטית של 2%	ירידת ריבית של 10%	ירידת ריבית של 5%		עלית ריבית של 5%	עלית ריבית של 10%		עלית ריבית אבסולוטית של 2%
11	2	1	135	(1)	(2)	(11)	השקעות שוטפות, לא כולל נגזרים
(169)	(75)	(37)	(2,968)	37	72	155	אגרות חוב (כולל חלויות)
(158)	(73)	(36)	(2,833)	36	70	144	סך הכל

מבחן רגישות לשינויים בשער החליפין של הדולר						המכשיר
רווח (הפסד) מהשינוי		שווי הוגן ליום 30.06.18	רווח (הפסד) מהשינוי		עלית שער של 10%	
ירידת שער של 10%	ירידת שער של 5%		עלית שער של 5%	עלית שער של 10%		
(9)	(4)	85	4	9	השקעות שוטפות, לא כולל נגזרים	
(16)	(8)	160	8	16	נכסים המסווגים כמוחזקים למכירה	
(3)	(2)	34	2	3	מזומנים ושווי מזומנים	
28	14	(281)	(14)	(28)	התחייבויות המסווגות כמוחזקות למכירה	
-	-	(2)	-	-	סך הכל	

מבחן רגישות לשינויים בשערי בורסה, בארץ ובח"ל, של בטוחות סחירות						המכשיר
רווח (הפסד) מהשינוי		שווי הוגן ליום 30.06.18	רווח (הפסד) מהשינוי		עלית שער של 10%	
ירידת שער של 10%	ירידת שער של 5%		עלית שער של 5%	עלית שער של 10%		
(175)	(87)	*1,749	87	175	השקעה בבטוחות סחירות	

* כולל השקעה בסך 1,553 מיליון ש"ח בכלל החזקות עסקי ביטוח, אשר נמדדת בשווי הוגן דרך רווח והפסד ומוצגת בדוחות הכספיים של החברה במסגרת נכסים המוחזקים למכירה (כולל מניות שבגין בוצעו עסקאות החלף).

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

מבחני רגישות בגין שינוי בגורמי שוק (המשך)

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

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

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

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

* כולל את שווי ההשקעה בכלל החזקות עסקי ביטוח, אשר נמדדת בשווי הוגן דרך רווח והפסד ומוצגת בדוחות הכספיים של החברה במסגרת נכסים המוחזקים למכירה ואת שווי המניות שבוצעו בגין עסקאות החלף (לרבות שווי המניות שבבסיס עסקת החלף, אשר מוצגת נטו במסגרת ההתחייבויות שאינן שוטפות). לפרטים אודות עסקאות החלף שבוצעו ואודות אופן הטיפול החשבונאי בהן, ראה באור 6.ב.3. לדוחות הכספיים ובאור 4.ב.3. לדוחות הכספיים השנתיים.

נספח ב' - המצב הכספי ומקורות המימון

מידע לגבי אגרות החוב של החברה

להלן טבלה המפרטת את סדרות אגרות החוב של החברה
ריכוז נתוני אגרות חוב⁽¹⁾, במיליוני ש"ח, נכון ל- 30.06.2019

חברת הנאמנות - שם אחראי/ת, כתובת ומספר טלפון	תנאי ההצמדה	מועדי תשלום הריבית בכל שנה	מועדי תשלום הקרן ⁽³⁾		שיעור הריבית (קבוע)	שווי בורסאי	סדרה מהותית ⁽²⁾	ערך בספרים של יתרת האג"ח ליום 30.06.19	סכום הריבית שנצברה בספרים	יתרת ע.ג. שבמחזור צמוד	יתרת ע.ג. שבמחזור	ע.ג. במועד ההנפקה	מועד הנפקה מקורית	סדרה
			עד	החל מ-										
												547.5 440.2 138.4	19/12/2006 *24/06/2007 *30/03/2016	טי ⁽⁵⁾ (4)
הרמטיק נאמנות בע"מ (1975) (החל מיום 11 באפריל 2013) אחראי: עו"ד דן אבנון רח' ששת הימים, בני-ברק 5120261 טל: 03-5544553	מדד	,18/06 18/12	18/12/2025	18/12/2020	4.95%	668.4	ק	1,205.5	2.0	1,241.8	1,012.7	1,126.1	טי ⁽¹⁰⁾ , ⁽¹²⁾ , ⁽¹³⁾	סך הכל סדרה
רזניק פז נבו נאמנות בע"מ אחראי: ר"ח יוסי רזניק רח' יד חרוצים 14, ת"א 03-6393311 טל:	מדד	,28/2 ,28/5 ,28/8 28/11	בתשלום אחד בתאריך 28/11/2019		4.25%	87.5	לא	87.8	0.3	87.7	85.5	325.0	טי ⁽⁶⁾ , ⁽⁸⁾ (מועד הנפקה מקורי 3/8/2016)	סך הכל סדרה יג ⁽⁶⁾ , ⁽⁸⁾
משמרת חברה לשרותי נאמנות בע"מ אחראי: ר"ח רמי סבטי רח' דרך מנחם בגין 48, ת"א 03-6374351 טל:	לא צמוד	,28/2 ,28/5 ,28/8 28/11	בתשלום אחד בתאריך 28/11/2019		5.40%	386.4	ק	390.0	1.9	392.0	392.0	1,060.0	טי ⁽⁷⁾ , ⁽⁸⁾ (מועד הנפקה מקורי 16/2/2017)	סך הכל סדרה יג ⁽⁷⁾ , ⁽⁸⁾
												642.1 351.2	24/7/2017 *7/11/2017	ידי ⁽⁸⁾ , ⁽⁹⁾ , ⁽¹⁰⁾ , ⁽¹²⁾ , ⁽¹³⁾
רזניק פז נבו נאמנות בע"מ אחראי: ר"ח יוסי רזניק רח' יד חרוצים 14, ת"א 03-6393311 טל:	לא צמוד	,30/3 ,30/6 ,30/9 30/12	בתשלום אחד בתאריך 30/12/2022		5.00%	700.3	ק	991.5	-	993.3	993.3	993.3		סך הכל סדרה יד'
									2,674.8	4.2	2,714.8	2,483.5		סך הכל

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

נספח ב' - המצב הכספי ומקורות המימון (המשך)

מידע לגבי אגרות החוב של החברה (המשך)

ריכוז נתוני אגרות חוב⁽¹⁾, במיליוני ש"ח, נכון ל- 30.06.2019 (המשך)

הערות:

- (1) ליום 30 ביוני 2019, ולמועד פרסום הדוח, החברה עמדה ועומדת בכל התנאים וההתחייבויות לפי שטרי הנאמנות לאגרות החוב ולא התקיימו תנאים המקימים עליה להעמדת תעודות ההתחייבות לפרעון מיידי. לפרטים אודות מגבלות ואמות מידה פיננסיות ועילות להעמדה לפרעון מיידי של אגרות החוב, ראה באור 4.ב.4. לדוחות הכספיים.
 - (2) סדרה מהותית הינה סדרה, אשר סך התחייבויות התאגיד על פיה מהווה 5% או יותר מסך התחייבויות התאגיד.
 - (3) תשלומים שנתיים.
 - (4) עד לחודש ינואר 2019 הוחזקו 106.9 מיליון ש"ח ערך נקוב על ידי חברה בת בבעלות מלאה. בחודש ינואר 2019 הועברו אגרות החוב האמורות לידי החברה ונמחקו ממסחר בבורסה.
 - (5) בחודש אוגוסט 2009 הוחלפו 230 מיליון ש"ח ערך נקוב סדרה ז' (שנפרעה במלואה) ו- 6.5 מיליון ש"ח ערך נקוב סדרה ט' תמורת 274.1 מיליון ש"ח ערך נקוב סדרה י' (שנפרעה במלואה).
 - (6) אגרות החוב (סדרה יא') מובטחות בשעבוד של מניות כלל החזקות עסקי ביטוח, כאמור בסעיף 1.4.4.3.3 לעיל. לפרטים אודות מידע הנדרש בגין כלל החזקות עסקי ביטוח, ראה גם דיווחים שוטפים של כלל החזקות עסקי ביטוח באתר המגנ"א. ביום 1 בנובמבר 2016 ביצעה החברה פדיון מוקדם חלקי של אגרות החוב, לפרטים נוספים ראה באור 1.ב.8. לדוחות הכספיים השנתיים.
 - (7) ביום 16 בפברואר 2017 הנפיקה החברה אגרות חוב (סדרה יג') המובטחות בשעבוד על הזכות לקבלת כל התמורות במזומן ובעין שתנבענה לחברה מ- 27,583,104 מניות כלל החזקות עסקי ביטוח שבבעלותה. בהתאם להחלטות שהתקבלו על ידי דירקטוריון החברה, החברה פרעה בפרעון מוקדם בחודשים מאי 2017, מאי 2018, נובמבר 2018, פברואר 2019 ומאי 2019 סך של 136 מיליון ש"ח ערך נקוב, 129.6 מיליון ש"ח ערך נקוב, 138.6 מיליון ש"ח ערך נקוב, 129.5 מיליון ש"ח ערך נקוב ו- 134.3 מיליון ש"ח ערך נקוב, בהתאמה. לפרטים אודות אגרות החוב (סדרה יג') והפרעונות המוקדמים, ראה באור 1.ב.8. לדוחות הכספיים השנתיים, ובאורים 1.ב.4.1 ו- 1.ב.4.2. לדוחות הכספיים. יתרת המניות אשר הזכות לקבלת התמורה מהן משועבדת לטובת סדרה זו עומדת ליום 30 ביוני 2019 ובסמוך למועד פרסום הדוחות הכספיים על 8,536,317 ש"ח ערך נקוב.
 - (8) לפרטים אודות מידע הנדרש בגין כלל החזקות עסקי ביטוח, ראה גם דיווחים שוטפים של כלל החזקות עסקי ביטוח באתר המגנ"א.
 - (9) לחברה זכות לפדיון מוקדם של אגרות החוב.
 - (10) ביום 24 ביולי 2017 הנפיקה החברה אגרות חוב (סדרה יד') המובטחות בשעבוד על 60,370,493 מניות דסק"ש. ביום 7 בנובמבר 2017 הנפיקה החברה בדרך של הרחבת הסדרה כ- 351.2 מיליון ש"ח ערך נקוב נוספים. כנגד הרחבה זו וכנגד שחרור כספי דיבידנד שהתקבלו מדסק"ש בגין מניות דסק"ש המשועבדות, שעבדה החברה 38,882,215 מניות נוספות של דסק"ש. לפרטים אודות מכירת כלל החזקות החברה בדסק"ש לחברה בבעלות בעל השליטה בחודש נובמבר 2017, ראה באור 3.א. לדוחות הכספיים השנתיים. בסמוך למועד פרסום דוח זה משועבדות בשעבוד ראשון לטובת בעלי אגרות החוב (סדרה יד') 99,258,708 מניות דסק"ש ו- 58,066,344 אגרות חוב (סדרה ט') של החברה, אשר מוחזקות על ידי דולפין איי אל (מניות נוספות של דסק"ש ואגרות חוב (סדרה ט') נוספות של החברה משועבדות בשעבודים בדרגה נמוכה יותר לטובת כלל בעלי אגרות החוב). לפרטים נוספים, ראה באור 3.א. לדוחות הכספיים השנתיים וסעיף 1.4.4.3.3 לעיל. לפרטים אודות מידע הנדרש בגין דסק"ש, ראה גם דיווחים שוטפים של דסק"ש באתר המגנ"א.
 - (11) לפרטים אודות רכישת אגרות חוב (סדרה ט') ואגרות חוב (סדרה יד') שנרכשו על ידי דסק"ש (תאגיד בשליטת בעלת השליטה בחברה) ואודות חלוקת עיקר הרכישות של אגרות החוב (סדרה ט') כדיבידנד בעין, ראה באור 17.ד.1 (1) לדוחות הכספיים השנתיים ובאור 2.א.3. לדוחות הכספיים.
 - (12) לפרטים אודות עתירה שהגיש הנאמן למחזיקי אגרות החוב (סדרה ט') של החברה ("נאמן אג"ח ט"), ביום 30 באפריל 2019, לאחר שהתקבלה החלטה בנושא באסיפה של בעלי אגרות החוב (סדרה ט'), כנגד ראש רשות שוק ההון, ביטוח וחיסכון ("הממונה"), הנאמן להחזקות החברה בכלל החזקות עסקי ביטוח ("הנאמן") והחברה (כאשר הנאמנים ליתר סדרות אגרות החוב של החברה צורפו כמשיבים פורמליים), במסגרתה ביקש נאמן אג"ח ט', בין היתר, להורות לממונה ולנאמן להשהות את מכירת מניות כלל החזקות עסקי ביטוח ("העתירה"), ומחיקתה על ידי בית המשפט לבקשת נאמן אג"ח ט', ראה באור 3.ב.4. לדוחות הכספיים. יצוין, כי בקשר עם העתירה קיימו מחזיקי אגרות החוב (סדרה יג') של החברה אסיפה לצורך דיון והתייעצות.
 - (13) ביום 9 ביולי 2019 החליטו, כל אחת מהאסיפות של בעלי אגרות החוב (סדרה ט' וסדרה יד') למנות נציגות לכל אחת מהסדרות, ולמנות יועץ משפטי ויועץ כלכלי לכל אחת מהנציגויות. לפרטים ראה באור 1.ב.4. לדוחות הכספיים.
- לפרטים אודות החלטות שקיבלו אסיפות בעלי אגרות החוב (סדרה ט' וסדרה יד') בנושאים המפורטים להלן, ראה דיווחים מיידיים של החברה:
- החלטה של אסיפת בעלי אגרות החוב (סדרה ט') בדבר בחירת מספר הנציגים שיהנו בנציגות, זהות חברי הנציגות ומגבלות שכר טרחה ליועץ כלכלי וליועץ משפטי - דיווח מיידי מיום 17 ביולי 2019; מספר אסמכתא 2019-01-073828.
 - החלטה של אסיפת בעלי אגרות החוב (סדרה ט') למנות את משרד פישר, בכר, חן וול אוריון ושות' כיועץ משפטי ואת פרופסור אהרוני (רוני) עפר-דיגר יועץ כלכלי ופיננסי בע"מ כיועץ כלכלי - דיווח מיידי מיום 23 ביולי 2019, מספר אסמכתא 2019-10-063816.
 - החלטה של אסיפת בעלי אגרות החוב (סדרה יד') למנות את ר"ח עומר סרבינסקי ואת ר"ח יצחק עידן כחבר נציגות וכיועץ כלכלי; ולמנות את משרד ארדינסט, בן נתן, טולדיאנו ושות' - באמצעות עורכי הדין רענן קליר ואלון בנימיני כיועץ משפטי - דיווח מיידי מיום 29 ביולי 2019; מספר אסמכתא 2019-10-065643.

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 29.08.19		תאריך מתן הדירוג ליום *29.08.19	דירוג שנקבע במועד הנפקת הסדרה	דירוג ליום 29.08.19	דירוג ליום 30.06.19	שם חברה מדרגת	סדרה
דירוג	תאריך						
AA, A+, A- BBB+, BB, B, BBB-, ,CC, D, CCC BB-	,3.1.2011 ,29.7.2009 ,18.6.2007 ,3.5.2012 ,2.11.2011 ,3.10.2011 ,2.5.2013 ,17.1.2013 ,19.9.2012 ,6.7.2014 ,17.6.2013 ,4.6.2013 ,1.1.2016 ,26.2.2015 ,20.1.2015 ,9.8.2018 ,26.2.2017 ,29.3.2016 18.4.2019	27.6.2019	AA	CC	CC	מעלות	ט'

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

ביום 27 ביוני 2019 הודיעה מעלות, שבשל התגברות הסיכון לחדלות פרעון היא מורידה את דירוג החברה לדירוג CCC עם תחזית דירוג שלילית. את אגרות החוב (סדרה ט'), שאינן מובטחות, הורידה מעלות לדירוג CC. דוח הדירוג העדכני פורסם על ידי החברה בדיווח מיידי ביום 27 ביוני 2019 (אסמכתא מספר 2019-01-064822).

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

פרטים בדבר עבודה כלכלית ליום 30 ביוני 2019 אודות השווי ההוגן של אגרת חוב שהתקבלה בידי החברה במסגרת עסקה למכירת החזקותיה בדסק"ש לחברה בשליטת בעל השליטה ("הרוכשת") [תקנה 49(א) לתקנות הדיווחים]:

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

להלן פרטים בדבר הערכת השווי:

א. זיהוי נושא ההערכה - השווי ההוגן של אגרת חוב שהתקבלה בידי החברה במסגרת עסקה למכירת החזקותיה בדסק"ש לרוכשת ליום 30 ביוני 2019.

ב. עיתוי ההערכה - 30 ביוני 2019;

ג. שווי נושא ההערכה בספרי החברה סמוך לפני הערכת השווי - אומדן השווי ההוגן של אגרת החוב ליום 31 בדצמבר 2018 וליום 31 במרס 2019 נאמד ב- 1,203 מיליון ש"ח וב- 928 מיליון ש"ח, בהתאמה.

ד. שווי נושא ההערכה בהערכת השווי - אומדן השווי ההוגן של אגרת החוב ליום 30 ביוני 2019 נאמד ב- 901 מיליון ש"ח.

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

ו. מודל ההערכה לפיו פעל המעריך -

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

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

ז. ההנחות לפיהן בוצעה העבודה:

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

**פרטים אודות עבודה כלכלית בדבר השווי ההוגן של הלוואות נחותות המירות למניות ליום 30 ביוני 2019
[תקנה 49(א) לתקנות הדיווחים]:**

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

להלן פרטים בדבר הערכת השווי:

- א. זיהוי נושא ההערכה - השווי ההוגן של הלוואות נחותות המירות למניות ליום 30 ביוני 2019.
- ב. עיתוי ההערכה - 30 ביוני 2019;
- ג. שווי נושא ההערכה בספרי החברה סמוך לפני הערכת השווי - אומדן השווי ההוגן של הלוואות הנחותות המירות ליום 31 בדצמבר 2018 וליום 31 במרס 2019 נאמד ב- 529 מיליון ש"ח וב- 180 מיליון ש"ח, בהתאמה.
- ד. שווי נושא ההערכה בהערכת השווי - אומדן השווי ההוגן של הלוואות הנחותות המירות ליום 30 ביוני 2019 נאמד ב- 223 מיליון ש"ח.
- ה. זיהוי המעריך ואפיוניו - חברת שווי הוגן בע"מ הינה חברה פרטית המתמחה בביצוע הערכות שווי מקצועיות מורכבות, עבודות ייעוץ כלכלי ושמאות ציוד ומכונות ולרבות עבודות לצרכים חשבונאיים. לא קיימת תלות בין המעריך לבין מזמינת העבודה, החברה. הסכם ההתקשרות עם המעריך כולל התחייבות של החברה לשיפוי המעריך בגין כל סכום בו יחויב המעריך בפסק דין לצד שלישי וכל הוצאה משפטית סבירה ישירה שתיגרם לו בקשר עם הערכת השווי מעל לסכום השווה ל- 3 פעמים התמורה המשולמת למעריך במסגרת ההתקשרות עמו, למעט אם פעל המעריך בקשר לחוות הדעת ברשלנות רבתי ו/או הונאה ו/או בזדון.
 1. מודל ההערכה לפיו פעל המעריך - שווי הלוואות הנחותות המירות נקבע תוך שימוש במודל Monte Carlo, שהינו שיטה אלגוריתמית לפתרון בעיות חישוביות באמצעות הרצת פרמטרים סטוכסטיים במספר רב של מצבי עולם וביצוע חישובים על התרחישים השונים אשר התקבלו. אינדיקציית תחשיב נכס הבסיס, נאמדה על בסיס 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.
 2. ההנחות לפיהן בוצעה העבודה:
 1. שיעור שנתי של Default Probability - כ- 50%.
 2. מקדם מימוש מהיר בחדלות פרעון - 10%-25%.
 3. מקדם אי סחירות - כ- 5%.

פרטים אודות עבודה כלכלית בדבר השווי ההוגן של רכיבים מסויימים, הגלומים במסגרת עסקת מכירת החזקות של החברה בחברת כלל החזקות עסקי ביטוח, למשקיעים שונים, למועדים מסויימים ליום 30 ביוני 2019 [תקנה 49(א) לתקנות הדיווחים]:

העבודה הכלכלית האמורה מצורפת לדוחות הכספיים של החברה. ראה גם באורים 5.ב.3 ו- 6.א. לדוחות הכספיים.

להלן פרטים בדבר הערכת השווי:

א. זיהוי נושא ההערכה - השווי ההוגן של רכיבים מסויימים, הגלומים במסגרת עסקת מכירת החזקות של החברה בחברת כלל החזקות עסקי ביטוח, למשקיעים שונים, למועדים מסויימים.

ב. עיתוי ההערכה - 2 במאי 2019 ו- 30 ביוני 2019;

ג. שווי נושאי ההערכה בהערכת השווי:

1. אופציה שניתנה לרוכש, אשר רכש 5% ממניות כלל החזקות עסקי ביטוח יחד עם אופציה לרכישת 3% נוספים ממניות כלל החזקות עסקי ביטוח ("האופציה הראשונה") - שווי האופציה הראשונה למועד הרכישה (2 במאי 2019) נאמד ב- 9.6 מיליון ש"ח וליום 30 ביוני 2019 - ב- 18.3 מיליון ש"ח.

2. אופציה שניתנה לרוכש הנוסף (כהגדרתו בבאור 5.ב.3. לדוחות הכספיים), לרבות הטבה אשר גלומה בהתחייבות החברה לממן 90% מעלות מימוש האופציה ("האופציה השניה") - שווי האופציה השניה ליום 30 ביוני 2019 נאמד ב- 53.2 מיליון ש"ח.

ד. זיהוי המעריך ואפיוניו - חברת שווי הוגן בע"מ הינה חברה פרטית המתמחה בביצוע הערכות שווי מקצועיות מורכבות, עבודות ייעוץ כלכלי ושמות 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.

ה. מודל ההערכה לפיו פעל המעריך -

1. שווי האופציה הראשונה נקבע תוך שימוש במודל Black & Scholes.
2. שווי האופציה השניה נקבע כסכום של שווי עסקת פרוורד על מניות כלל החזקות עסקי ביטוח למועד המימוש החזוי בתוספת שווי ההטבה הגלומה בהלוואה.
- שווי ההטבה הגלומה בהלוואה חושב כהפרש בין סכום ההלוואה לבין שווי ההלוואה במועד העמדתה הצפוי, מהוון ליום 30 ביוני 2019. שווי ההלוואה נאמד כתוחלת תשלומי הריבית והקרן של ההלוואה מהוונים ליום 30 ביוני 2019, בהתאם לתחשיבים שונים של מודל Monte Carlo.

ו. ההנחות לפיהן בוצעה העבודה:

1. סטיית תקן בחישוב האופציה הראשונה* ליום 2 במאי 2019 - 25.9%.
2. סטיית תקן בחישוב האופציה הראשונה* ליום 30 ביוני 2019 - 28.9%.
3. סטיית תקן בחישוב ההטבה הגלומה בהלוואה** - 35.7%.

* סטיות תקן אלו נאמדו על בסיס היסטורי בתקופת זמן של שנה כאומדן נורמטיבי.
** סטיית תקן זו נאמדה על בסיס תקופות זמן היסטוריות של 5 שנים על פני העשור האחרון.

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

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

להלן פרטים עיקריים בדבר העבודה הכלכלית:

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

1.	NOI בשנה מיוצבת (שנה שלישית)	15 מיליון דולר
2.	שיעורי היוון 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)	8.5%
	- 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	56.6%

UNLOCKING POTENTIAL

INTERIM FINANCIAL STATEMENTS

JUNE 30, 2019

3

תמצית דוחות כספיים ביניים מאוחדים

IDB

אי די בי חברה לפתוח בע"מ

חלק ג' - תמצית דוחות כספיים ביניים מאוחדים

עמוד	
	חלק ג' - דוחות כספיים
37	דוח סקירה של רואה החשבון המבקר
38-39	תמצית דוחות על המצב הכספי ביניים מאוחדים
40	תמצית דוחות רווח והפסד ביניים מאוחדים
41	תמצית דוחות על רווח והפסד כולל ביניים מאוחדים
42-44	תמצית דוחות על השינויים בהון ביניים מאוחדים
45-46	תמצית דוחות על תזרימי המזומנים ביניים מאוחדים
	באורים לדוחות הכספיים
47-49	באור 1 - כללי
49-51	באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית
51-61	באור 3 - השקעות
62-66	באור 4 - ארועים בתקופת הדוח
66	באור 5 - תביעות והתחייבויות תלויות
67-72	באור 6 - מכשירים פיננסיים
73	באור 7 - הכנסות והוצאות מימון
74-76	באור 8 - מגזרי פעילות
77	באור 9 - ארועים לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי



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

מבוא

סקרנו את המידע הכספי המצורף של אי די בי חברה לפתוח בע"מ וחברות בנות שלה (להלן - הקבוצה), הכולל את תמצית הדוח על המצב הכספי הביניים המאוחד ליום 30 ביוני 2019 ואת תמצית הדוחות הביניים המאוחדים על רווח והפסד, הרווח הכולל, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופות של ששה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. הדירקטוריון והנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי לתקופות ביניים אלה בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34 "דיווח כספי לתקופות ביניים", וכן הם אחראים לעריכת מידע כספי לתקופות ביניים אלה לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על מידע כספי לתקופות ביניים אלה בהתבסס על סקירתנו.

לא סקרנו את המידע הכספי התמציתי לתקופות הביניים של חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני אשר ההשקעה בהן הינה 14 מיליוני ש"ח ליום 30 ביוני 2019 וחלקה של הקבוצה ברווחיהן הינו כ- 1 מיליוני ש"ח וכ- 0.5 מיליוני ש"ח לתקופות של ששה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך, בהתאמה. כמו כן, לא סקרנו את המידע הכספי התמציתי לתקופות ביניים אלו של חברה בת אשר נכללה בדוחות הכספיים כפעילות מופסקת, ואשר סך הנכסים בגינה ליום 30 ביוני 2019 הינו 879 מיליוני ש"ח וההפסד מפעילויות מופסקות לאחר מס, בגינה, הינו 8 מיליוני ש"ח ו- 9 מיליוני ש"ח לתקופות של ששה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך, בהתאמה. המידע הכספי התמציתי לתקופות הביניים של אותן חברות נסקר על ידי רואי חשבון אחרים שדוחות הסקירה שלהם הומצאו לנו ומסקנתנו, ככל שהיא מתייחסת למידע הכספי בגין אותן חברות, מבוססת על דוחות הסקירה של רואי החשבון האחרים.

היקף הסקירה

ערכנו את סקירתנו בהתאם לתקן סקירה 1 של לשכת רואי חשבון בישראל "סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים הנערכת על ידי רואה החשבון המבקר של הישות". סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים מורכבת 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 מחויבים חוות דעת של ביקורת.

מסקנה

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

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

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

קסלמן וקסלמן
רואי חשבון

פירמה חברה ב- PricewaterhouseCoopers International Limited

תל-אביב,
31 באוגוסט 2019

תמצית דוחות על המצב הכספי ביניים מאוחדים ליום

31 בדצמבר 2018 (מבוקר)	30 ביוני 2018 (בלתי מבוקר) מיליוני ש"ח	30 ביוני 2019 (בלתי מבוקר)
1,203	1,233	901
165	182	148
204	212	50
27	27	27
2	10	2
264	248	204
1	1	1
292	424	168
303	563	182
<u>2,461</u>	<u>2,900</u>	<u>1,683</u>
357	333	239
3	297	4
3	3	11
438	142	472
570	424	505
664	721	879
49	124	101
<u>2,084</u>	<u>2,044</u>	<u>2,211</u>
<u><u>4,545</u></u>	<u><u>4,944</u></u>	<u><u>3,894</u></u>

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

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

סך הכל נכסים

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

31 בדצמבר 2018 (מבוקר)	30 ביוני 2018 (בלתי מבוקר) מיליוני ש"ח	30 ביוני 2019 (בלתי מבוקר)	באור	
3,262	3,262	3,262	הון (גרעון בהון) פרמיה על מניות קרנות הון אחרות יתרת הפסד הון (גרעון בהון) המיוחס לבעלים של החברה זכויות שאינן מקנות שליטה	
593	943	786		
(4,085)	(4,046)	(4,466)		
(230)	159	(418)		
(1)	3	2		
(231)	162	(416)		
2,177	2,642	2,195	התחייבויות שאינן שוטפות אגרות חוב התחייבויות לתאגידים בנקאיים בקשר עם עסקאות החלף ⁽¹⁾ הלוואות נחותות המירות מבעלת השליטה עסקת החלף על מניות כלל החזקות עסקי ביטוח	
325	472	172		
529	277	223		
32	-	9		
3,063	3,391	2,599		
737	633	476	התחייבויות שוטפות חלויות שוטפות של אגרות חוב התחייבויות לתאגידים בנקאיים בקשר עם עסקאות החלף ⁽¹⁾ עסקאות החלף על מניות דסק"ש מכשירים פיננסיים נגזרים זכאים ויתרות זכות הפרשות התחייבויות המסווגות כמוחזקות למכירה - אי די בי תיירות	
486	165	446		
6	2	-		
-	-	72		
30	50	24		
2	2	2		
452	539	691		
1,713	1,391	1,711		
4,545	4,944	3,894		סך הכל הון והתחייבויות

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

גיל קוטלר
סמנכ"ל כספים

שולם לפידות
מנכ"ל

אדוארדו אלשטיין
יו"ר הדירקטוריון

תאריך אישור הדוחות הכספיים: 31 באוגוסט 2019

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2018 (מבוקר)	לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		לששה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		באור	
	2018	2019	2018	2019		
	מיליוני ש"ח		מיליוני ש"ח			
540	432	2	431	130	א.7	הכנסות הכנסות מימון
540	432	2	431	130		
71	46	4	51	22		הוצאות חלק הקבוצה בהפסד של חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו הוצאות הנהלה וכלליות
23	5	4	11	11		
603	173	96	441	416	ב.7	הוצאות מימון
697	224	104	503	449		
(157)	208	(102)	(72)	(319)		רווח (הפסד) לתקופה מפעילויות נמשכות
(307)	(383)	178	(352)	71		רווח (הפסד) לתקופה מפעילויות מופסקות, לאחר מס
(464)	(175)	76	(424)	(248)		רווח נקי (הפסד) לתקופה
(465)	(174)	76	(427)	(252)		רווח נקי (הפסד) לתקופה מיוחס ל: בעלים של החברה
1	(1)	-	3	4		זכויות שאינן מקנות שליטה
(464)	(175)	76	(424)	(248)		

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

תמצית דוחות על רווח והפסד כולל ביניים מאוחדים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2018 (מבוקר)	לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביולי		לששה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביולי		
	2018	2019	2018	2019	
	בלתי מבוקר)		בלתי מבוקר)		
	מיליוני ש"ח				
(464)	(175)	76	(424)	(248)	רווח נקי (הפסד) לתקופה
					פריטי רווח (הפסד) כולל אחר, שלאחר ההכרה לראשונה במסגרת הרווח הכולל הועברו או יועברו לרווח והפסד, בניכוי מס
14	7	(4)	10	(12)	הפרשי תרגום מטבע חוץ בגין פעילויות חוץ החלק האפקטיבי בשינויים בשווי הוגן של גידור תזרים מזומנים
-	1	(1)	2	(1)	שינוי נטו בשווי ההוגן של גידור תזרים מזומנים, שנזקף לרווח והפסד
(3)	-	-	-	-	חלק הקבוצה ברווח כולל אחר בגין חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
19	10	(1)	13	(3)	סך הכל רווח (הפסד) כולל אחר, שלאחר ההכרה לראשונה במסגרת הרווח הכולל הועבר או יועבר לרווח והפסד
30	18	(6)	25	(16)	פריטי רווח (הפסד) כולל אחר שלא יועברו לרווח והפסד, בניכוי מס
(538)	(203)	(43)	(183)	210	שינוי נטו בשווי ההוגן של ההלוואות הנחותות, המיוחס לשינויים בסיכון האשראי
(1)	-	-	-	-	הפסדים אקטואריים בתכנית הטבה מוגדרת
(539)	(203)	(43)	(183)	210	סך הכל רווח (הפסד) כולל אחר, שלא יועבר לרווח והפסד
(509)	(185)	(49)	(158)	194	סך הכל רווח (הפסד) כולל אחר לתקופה, נטו ממס
(973)	(360)	27	(582)	(54)	סך הכל רווח (הפסד) כולל לתקופה
(974)	(359)	27	(585)	(58)	מיוחס ל:
1	(1)	-	3	4	בעלים של החברה
(973)	(360)	27	(582)	(54)	זכויות שאינן מקנות שליטה
					רווח (הפסד) כולל לתקופה
(676)	15	(146)	(242)	(111)	רווח (הפסד) כולל לתקופה המיוחס לבעלים של החברה נובע מ:
(298)	(374)	173	(343)	53	פעילויות נמשכות
(974)	(359)	27	(585)	(58)	פעילויות מופסקות

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

תמצית דוחות על השינויים בהון ביניים מאוחדים

מ ת י י ח ס ל ב ע ל י מ ש ל ח ב ר ה											
סך כל ההון	זכויות שאינן מקנות שליטה	סך ההון (הגרעון בהון) המיוחס לבעלים של החברה	יתרת הפסד	קרן בעלי שליטה	קרן הון בגין שינוי בשוי ההוגן של ההלוואות הנחותות המיוחס לשינויים בסיכון האשראי		קרנות גידור	קרנות הון מהפרשי תרגום	קרנות הון בגין עסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	קרנות אחרות	פרמיה על מניות
					ח	ש						י	נ	ו	ל	מ
(231)	(1)	(230)	(4,085)	852	(433)	(1)	22	(117)	270	3,262	
(129)	-	(129)	(129)	-	-	-	-	-	-	-	
(248)	4	(252)	(252)	-	-	-	-	-	-	-	
194	-	194	-	-	210	(1)	(15)	-	-	-	
(2)	(2)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
-	1	(1)	-	-	-	-	-	(1)	-	-	
(416)	2	(418)	(4,466)	852	(223)	(2)	7	(118)	270	3,262	
731	1	730	(3,528)	852	-	2	(11)	(117)	270	3,262	
-	-	-	(105)	-	105	-	-	-	-	-	
(424)	3	(427)	(427)	-	-	-	-	-	-	-	
(158)	-	(158)	-	-	(183)	2	23	-	-	-	
(1)	(1)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
14	-	14	14	-	-	-	-	-	-	-	
162	3	159	(4,046)	852	(78)	4	12	(117)	270	3,262	

לששה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2019
(בלתי מבוקר)

יתרה ליום 1 בינואר 2019
יישום לראשונה של התיקון ל- IAS 28 (ראה באור 2.ה.1. להלן)
רווח (הפסד) לתקופה
רווח (הפסד) כולל אחר לתקופה
עסקאות עם בעלים שנזקפו ישירות להון וחלוקות לבעלים
דיבידנד לזכויות שאינן מקנות שליטה
רכישת זכויות בחברה מאוחדת מבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
יתרה ליום 30 ביוני 2019

לששה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2018
(בלתי מבוקר)

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

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	קרן הון בגין שינוי בשווי ההון של ההלוואות הנחותות המיוחס לשינויים בסיכון האשראי		קרנות גידור	קרנות הון מהפרשי תרגום	קרנות הון בגין עסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	קרנות אחרות	פרמיה על מניות
					ח	ש						י	ו	ל	מ
(441)	3	(444)	(4,542)	852	(180)	(1)	12	(117)	270	3,262	
76	-	76	76	-	-	-	-	-	-	-	-
(49)	-	(49)	-	-	(43)	(1)	(5)	-	-	-	-
(2)	(2)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	1	(1)	-	-	-	-	-	(1)	-	-	-
<u>(416)</u>	<u>2</u>	<u>(418)</u>	<u>(4,466)</u>	<u>852</u>	<u>(223)</u>	<u>(2)</u>	<u>7</u>	<u>(118)</u>	<u>270</u>	<u>3,262</u>	
522	4	518	(3,872)	852	125	3	(5)	(117)	270	3,262	
(175)	(1)	(174)	(174)	-	-	-	-	-	-	-	-
(185)	-	(185)	-	-	(203)	1	17	-	-	-	-
<u>162</u>	<u>3</u>	<u>159</u>	<u>(4,046)</u>	<u>852</u>	<u>(78)</u>	<u>4</u>	<u>12</u>	<u>(117)</u>	<u>270</u>	<u>3,262</u>	

לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2019
(בלתי מבוקר)
יתרה ליום 1 באפריל 2019
רווח נקי לתקופה
הפסד כולל אחר לתקופה
עסקאות עם בעלים שנזקפו ישירות להון וחלוקות לבעלים
דיבידנד לזכויות שאינן מקנות שליטה
רכישת זכויות בחברה מאוחדת מבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
יתרה ליום 30 ביוני 2019

לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2018
(בלתי מבוקר)
יתרה ליום 1 באפריל 2018
הפסד לתקופה
רווח (הפסד) כולל אחר לתקופה
יתרה ליום 30 ביוני 2018

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

תמצית דוחות על השינויים בהון ביניים מאוחדים (המשך)

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2018

יתרה ליום 1 בינואר 2018

יישום לראשונה של הגרסה הסופית של IFRS 9

רווח נקי (הפסד) לשנה

רווח (הפסד) כולל אחר לשנה

עסקאות עם בעלים, שנזקפו ישירות להון וחלוקות

חלוקות דיבידנדים לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה

זכויות שאינן מקנות שליטה בגין צירוף עסקים

תקבול בגין פשרה

יתרה ליום 31 בדצמבר 2018

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

תמצית דוחות על תזרימי המזומנים ביניים מאוחדים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2018 (מבוקר)	לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		לששה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני	
	2018	2019	2018	2019
	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)	
מיליוני ש"ח				
(464)	(175)	76	(424)	(248)
307	383	(178)	352	(71)
(157)	208	(102)	(72)	(319)
71	46	4	51	22
63	(259)	94	10	286
1	-	-	-	-
135	(213)	98	61	308
(22)	(5)	(4)	(11)	(11)
-	(2)	(9)	(1)	(7)
(9)	(3)	(2)	(4)	(2)
(9)	(5)	(11)	(5)	(9)
(31)	(10)	(15)	(16)	(20)
58	28	16	25	23
27	18	1	9	3
325	13	-	33	-
(476)	(333)	170	(436)	177
-	-	-	-	1
-	-	-	-	(6)
(11)	-	-	(6)	(1)
5	1	-	3	(1)32
(157)	(319)	170	(406)	203
469	137	(3)121	300	233
312	(182)	291	(106)	436

תזרימי מזומנים מפעולות שוטפות

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

התאמות:

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

שינוים בסעיפים מאזניים אחרים

שינוי בחייבים ויתרות חובה
שינוי בזכאים ויתרות זכות

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

תזרימי מזומנים מפעולות השקעה

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

(1) ריבית שהתקבלה בגין אגרת החוב מדולפין איי אל.
(2) כולל סכומים שהתקבלו ממימוש מניות כלל החזקות עסקי ביטוח כמפורט להלן: במחצית הראשונה וברבעון השני של שנת 2019 - סך של 259 ו-132 מיליון ש"ח, בהתאמה; במחצית הראשונה וברבעון השני של שנת 2018 - סך של 326 ו-155 מיליון ש"ח, בהתאמה; ובשנת 2018 - סך של 503 מיליון ש"ח. לפרטים ראה באורים 1.3.3.1. ו-5.3.5. להלן.
(3) כולל תזרים חיובי בסך 7 מיליון ש"ח בגין אי די בי תיירות, אשר ממנו בוטל, במסגרת איחוד הדוחות הכספיים, סך של 18 מיליון ש"ח בגין הלוואה שאי די בי תיירות נתנה לחברה ברבעון הראשון של שנת 2019, ואשר נפרעה במהלך הרבעון השני של שנת 2019.

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

תמצית דוחות על תזרימי המזומנים ביניים מאוחדים (המשך)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2018 (מבוקר)	לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		לששה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני	
	2018	2019	2018	2019
	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)	
	מיליוני ש"ח			
(700)	(329)	(135)	(329)	(264)
(191)	(58)	(52)	(84)	(77)
14	14	-	14	-
(877)	(373)	(187)	(399)	(341)
(8)	11	(60)	12	(73)
(885)	(362)	(247)	(387)	(414)
(1,065)	(702)	(32)	(821)	(158)
519	176	77	337	183
(546)	(526)	45	(484)	25
624	673	55	624	49
6	2	-	2	-
1	2	(1)	3	(2)
7	4	(1)	5	(2)
(36)	(27)	2	(21)	29
49	124	101	124	101

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

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

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

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

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

באור 1 - כללי

א. אי די בי חברה לפתוח בע"מ ("החברה") הינה חברה תושבת ישראל, אשר התאגדה בישראל וכתובתה הרשמית הינה המגדל המשולש, מרכז עזריאלי 3, קומה 44, תל-אביב. בשנים האחרונות פעלה החברה במטרה לייצב ולשפר את מצבה הפיננסי ואת נזילותה ובמסגרת זו שמה דגש מיוחד על בחינת חלופות מימון שונות, לרבות ביצוע גיוסי הון וחוב (ובכלל זה קבלת הלוואות נחותות), הנפקת אגרות חוב, בין היתר לצורך מיחזור חובות ולשם שירות חובותיה לנושיה הפיננסיים ומימון פעילותה השוטפת; ובהקדשת מאמצים ניהוליים בחברות פרטיות המוחזקות במישרין על-ידי החברה, ובכלל זאת בחינת אפשרויות שונות להשבת החברות המוחזקות ושיפור ביצועיהן, בין היתר במטרה להשיא את ערכן.

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

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

- לחברה גרעון בהון המיוחס לבעלי המניות, אשר ליום 30 ביוני 2019 מסתכם בסכום של 418 מיליון ש"ח;
- לחברה תזרים מזומנים שלילי מתמשך מפעילות שוטפת נמשכת;
- אגרות חוב של החברה נסחרות בשיעורי תשואה דו-ספרתיים, באופן, אשר ככל הנראה, שולל מבחינה מעשית אפשרות למחזר את התחייבויותיה הפיננסיות של החברה בדרך של גיוס חוב;
- השווי הנכסי הנקי של החברה (בהתבסס על מחירי השוק הנוכחיים של החזקותיה הסחירים בצירוף ערכם הכספי של נכסים אחרים ובניכוי התחייבויותיה הפיננסיות) הינו שלילי בהיקף של 416 מיליון ש"ח;
- בחודש יולי 2019 הורידה מעלות את דירוג החברה לדירוג CCC עם תחזית שלילית ואת אגרות החוב (סדרה ט'), שאינן מובטחות, לדירוג CC וזאת בשל התגברות הסיכון לחדלות פרעון;
- בחודש יולי 2019 בעל השליטה מסר לחברה, כי הודיע לממונה על משיכת הבקשה להיתר שליטה בכלל החזקות עסקי ביטוח. לפרטים ראה באור 2.ב.3. להלן;
- לדסק"ש יתרה שלילית של רווחים ראויים לחלוקה ויכולתה של החברה לקבל תזרים משמעותי על חשבון אגרת החוב מדולפין אי אל כפופה לתנאי האגרת (לפרטים ראה באור 3.א. לדוחות הכספיים השנתיים);
- לפרטים אודות אסיפות של סדרות אגרות החוב של החברה, לרבות מינוי של נציגויות (נפרדות) בסדרות אגרות החוב (סדרה ט' וסדרה יד'), ומינויים של יועץ משפטי ויועץ כלכלי לכל אחת מסדרות אגרות החוב האמורות, ולרבות כתב התחייבות שנתנה החברה לבעלי אגרות החוב שלה, ראה באור 5.ב.4. להלן.

החברה פועלת ותמשיך לפעול על מנת להתמודד עם אי הוודאויות העולות מהאמור לעיל. ביום 31 באוגוסט 2019, לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, 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 נדחית בתנאים דומים להלוואות הנחותות שניתנו על ידי בעלת השליטה. לפרטים ראה באור 1.9. להלן.

במסגרת ביצועו של הליך תחרותי למכירת מניות כלל החזקות עסקי ביטוח קיבלה החברה ביום 27 באוגוסט 2019 הצעה מחייבת מגורמים המייצגים משקיעים מסווגים לרכישה של מניות כלל החזקות עסקי ביטוח המהוות עד כ-26% ממניות כלל החזקות עסקי ביטוח, בתמורה לאגרות חוב (סדרה ט') או לאגרות חוב (סדרה יד') או במזומן או בשילוב של הרכיבים האמורים, בהתאם לשיקול דעתה של החברה. לפרטים ראה באור 3.ב.9. להלן.

החברה מציגה בדוח הדירקטוריון, הנלווה לדוחות הכספיים אלה, תחזית תזרימי מזומנים (בלתי סקור/מבוקר) לשנתיים שיתיימו ביום 30 ביוני 2021. יתרת הנכסים הנזילים של החברה ליום 30 ביוני 2019 הינה 548 מיליון ש"ח, הכוללים 443 מיליון ש"ח פקדונות משועבדים. יצוין, כי עיקר סכומי הפקדונות המשועבדים של החברה, כאמור לעיל, צפויים להשתחרר עם סיום עסקאות ההחלף (SWAP) בגין מניות כלל החזקות עסקי ביטוח (ראה באור 6.ב.3. להלן) או בתקופה הקודמת למועד סיומן, בכפוף לסגירה מוקדמת של העסקאות ולתשלום עמלת פרעון מוקדם בסכום לא מהותי.

תזרים המזומנים החזוי כולל את התקבולים, שהחברה צפויה לקבל, בין היתר, ממכירת מניות כלל החזקות עסקי ביטוח (לרבות תקבולים בפועל ממכירת מניות כלל החזקות עסקי ביטוח, לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, כאמור בבאור 5.ב.3. להלן) ובהתאם להמשך ביצוע המתווה למכירת החזקות החברה בכלל החזקות עסקי ביטוח), ממימוש החזקות החברה באי די בי תיירות (ראה באור 3.ג. להלן) ושתי הזרמות מדולפין הולנד, בעלת השליטה בחברה, בסך של 140 מיליון ש"ח (ראה באור 1.9. להלן). סך התקבולים בתקופת התזרים החזוי מסתכם ב-946 מיליון ש"ח. תקבולים חזויים אלו, יחד עם יתרת הנכסים הנזילים של החברה מסתכמים לסך של 1,494 מיליון ש"ח.

יתרת התשלומים הצפויים בתקופה זו, לרבות הפרעונות הנדרשים כלפי בעלי אגרות החוב של החברה, בתוספת הלוואה לרוכש הנוסף של מניות כלל החזקות כלל עסקי ביטוח (כהגדרתו בבאור 5.ב.3. להלן), הינה סך של 1,313 מיליון ש"ח.

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

באור 1 - כללי (המשך)

ב. (המשך)

בקשר לתקופות החל מיום 1 ביולי 2021 ועד לפרעון יתרת מלוא התחייבויות החברה יצוין, בין היתר, כדלקמן: לחברה צפויים להיוותר שלושה מקורות עיקריים, האמורים לשמש לפרעון התחייבויותיה ולמימון פעילותה השוטפת לאורך תקופה זו (זאת בנוסף ליתרות המזומן שצפויים להיות ברשות החברה בסך 181 מיליון ש"ח): (1) הזרמה בסך 70 מיליון ש"ח מבעלת השליטה בחברה; (2) החזקות בחברת IDBG, אשר הינה בעלים של מרכז מסחרי בלאס וגאס, ארה"ב; ו- (3) אגרת החוב מדולפין איי אל, כאמור בבאור 3.א. להלן. אגרת החוב מדולפין איי אל מובטחת בדרגות שונות של שעבדים על כ-116.4 מיליון מניות דסק"ש המוחזקות על ידי דולפין איי אל.

החברה בחנה בתהליך סדור ומובנה, בסיוע יועצים כלכליים (לרבות יועצים בלתי תלויים לדירקטורים הבלתי תלויים של החברה), תרחישים עסקיים, העריכה את סבירותם ואת היותם חלופות מציאותיות ובחנה את התנאים למימושם בטווחי הזמן הנדרשים לחברה ואת יכולת החברה לעמוד בהם וכן את תנאי התחייבות דולפין הולנד, בעלת השליטה בחברה, לביצוע הזרמות כספים לחברה. בהתאם לכך, החברה מעריכה כי נכסיה הקיימים, בתוספת הזרמת הבעלים וביצוע מכירת מניות כלל החזקות עסקי ביטוח בהתאם למתווה וביחס לחלקן או כולן גם בתמורה לאגרות חוב (סדרות ט' ו-יד') בהתאם להצעה מחייבת שקיבלה החברה כאמור ולמתווה העסקה שצפוי להיות מאושר על ידי הדירקטוריון, בהתאם להצעה כאמור, יאפשרו לה לפרוע את מלוא התחייבויותיה כסדרן ו/או במועדן. דירקטוריון החברה קבע כי החברה כשרת פרעון ויש ביכולתה לשרת את התחייבויותיה כסדרן ובמועדן ובכוונתה לעשות כן.

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

לפרטים אודות הוראות הכלולות בהסכמי האשראי של החברה בעניין זכויות העמדה לפרעון מידי, ראה באורים 4.ב.4 ו-6.ב.3 להלן.

ג. דוחות כספיים אלה נערכו במתכונת מתומצתת ליום 30 ביוני 2019, ולתקופות של ששה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך ("דוחות כספיים ביניים"), בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי 34, דיווח כספי לתקופת ביניים ואינם כוללים את כל המידע הנדרש בדוחות כספיים שנתיים מלאים. יש לעיין ולקרוא דוחות אלה יחד עם הדוחות הכספיים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2018 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך ולבאורים אשר נלוו אליהם, אשר אושרו ביום 28 במרס 2019 ("הדוחות הכספיים השנתיים"). הבאורים לדוחות הכספיים הביניים בנוגע להשקעות, התקשרויות והתחייבויות תלויות כוללים רק את העדכונים העיקריים בעניינים אלה, שארעו מאז תאריך אישור הדוחות הכספיים השנתיים.

ד. החברה לא כללה במסגרת הדוח הרבעוני תמצית מידע כספי נפרד ביניים של החברה ("דוחות נפרדים"), בהתאם לתקנה 38ד לתקנות הדיווחים, היות ומידע כאמור אינו מוסיף מידע מהותי על האמור בדוחות הכספיים המאוחדים. תמצית הדוחות הכספיים המאוחדים זהים לתמצית הדוחות הנפרדים למעט הצגת הנכסים וההתחייבויות של אי די בי תירות, המופיעים במסגרת הדוחות הכספיים המאוחדים בנפרד, בסעיפים נכסים והתחייבות המסווגים כמוחזקים למכירה (וכן יתרה לא מהותית של זכויות שאינן מקנות שליטה) ובדוחות הנפרדים היו מוצגים כהשקעה נטו בסעיף השקעה המסווגת כמוחזקת למכירה במסגרת הנכסים השוטפים. סכום ההשקעה נטו מוצג להלן בבאור 1.3. להלן. בנוסף, הרווחים וההפסדים מפעילות מופסקת בגין אי די בי תירות המוצגים בדוח המאוחד היו מוצגים בדוח הנפרד נטו מזכויות שאינן מקנות שליטה (סכום לא מהותי - ראה באור 3.ז. להלן).

באור 1 - כללי (המשך)

ה. הגדרות עיקריות:

בדוחות אלה (לעיל ולהלן):

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

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית

א. מתכונת העריכה של הדוחות הכספיים הביניים

תמצית הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים ערוכים בהתאם לכללים חשבונאיים מקובלים לעריכת דוחות כספיים לתקופות ביניים כפי שנקבעו בתקן חשבונאות בינלאומי 34 - "דיווח כספי לתקופות ביניים", וכן בהתאם להוראות הגילוי לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970. תמצית דוחות כספיים מאוחדים ביניים אלה אושרו לפרסום על ידי דירקטוריון החברה ביום 31 באוגוסט 2019. עיקרי המדיניות החשבונאית אשר יושמו בעריכת הדוחות הכספיים השנתיים, למעט האמור בבאור 2.ה. להלן אודות יישום לראשונה של התיקון ל- IAS 28 ואודות אימוץ תקן IFRS 16.

ב. שימוש באומדנים ושיקול דעת

בעריכת תמצית הדוחות הכספיים של הקבוצה בהתאם לתקני דיווח בינלאומיים, נדרשות הנהלות החברה והחברות המוחזקות להפעיל שיקול דעת בהערכות, אומדנים והנחות, אשר משפיעים על יישום המדיניות החשבונאית ועל הסכומים של נכסים, התחייבויות, הכנסות, הוצאות וכן רכיבי הון המוצגים בדוחות האמורים. יובהר שהתוצאות בפועל עלולות להיות שונות מאומדנים אלה. שיקול הדעת של הנהלות החברה והחברות המוחזקות בעת יישום המדיניות החשבונאית של הקבוצה בנושאים המהותיים וההנחות העיקריות ששימשו בהערכות הכרוכות באי ודאות, הינם עקביים עם אלה ששימשו בדוחות הכספיים השנתיים, למעט שיקולי דעת והנחות עיקריות הקשורים ביישום לראשונה של תיקון לתקן IAS 28, כאמור בסעיף ה.1. בבאור זה להלן. ראה גם באור 1.ה.(3).א. לדוחות הכספיים השנתיים בדבר הערכה האם תזרימי המזומנים בגין נכסים פיננסיים שניתנו כוללים קרן וריבית בלבד (SPPI).

ג. מטבע פעילות ומטבע הצגה

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

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

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

שער החליפין של דולר ארה"ב ("דולר") ש"ח	מדד		ליום 30 ביוני 2019 30 ביוני 2018 31 בדצמבר 2018
	מדד בגין נקודות	מדד ידוע	
3.566	102.1	102.7	
3.650	101.3	101.2	
3.748	101.2	101.5	
שיעורי השינוי בתקופה (באחוזים):			
	לשלושה חודשים שהסתיימו ביום		
(1.8%)	0.4%	1.5%	30 ביוני 2019
3.9%	1.0%	1.2%	30 ביוני 2018
	לששה חודשים שהסתיימו ביום		
(4.9%)	0.9%	1.2%	30 ביוני 2019
5.3%	0.9%	0.9%	30 ביוני 2018
	לשנה שהסתיימה ביום		
8.1%	0.8%	1.2%	31 בדצמבר 2018

ה. יישום לראשונה של תקנים חדשים

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

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

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

בעקבות יישום הוראות התיקון הנ"ל, הלוואות שניתנו לחברות מוחזקות סווגו כנכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד, ובנוסף החברה כללה את חלקה בהפסדי המוחזקות לאחר העמדת הלוואות האמורות בשווי הוגן. השפעת האימוץ לראשונה של התיקון הנ"ל הביאה להקטנת ההשקעה ב- IDBG ליום 1 בינואר 2019 כנגד יתרת העודפים של החברה באותו סכום, כמפורט בטבלה להלן. השווי ההוגן של הלוואות נקבע בהתאם לשווי ההוגן של נכסי IDBG, המגבים הלוואות אלו, בהתאם לדוחותיה הכספיים של IDBG, המצורפים לדוחות הכספיים של החברה, בסך 280 מיליון דולר והכוללים בעיקר נכסי נדל"ן להשקעה, כאמור בבאור 1.ד.3. להלן, בניכוי ההתחייבויות לנכסים ובניין, האמורה בבאור 4.ד.3. לדוחות הכספיים השנתיים, בסך 65 מיליון דולר ובניכוי התחייבויות אחרות בסך 119 מיליון דולר.

בנוסף, קרן תרגום של פעילויות חוץ ליום 1 בינואר 2019, כללה יתרה בזכות בסך 5 מיליון ש"ח בגין הלוואות האמורות. החברה בחרה במדיניות חשבונאית לפיה הפרשי שער, הנובעים מהלוואות האמורות, ימשיכו להיזקק לרווח כולל אחר. בהתאם, יתרת קרן התרגום האמורה נותרה כחלק מקרנות ההון של החברה גם לאחר יום 1 בינואר 2019.

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

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

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

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ה. יישום לראשונה של תקנים חדשים (המשך)

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

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

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

1. ליום 30 ביוני 2019 השווי ההוגן של אגרת החוב מדולפין אי אל, המתוארת בבאור 3.א. לדוחות הכספיים השנתיים, הוערך על ידי מעריך שווי חיצוני בלתי תלוי בסכום כולל של 901 מיליון ש"ח ובהתאם רשמה החברה במחצית הראשונה וברבעון השני של שנת 2019 הוצאות מימון בסך של 302 מיליון ש"ח ובסך של 27 מיליון ש"ח, בהתאמה. לפרטים נוספים ראה באור 6 להלן. בהתאם לתקנה 49(א) לתקנות הדיווחים, מצורפת לדוחות כספיים אלה העבודה הכלכלית אודות השווי ההוגן ליום 30 ביוני 2019 של אגרת חוב שהתקבלה בידי החברה במסגרת עסקה מחודש נובמבר 2017 למכירת החזקות החברה בדסק"ש לחברה בשליטת בעל השליטה.
2. בחודש ינואר 2019 הודיעה דסק"ש על חלוקת דיבידנד במזומן ובעין לבעלי מניותיה. החלוקה בוצעה ביום 3 בפברואר 2019 וכללה סך של 40 מיליון ש"ח במזומן וסך של 84 מיליון ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה ט') של החברה בשווי של 64 מיליון ש"ח (למועד החלוקה). בהתאם, דולפין אי אל קיבלה את חלקה בדיבידנד בסך של 32 מיליון ש"ח במזומן וכ-68 מיליון ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה ט') של החברה בשווי של כ-52 מיליון ש"ח (למועד החלוקה). על יתרות אלו חל שיעבוד בדרגות שונות לטובת החברה ולטובת בעלי אגרות החוב שלה, בהתאם לתנאי אגרת החוב כמפורט בבאור 3.א.2. לדוחות הכספיים השנתיים. סכום הדיבידנד שקיבלה דולפין אי אל במזומן שימש לפרעון על חשבון ריבית שנצברה וטרם שולמה בגין אגרת החוב שהיא הנפיקה לחברה, כאשר סכום הדיבידנד במזומן בגין מניות דסק"ש, המשועבדות לבעלי אגרות החוב (סדרה יד'), סך של 27 מיליון ש"ח, הופקד בחשבון משועבד לטובת בעלי אגרות החוב (סדרה יד') וישמש לפרעון התחייבויות החברה כלפי בעלי אגרות החוב (סדרה יד'), בהתאם ללוח הסילוקין של אגרות חוב אלו, כמפורט בבאור 3.ב.8. לדוחות הכספיים השנתיים. עד ליום 30 ביוני 2019 שולמה ריבית בסך של 25 מיליון ש"ח מכספי הפקדון האמור. יתרת הפקדון מוצגת במסגרת הפקדונות המוגבלים והמשועבדים השוטפים והיא תשמש לפרעון ריבית לבעלי אגרות החוב (סדרה יד') בחודש ספטמבר 2019.
3. ביום 13 במאי 2019, הודיעה דולפין אי אל לחברה, בהתאם לתנאי אגרת החוב, על דחיית מועד תשלום הריבית, שמועד פרעונו חל ביום 22 במאי 2019.

ב. השקעה בכלל החזקות עסקי ביטוח (מוחזקת למכירה)

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

באור 3 - השקעות (המשך)**ב. השקעה בכלל החזקות עסקי ביטוח (מוחזקת למכירה) (המשך)**

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

הבקשה נגעה למניות כלל החזקות עסקי ביטוח המוחזקות על-ידי החברה (מניות שהיוו במועד הבקשה כ-25.3% מהונה המונפק של כלל החזקות עסקי ביטוח, מהם כ-20.3% באמצעות הנאמן שמונה על-ידי הממונה בהתאם למתווה), וכן למניות נוספות של כלל החזקות עסקי ביטוח, אשר לגביהן התקשרה החברה בעסקאות החלף (כאמור בסעיף 1 לעיל - מניות שהיוו במועד הבקשה כ-28.9% מהונה המונפק של כלל החזקות עסקי ביטוח), כולן או חלקן.

בחודש יולי 2019, לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, בעל השליטה מסר לחברה, כי הודיע לממונה על משיכת הבקשה.

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

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

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

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

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

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

במסגרת העתירה התבקש בית המשפט, בין היתר, להורות לממונה ולנאמן להשהות את מכירת מניות כלל החזקות עסקי ביטוח, עד למועד שבו תוכרע הבקשה להיתר שליטה שהגיש בעל השליטה (בעקיפין) בחברה לממונה ביחס לכלל החזקות עסקי ביטוח או עד למועד אחר כפי שיקבע בית המשפט; או לחילופין להורות לממונה כי הוראתו לנאמן תישקל מחדש, תוך הבאה בחשבון, בין השאר ובנוסף על שיקולי יציבות המבטח, גם את שיקולי טובת נושי החברה והגופים המוסדיים המחזיקים באגרות החוב של החברה. במקביל לעתירה הגיש נאמן אג"ח ט' בקשה דחופה למתן צו ביניים וצו ארעי (במעמד צד אחד) ("הבקשה לצו ביניים") במסגרתה התבקש בית המשפט להורות לממונה ולנאמן להימנע מביצוע הוראת הממונה עד להכרעה בעתירה.

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

5. ביום 2 במאי 2019 התקשרה החברה בהסכמים עם שני צדדים שלישיים שאינם קשורים לחברה ("הרוכשים"), לפיהם כל אחד מהרוכשים ירכוש מניות של כלל החזקות עסקי ביטוח, המהוות כ-4.99% מהונה המונפק, בתמורה לתשלום במזומן של 47.7 ש"ח למניה. בנוסף, ניתנה לאחד מהרוכשים אופציה לרכישה של מניות כלל החזקות עסקי ביטוח נוספות, המהוות כ-3% מהונה המונפק, וזאת למשך תקופה של 120 ימים, בכפוף לקבלת היתר החזקה, ובמחיר של 50 ש"ח למניה.

באור 3 - השקעות (המשך)**ב. השקעה בכלל החזקות עסקי ביטוח (מוחזקת למכירה) (המשך)
5. (המשך)**

כמו כן, התקשרה החברה, ביום 2 במאי 2019, בהסכם עם רוכש שלישי, שאינו קשור לחברה, שירכוש את המניות באמצעות חברה ייעודית ("הרוכש הנוסף"), לפיו יקבל הרוכש הנוסף מהחברה אופציה לתקופה של 50 ימים לרכישת מניות כלל החזקות עסקי ביטוח המהוות עד כ- 4.99% מהונה המונפק (ולא פחות מ- 3% מהונה המונפק), בתמורה ל- 47.7 ש"ח למניה. בכפוף למימוש האופציה על-ידי הרוכש הנוסף התמורה בגין מניות האופציה תשולם על-ידי הרוכש הנוסף באופן ש- 10% מהתמורה תשולם במזומן והיתרה באמצעות הלוואה שתועמד לרוכש הנוסף על-ידי החברה ו/או גוף קשור שלה ולחילופין על-ידי תאגיד בנקאי ו/או מוסד פיננסי במקומם ("ההלוואה"), בתנאים, בין היתר, כדלקמן: בהנחת מימוש מלא של האופציה תעמוד ההלוואה על סך של כ-118 מיליון ש"ח. ההלוואה תישא ריבית שנתית קבועה בשיעור של 4%, ותיפרע (קרן וריבית) בתשלום אחד בתום 5 שנים ממועד העמדת ההלוואה (בכפוף לפרעונות מוקדמים, לרבות במקרים של חלוקת דיבידנדים על-ידי כלל החזקות עסקי ביטוח).

מניות כלל החזקות עסקי ביטוח, אשר ירכשו במסגרת מימוש האופציה לא ישועבדו לטובת החברה, אולם הרוכש התחייב לשעבוד שלילי לטובת החברה (קרי, שפעילותה היחידה של החברה הייעודית כאמור תהא החזקה במניות כלל החזקות עסקי ביטוח, לא תהיה לה כל פעילות ו/או עסקה אחרת והיא לא תיטול כל הלוואה או חבות אחרת, וכן לא תמכור ו/או תשעבד ו/או תקנה זכות אחרת במניות כלל החזקות עסקי ביטוח שתירכשנה על-ידיה במהלך תקופת ההלוואה, למעט אם נקבע אחרת בהסכם). כמו כן נקבעו מגבלות ביחס למכירת מניות כלל החזקות עסקי ביטוח אשר ירכשו על-ידיה במסגרת מימוש האופציה. ההסכמים עם הרוכשים וההסכם עם הרוכש הנוסף יכוננו יחד - "ההסכמים".

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

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

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

החברה פנתה לממונה על-מנת שייתן הסכמתו לעדכון תנאי עסקאות ההחלף, באופן שיתאפשר לבצע מכירה של מניות כלל החזקות עסקי ביטוח נשוא עסקאות ההחלף באמצעות עסקאות מחוץ לבורסה, לרוכש מסוים (חלף מכירה בדרך של הפצת המניות), וכן שיתאפשר לחברה להורות לגורמים הפיננסיים שבאמצעותם בוצעו עסקאות ההחלף לבצע את המכירות לרוכשים ולרוכש הנוסף. לאחר קבלת הסכמת הממונה ולאחר דחיית צו הביניים האמור בסעיף 4 לעיל על ידי בית המשפט ביצעה החברה את העסקאות הבאות:

- ביום 3 במאי 2019 מכרה החברה 4.99% ממניות כלל החזקות עסקי ביטוח, אשר הוחזקו על ידי מר משה טרי בעסקה מחוץ לבורסה במחיר של 47.7 ש"ח למניה ("המניות הנמכרות"). סך התמורה הכוללת בעסקה כאמור הינה כ-132 מיליון ש"ח (לאחר עמלות). בהתאם להוראות סעיף 6.9.2.3 לשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה יג') של החברה (ראו דוח הצעת המדף שפרסמה החברה ביום 14 בפברואר 2017), התמורה בגין המניות הנמכרות תיוותר בחשבון הנאמנות המשועבד לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה יג') של החברה, ותשמש, על-פי שיקול דעת החברה, לביצוע פדיון מוקדם או לביצוע תשלומים לפי לוח הסילוקין של אגרות החוב (סדרה יג') של החברה. לפרטים אודות החלטת הדירקטוריון להשתמש בעיקר כספי חשבון הנאמנות לביצוע פרעון מוקדם חלקי של אגרות החוב (סדרה יג'), ראה באור 2.ב.4. להלן.

- החברה הנחתה את הגורם המממן עמו התקשרה בעסקת החלף בקשר למניות כלל החזקות עסקי ביטוח מחודש מאי 2017, אשר הסתיימה ביום 2 במאי 2019 והתייחסה ל-2,215,521 מניות כלל החזקות עסקי ביטוח, המהוות כ-4% מהונה המונפק של כלל החזקות עסקי ביטוח, לסיים את העסקה באמצעות מכירה לאחד הרוכשים ("הרוכש השני") במחיר של 47.7 ש"ח למניה. סיום עסקת החלף בוצע כנגד תשלום בסך של 28 מיליון ש"ח.

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

ליום 30 ביוני 2019 טרם מומשו האופציות המתוארות לעיל ולכן החברה לא גרעה את המניות מהדוח על המצב הכספי. השווי ההוגן של האופציות האמורות, שנאמד ליום 30 ביוני 2019 בסך של 55 מיליון ש"ח, בתוספת השווי ההוגן של ההטבה הגלומה בהלוואה אותה התחייבה החברה להעמיד לרוכש הנוסף, בסך של 17 מיליון ש"ח, הוצגו בדוח על המצב הכספי במסגרת ההתחייבויות השוטפות בסעיף מכשירים פיננסיים נגזרים. לפרטים נוספים ראה הערה (5) בבאור 6.א. להלן.

באור 3 - השקעות (המשך)

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

5. (המשך)

בהתאם לתקנה 49(א) לתקנות הדיווחים מצורפת לדוחות כספיים אלה העבודה הכלכלית אודות השווי ההוגן ליום 30 ביוני 2019 של רכיבים מסויימים, הגלומים במסגרת עסקת מכירת החזקות של החברה בכלל החזקות עסקי ביטוח למשקיעים שונים.

לאחר ביצוע העסקאות משקיעה החברה בכלל החזקות עסקי ביטוח באמצעות החזקה במישרין בכ- 20.3% ממניות כלל החזקות עסקי ביטוח (מהם כ- 15.4% באמצעות מר משה טרי) ובאמצעות עסקאות החלף על כ-24% מניות נוספות. שווי השוק של סך המניות האמורות בסמוך למועד פרסום הדוח הינו 1,280 מיליוני ש"ח. בהתחשב באופציות שניתנו לרוכשים כמפורט לעיל, שווי המניות האמורות הינו 1,280 מיליוני ש"ח.

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

להתפתחויות נוספות בקשר עם העסקאות לעיל, לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, ראה סעיפים א' ו- ד' בסעיף 9 בבאור זה להלן.

6. ביצוע מכירות של מניות כלל החזקות עסקי ביטוח על פי מתווה המכירה עם הממונה
להלן עיקרי פרטים אודות עסקאות החלף, אשר בוצעו והינן בתוקף ליום 30 ביוני 2019:

מועד הקמת העסקה ⁽¹⁾	שער הבסיס	יתרת פקדון		יתרת פקדון	
		שווי נטו ⁽²⁾	משועבד ⁽³⁾	שווי נטו	משועבד
		ליום 30 ביוני 2019		בסמוך למועד פרסום הדוח	
		מיליוני ש"ח		מיליוני ש"ח	
30/08/2017 ^{(7),(5)}	55.02	13 ⁽⁴⁾	49 ⁽⁴⁾	5 ⁽⁴⁾	49 ⁽⁴⁾
01/01/2018 ⁽⁵⁾	61.54	(3)	115	(25)	114
03/05/2018 ⁽⁵⁾	56.12	14	62	(9)	76
30/08/2018 ⁽⁵⁾	62.38	(3)	87	(26)	87
		21 ⁽²⁾	313	(65)	326
08/11/2018 ⁽⁶⁾	62.00	(9)	117	(26)	116
סך הכל		12	430	(91)	442

- (1) כל העסקאות בוצעו, כל אחת במועד הקמתה, על 2,771,309 מניות כלל החזקות עסקי ביטוח.
- (2) השווי נטו ליום 30 ביוני 2019 מהווה את שווי מניות כלל החזקות עסקי ביטוח ליום 30 ביוני 2019 בסך כולל של 640 מיליון ש"ח בניכוי יתרת ההתחייבויות לתאגידים בנקאיים בקשר עם עסקאות החלף בסך כולל של 619 מיליון ש"ח (כולל ריבית צבורה). שווי המניות כאמור מוצג בדוח על המצב הכספי בסעיף שווי מניות של כלל החזקות עסקי ביטוח בעסקאות החלף במסגרת הנכסים המסווגים כמוחזקים למכירה. יתרות הנכסים וההתחייבויות כאמור לעיל מוצגים בחלוקה לנכסים והתחייבויות שוטפים ושאינם שוטפים בהתאם למועד הסיום הצפוי של כל עסקה (24 חודשים ממועד הקמתה).
- (3) יתרת הפקדונות המשועבדים מוצגת בדוח על המצב הכספי במסגרת פקדונות משועבדים בחלוקה לפקדונות שוטפים ושאינם שוטפים, בהתאם למועד הסיום הצפוי של כל עסקה. בהתאם לתנאי עסקאות 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). בחודש ינואר 2019 הגיעה החברה להסכמה עם שני מוסדות בנקאיים להקלה בתנאי השלמת הבטוחות (mark to market) לעסקאות החלף שביצעה החברה על כ-25% ממניות כלל החזקות עסקי ביטוח. הקלות אלו אינן בתוקף עוד.
- (4) חלק העסקה המתייחס ל- 555,788 מניות כלל החזקות עסקי ביטוח בגין עסקה זו, נסגר בחודש מאי 2019, כנגד תשלום בסך 4 מיליוני ש"ח. לפרטים ראה סעיף 5 בבאור זה לעיל.
- (5) לפרטים נוספים אודות הטיפול החשבונאי במכירות שבוצעו בגין העסקאות לעיל ובעסקאות החלף, ראה באור 3.ב.3. לדוחות הכספיים השנתיים.
- (6) לפרטים אודות עסקה זו ואודות הטיפול החשבונאי בה, ראה באור 4.ב.3. לדוחות הכספיים השנתיים.
- (7) ביום 28 באוגוסט 2019 אישר המוסד הכספי לדחות את מועד סיום העסקה ליום 1 בספטמבר 2019.

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);

באור 3 - השקעות (המשך)

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

6. ביצוע מכירות של מניות כלל החזקות עסקי ביטוח על פי מתווה המכירה עם הממונה (המשך)

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 הוצרות הנסיבות כאמור תלויים בחברה ובין אם לאו.

7. ההשקעה בכלל החזקות עסקי ביטוח מוצגת בדוחות הכספיים של החברה ליום 30 ביוני 2019 כנכס מוחזק למכירה, והוא נמדד בשווי הוגן דרך רווח והפסד.

ההשקעה בכלל החזקות עסקי ביטוח בדוח על המצב הכספי מוצגת כלהלן:

סכום הנכס (ההתחייבות) מיליוני ש"ח	שיעור מההון של כלל החזקות עסקי ביטוח	סעיף בדוח על המצב הכספי
		נכסים מוחזקים למכירה שאינם שוטפים
168	5%	שווי מניות כלל החזקות עסקי ביטוח בעסקאות החלף
182	5.3%	השקעה במניות כלל החזקות עסקי ביטוח
		נכסים מוחזקים למכירה שוטפים
472	13.9%	שווי מניות כלל החזקות עסקי ביטוח בעסקאות החלף
505	15%	השקעה במניות כלל החזקות עסקי ביטוח
		התחייבויות שאינן שוטפות
(9)	5%	עסקת החלף על מניות כלל החזקות עסקי ביטוח

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

8. שוויין בבורסה של מניות כלל החזקות עסקי ביטוח המוחזקות על ידי החברה (לרבות שוויין בבורסה של המניות שבגין בוצעו עסקאות החלף כאמור בסעיף 6 לעיל ולרבות שוויין של המניות שלגביהן ניתנו אופציות כאמור בסעיף 5 לעיל - בהתאם למחירי המימוש של האופציות) ליום 30 ביוני 2019 הינו 1,441 מיליון ש"ח. הפער בין שוויין של מניות כלל החזקות עסקי ביטוח שהחברה מחזיקה ליום 30 ביוני 2019 כאמור לבין שוויין של המניות ליום 31 בדצמבר 2018 הסתכם בסך חיובי של 112 מיליון ש"ח ונזקק לרווח והפסד, במסגרת הפעילויות המופסקות. הפער האמור הינו בהתחשב במכירת מניות כלל החזקות עסקי ביטוח (לרבות האופציות) ובסגירת עסקאות החלף על מניות כלל החזקות עסקי ביטוח, כאמור בסעיף 5 לעיל.

9. התפתחויות לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי

א. בסמוך למועד פרסום הדוח טרם סוכם ונחתם הסכם הלואה עם הרוכש הנוסף, כהגדרתו בבאור

3.ב.5. לעיל. ביום 29 ביולי 2019 התקבל בחברה מכתב, הממוען לחברה ולחברי הדירקטוריון שלה, מב"כ הרוכש הנוסף ("המכתב"). בין היתר, במכתב נטען כי החברה הפרה את ההסכם בכך שלא השלימה את ביצועו במועד, וכי הרוכש הנוסף עומד על כך שהחברה תשלים לאלתר את כל הפעולות הנדרשות להשלמת ההסכם. עוד צוין, כי ככל שהחברה לא תעשה כן, מתכוון הרוכש הנוסף לנקוט בכל האמצעים העומדים לרשותו על-פי דין על מנת לאכוף את ההסכם ולהיפרע מהחברה ומחברי הדירקטוריון שלה על כל נזק או חסרון כפי שייגרם לו.

החברה מבהירה, כי במסגרת ההסכם נקבעו עיקרי תנאי ההלוואה (כמפורט בסעיף 5 בבאור זה לעיל) וכן נקבע כי הצדדים מתחייבים לפעול בשיתוף פעולה ובתום לב לחתימה של הסכם הלואה מפורט, על בסיס עקרונות ההלוואה שפורטו בהסכם וכי אין באמור כדי לגרוע מהחובה להעמדת ההלוואה. נכון למועד זה, טרם הושלמו המגעים בין הצדדים בקשר לתנאי הסכם ההלוואה המפורט ולפיכך ובנסיבות העניין, לעמדת החברה טרם הגיע מועד ביצועו של ההסכם. החברה ממשיכה לפעול ולהיערך להשלמה של ההסכם ובכלל זה פועלת, בין היתר, לבחינת חלופות להעמדת ההלוואה. החברה קיבלה אינדיקציות ראשוניות ממוסדות פיננסיים למימון חלקי בשיעור של כ- 50% מסכום ההלוואה לרוכש הנוסף על-פי ההסכם כאמור.

באור 3 - השקעות (המשך)

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

יצוין, כי בכוונת החברה להמשיך לפעול לקבלת מימון חיצוני נוסף. לפרטים אודות התחייבות דולפין הולנד להזרמת כספים לחברה, לרבות אפשרות הקדמה של ההזרמה השניה בסכום של עד 40 מיליון ש"ח לצורך מימון ההלוואה האמורה, ראה באור 9.1. להלן.

ב. ביום 15 באוגוסט 2019 קיבלה החברה העתק ממכתבו של הממונה, שנשלח לנאמן למניות החברה בכלל החזקות עסקי ביטוח, מר משה טרי ("הנאמן"), בו הודיע הממונה לנאמן, כי בהתאם להוראות המתווה, ולאחר שהממונה בחן שוב את הצורך במכירה ואת השלכותיה הכלכליות, וכן בשים לב להוראות פסק הדין מיום 5 באפריל 2017 (המתואר בבאור 3.ב.2. לדוחות הכספיים השנתיים), הממונה מורה לנאמן להמשיך ולפעול במתווה במקומה של החברה, בהתאם לכל הסמכויות שהוקנו לו מכוח המתווה, ולפעול למכירת 5% מאמצעי השליטה בכלל החזקות עסקי ביטוח המוחזקים על-ידיו.

הממונה ציין במכתבו, כי המכירה כאמור, תעשה שלא בדרך של עסקת החלף, אלא באמצעות טכניקת מכירה אחרת שלא יהיה בה כדי ליצור זיקה בין החברה, צד קשור לה או מי מטעמה, ובין מניות כלל החזקות עסקי ביטוח, אשר כתוצאה ממנה, בין היתר, חל גידול בחשיפה הקניינית או הכלכלית של האמורים לעיל ביחס לכלל החזקות עסקי ביטוח והיא תובא לאישור הממונה בטרם תבוצע בפועל עד ליום 2 בספטמבר 2019. כאמור בסעיף ג' להלן, מועד זה נדחה ליום 15 בספטמבר 2019.

ג. בחודש אוגוסט 2019 הודיעה החברה כי היא בוחנת ביצועו של הליך תחרותי למכירת מניות המהוות 5% מהונה המונפק של כלל החזקות עסקי ביטוח, בהתאם ולפי לוחות הזמנים הקבועים במתווה, בתמורה העשויה להיות משולמת במזומן ו/או בתמורה לניירות ערך סחירים (לרבות אגרות חוב של החברה). לצורך ביצוע המכירה כאמור, וככל שיידרש (בשים לב לביצוע המכירה כאמור ככל שתהיה בתמורה שאינה מזומן), בוחנת החברה אל מול בעלת השליטה אפשרות לביצוע הזרמת הון לחברה על-ידי בעלת השליטה בחברה. הזרמת ההון כאמור יכול שתבוצע בתנאים ובמספר שלבים, על-פני תקופה שתיקבע.

במסגרת ההליך האמור קיבלה החברה ביום 27 באוגוסט 2019 הצעה מחייבת מגורמים ("המנהלים") המייצגים משקיעים מסווגים (אשר, המנהלים אישרו כי אינם פועלים באופן המקיים להם שליטה משותפת בכלל החזקות עסקי ביטוח, או החזקה משותפת עם אחרים באמצעי השליטה בכלל החזקות עסקי ביטוח, בשיעור הטעון היתר לפי הוראותיו של חוק הפיקוח על שירותים פיננסיים (ביטוח), התשמ"א-1981) לרכישה של מניות כלל החזקות עסקי ביטוח המהוות עד כ- 26% ממניות כלל החזקות עסקי ביטוח, בתנאים ובהתאם למנגנונים המפורטים בה ("העסקה"). בהתאם להצעה, העסקה יכול ותבוצע בתמורה למזומן, או בתמורה לאגרות חוב (סדרה ט') של החברה, או בתמורה לאגרות חוב (סדרה יד') של החברה, או בשילוב של הרכיבים כאמור, בהתאם לשיקול דעתה של החברה לפי היקף העסקה שהיא תהיה מעוניינת לבצע, בהתבסס על פירוט תמונת מצב שצורפה להצעה, המפרטת את ההצעות הבלתי חוזרות שהתקבלו אצל המנהלים, לרכישת מניות כלל החזקות עסקי ביטוח. מהפירוט שצורף להצעה כאמור, עולה כי אם וככל שתבוצע עסקה בהתאם לתנאי ההצעה, בהיקף של כ- 5% ממניות כלל החזקות עסקי ביטוח, לפי מחיר של 52.5 ש"ח למניה של כלל החזקות עסקי ביטוח, בתמורה לאגרות חוב (סדרה ט') ואגרות חוב (סדרה יד') של החברה, ביחס של כ- 1:3 (דהיינו - בגין כל 3 ש"ח ערך התחייבותי (פארי) של אגרות חוב (סדרה ט') שישמשו כתמורה בעסקה, תהייה תמורה של 1 ש"ח ערך התחייבותי (פארי) של אגרות חוב (סדרה יד') שישמשו כתמורה בעסקה), אזי המחיר לאגרת חוב (סדרה ט') של החברה יהיה 75 אגורות והמחיר לאגרת חוב (סדרה יד') של החברה יהיה 79 אגורות. ככל שתקבל החברה את ההצעה, בכוונתה לפעול בהקשר זה בהתאם לכתב התחייבות למחזיקי אגרות החוב, שאישר דירקטוריון החברה ביום 29 באוגוסט 2019 (לפרטים ראה באור 6.ב.4. להלן).

בהתאם לתנאי ההצעה, החליטה החברה לתת למנהלים בלעדיות לעסקה, וזאת עד ליום 5 בספטמבר 2019 בשעה 12:00 בצהריים. בהתאם לכך, ובשים לב לתנאי ההצעה, היא תעמוד בתוקף בכפוף לקבלת אישורה על-ידי דירקטוריון החברה, וזאת עד ליום 2 בספטמבר 2019. בקשר עם ההצעה האמורה, ביום 28 באוגוסט 2018, במענה לפנית החברה, קיבלה החברה מכתב מהממונה לפיו, בין היתר, לרשות שוק ההון, ביטוח וחסכון אין התנגדות למכירת מניות כלל החזקות עסקי ביטוח במתכונת העסקאות המפורטות בבאור האמור ("העסקאות") ובלבד שיתקיימו כל התנאים הבאים: (א) לפחות 5% מאמצעי השליטה בכלל החזקות עסקי ביטוח יימכרו מתוך אמצעי השליטה המוחזקים כיום אצל הנאמן; (ב) מכירת המניות נשואות העסקאות תעשה שלא בדרך של עסקת החלף, אלא באמצעות טכניקת מכירה אחרת שלא יהיה בה כדי ליצור זיקה בין החברה, צד קשור לה או מי מטעמה, ובין מניות כלל החזקות עסקי ביטוח, אשר כתוצאה ממנה,

באור 3 - השקעות (המשך)

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

בין היתר, חל גידול בחשיפה הקניינית או הכלכלית של האמורים לעיל ביחס לכלל החזקות עסקי ביטוח, והיא תובא לאישור הממונה בטרם תבוצע בפועל עד ליום 10 בספטמבר 2019; כל רוכש של מניות כלל החזקות עסקי ביטוח במסגרת העסקאות, וכל בעלי השליטה בו, ככל ומדובר בתאגיד (עד לשרשור סופי), או מכל מי אשר הוא פועל עבורו או מטעמו בנאמנות או שלא בנאמנות, יעביר התחייבות בכתב, כי הוא, או תאגיד המוחזק על-ידי או מי מטעמו, אינם פועלים "יחד עם אחרים" (כהגדרתו של מונח זה בחוק הפיקוח על שירותים פיננסיים (ביטוח), התשמ"א-1981, "חוק הפיקוח"), באופן המקיים לו שליטה בכלל החזקות עסקי ביטוח, או החזקה משותפת עם אחרים באמצעי השליטה של כלל החזקות עסקי ביטוח בשיעור הטעון היתר לפי הוראות חוק הפיקוח. כמו-כן, ציין הממונה במכתבו, כי על-אף האמור במכתבו לנאמן (ראה סעיף ב' לעיל), המועד האחרון לביצוע מכירת 5% מאמצעי השליטה בכלל החזקות עסקי ביטוח המוחזקים על-ידי הנאמן בהתאם למתווה, בין אם על-ידי החברה ובין אם על-ידי הנאמן, יהיה 15 בספטמבר 2019. כמו כן, בקשר עם בקשות החברה למתן הסכמות לעדכון תנאי עסקאות ההחלף הקיימות של החברה ביחס למניות כלל החזקות עסקי ביטוח ("עסקאות ההחלף"), כך שיתאפשר לצדדים השלישיים אשר רכשו את מניות כלל החזקות עסקי ביטוח מהחברה במסגרת עסקאות ההחלף, למכור את החזקותיהם בכלל החזקות עסקי ביטוח נשוא עסקאות ההחלף באמצעות עסקאות מחוץ לבורסה, לרוכשים ייעודיים ומסוימים כפי שתורה החברה (חלף מכירה בדרך של הפצת המניות); וכן שיתאפשר לה להורות לגורמים הפיננסיים שבאמצעותם בוצעו עסקאות ההחלף לבצע את המכירות לרוכשים המסוימים הנ"ל; ולהסכמתו ליתן שהות קצרה למכירת המניות שתמכרנה במסגרת סגירת/סיום עסקאות ההחלף, כך שאלה תמכרנה עד ליום 15 בספטמבר 2019 - ציין הממונה במכתבו מיום 28 באוגוסט 2019, כי ככל שלדעת החברה העסקאות נוגדות את ההסכמים המחייבים את החברה לעניין אופן סיום עסקאות ההחלף הקיימות של החברה ביחס למניות כלל החזקות עסקי ביטוח (כמפורט להלן) לא יראה בהן הממונה כהפרה של המתווה לעניין זה בלבד, כל עוד הן עומדות במגבלות הנ"ל.

ד. ביום 28 באוגוסט 2019 הודיע הרוכש השני, כהגדרתו בבאור 3.ב.5. לעיל, על מימוש האופציה שניתנה לו לרכישת 3% ממניות כלל החזקות עסקי ביטוח במחיר של 50 ש"ח למניה. עוד ציין הרוכש השני בהודעתו, כי קיבל היתר החזקה במניות כלל החזקות עסקי ביטוח.

ה. בסמוך למועד אישור הדוחות קיים פער שלילי בסך של 162 מיליון ש"ח, בין שוויין של מניות כלל החזקות עסקי ביטוח (לרבות המניות שבוצעו בגין עסקאות החלף) בסמוך למועד אישור הדוחות לבין שוויין של המניות ליום 30 ביוני 2019. הפער האמור הינו בהתחשב במימוש אפשרי של האופציות על מניות כלל החזקות עסקי ביטוח כמפורט בסעיף 5 לעיל.

ג. השקעה באי די בי תירות (מוחזקת למכירה)

בהמשך לאמור בבאור 3.ג.1. לדוחות הכספיים השנתיים, החברה ממשיכה לבחון, בסיוע יועצים חיצוניים כמפורט בבאור האמור, חלופות בקשר עם מכירת החזקותיה באי די בי תירות ו/או בישראייר ולכן החברה ממשיכה לטפל בדוחות הכספיים ליום 30 ביוני 2019 באי די בי תירות כמוחזקת למכירה וכפעילות מופסקת, בהתאם להוראות תקן בינלאומי מספר 5 (IFRS 5).

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

- הערכת השווי של פרויקט הטיבולי בלאס וגאס עודכנה ברבעון הראשון של שנת 2019 לסך של 248 מיליון דולר. כתוצאה מכך רשמה החברה את חלקה בהפחתה נטו בסך של 3 מיליון ש"ח, אשר נכללה בסעיף חלק הקבוצה בהפסד של חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו. הערכת השווי של פרויקט הטיבולי מצורפת לדוחות הכספיים בדרך של הפניה לדוחות הכספיים של נכסים ובניין ליום 31 במרס 2019, שהוגשו לרשות ניירות ערך ופורסמו ביום 30 במאי 2019 (אסמכתא מספר 01-2019-046311).
- בחודש ינואר 2019 חתמה IDBG על תוספת להסכם הלוואה ("הסכם הלוואה") מיום 3 בינואר 2017 מגורם מממן ישראלי ("המלווה"). ההלוואה המקורית הייתה הלוואה דולרית והיא עמדה על סכום של 41.4 מיליון דולר. היא ניטלה בחודש ינואר 2017 ועמדה לפרעון בחודש ינואר 2019. ההלוואה החדשה בסך 153 מיליון ש"ח הינה שקלית והיא נושאת ריבית שנתית בשיעור 5.93% או בשיעור של 7.93% כל עוד מתקיים אירוע הפרה כמפורט להלן. עיקרי הסכם הלוואה מפורטים בבאור 3.ד.3. לדוחות הכספיים השנתיים, לרבות ערבות שהעמידו החברה ונכסים ובניין, ביחד ולחוד, להבטחת הלוואה. להלן תאור תמציתי של עילות העמדה לפרעון מידי של הלוואת IDBG כאמור הקשורות לחברה ולנכסים ובניין ("הערבות"): אם יתברר שמצג או הצהרה של הערבות אינו נכון או אינו מדויק והדבר לא תוקן (ככל שניתן לתקנו); אם הערבות קיבלו החלטת פירוק מרצון או שננקטו נגדם הליכי חדלות פרעון (במובן הרחב של המונח, לרבות הסדר) שלא בוטלו תוך 30 יום.

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

2. (המשך)

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

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

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

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

בעקבות הורדת הדירוג לאגרות החוב (סדרה ט') של החברה בחודש יוני 2019, כמפורט בבאור 4.ה. להלן, ובהתאם להסכם ההלוואה כאמור, נכון ליום 30 ביוני 2019 איפשרה הורדת הדירוג כאמור למלווה להעמיד את ההלוואה לפרעון מיידי. הורדת הדירוג הובילה גם להעלאת שיעור הריבית ל-7.93%. בהתאם לעמדת יועציה המשפטיים של החברה, נכון לתאריך הדוח יש ל-IDBG טענות הגנה טובות כנגד העמדה של ההלוואה לפרעון מיידי, ככל שיינקט צעד כאמור. ההלוואה סווגה בדוחותיה הכספיים של IDBG במסגרת ההתחייבויות השוטפות.

3. בחודש ינואר 2019 החברה ונכסים ובניין החליטו למחול על הריבית שנצברה ועל חלק מקרן ההלוואות, אשר הוזרמו על ידן ל-IDBG לאורך השנים, למעט קרן הלוואות בסך של כ-100 מיליון דולר (חלק החברה 50 מיליון דולר). למחילה כאמור לא היתה השפעה על תוצאות החברה. במועד המחילה כאמור, אשר היוותה שינוי מהותי בתנאי ההלוואות, ייעדה IDBG את יתרת ההלוואות לשווי הוגן דרך רווח והפסד. בעקבות היישום לראשונה של התיקון ל-28 IAS כאמור בבאור 2.ה.1. לעיל, עד למועד המחילה, רשמה החברה ירידת ערך בגין ההלוואות האמורות בסך של 8 מיליון ש"ח.

4. בהמשך לאמור בבאור 3.ד.5. לדוחות הכספיים השנתיים, בדבר הסכם למכירת קרקע למגורים הצמודה לפרויקט הטיבולי, עקב אי קיומו של תנאי מתלה, בוטל ההסכם. בחודש יולי 2019, לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, חתמה GW, חברה בבעלות מלאה של IDBG, על הסכם למכירת הקרקע האמורה, בתמורה לסך של 18 מיליון דולר. לרוכש ניתנה תקופה לבדיקת נאותות. בשלב זה אין ודאות כי עסקת המכר תושלם.

5. בהמשך לאמור בבאור 3.ד.4. לדוחות הכספיים השנתיים אודות הסכם המסגרת שהועמד ל-IDBG על ידי נכסים ובניין, הקובע כי במקרה בו בתום תקופת ההלוואה שהועמדה על ידי נכסים ובניין, דהיינו ביום 20 בספטמבר 2019, לא תעמיד החברה את חלקה או לא תוארך תקופת הפרעון של ההלוואה בהסכמת הצדדים, יופעל מנגנון ההמרה, אשר ידלל את חלקה של החברה ב-IDBG ויגדיל את חלק נכסים ובניין ב-IDBG, בחודש מאי 2019, הודיעה החברה לנכסים ובניין שאין כוונתה להעמיד את חלקה, או לפעול להארכת תקופת הפרעון, ולפיכך יופעל מנגנון ההמרה כאמור.

באור 3 - השקעות (המשך)

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

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

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

מדינת התאגדות	סך הכל	קרנות ⁽²⁾ מיליוני ש"ח	היקף ההשקעה בחברה המוחזקת	שיעור החזקה בהון המניות ובהצבעה
			מיליוני ש"ח	%
ישראל	195	9	186	100
ארה"ב	25	(11)	36	50
ישראל	10	(3)	13	20.2
ישראל	1	-	1	47.5
			<u>236</u>	

חברה מאוחדת

אי די בי תיירות^{(3),(5)}

חברות מוחזקות המטופלות בשיטת השווי המאזני

IDBG^{(4),(5)}

מודיעין אנרגיה שותפות מוגבלת⁽⁶⁾

ניה חפושי נפט וגז

סך הכל

- (1) ההשקעות לעיל אינן כוללות השקעות בחברות מטה בבעלות מלאה של החברה.
- (2) במקרה מימוש השקעה בחברות כלולות, או במקרה של מימוש השקעה בחברות מאוחדות אשר כתוצאה ממנו החברה תחדל לאחד בדוחותיה הכספיים את דוחותיהן הכספיים, תזקפנה קרנות הון אלה לדוח רווח והפסד או ליתרת עודפים.
- (3) נכסי והתחייבויות אי די בי תיירות מוצגים במסגרת נכסים המסווגים כמוחזקים למכירה ובמסגרת התחייבויות המסווגות כמוחזקות למכירה, בהתאמה.
- (4) החזקה בהון הינה דרך חברה בת בבעלות מלאה. היקף ההשקעה בחברה המוחזקת הינו לאחר אימוץ התיקון ל- IAS 28 כאמור בבאורים 1.ה.2. ו- 3.ד.3. לעיל. חלקה של החברה בשווי הנכסים נטו של IDBG ליום 30 ביוני 2019 עמד על 167 מיליון ש"ח.
- (5) היקף ההשקעה כולל השקעה בהלוואות ו/או בשטרי הון.
- (6) יחידות ההשתתפות של מודיעין נסחרות בבורסה בתל אביב. שווי השוק של החזקות החברה במודיעין ליום 30 ביוני 2019 וליום 27 באוגוסט 2019 הינו 23 מיליון ש"ח ו- 22 מיליון ש"ח, בהתאמה.

באור 3 - השקעות (המשך)

ז. פעילויות מופסקות

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2018 (מבוקר)	לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		לששה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		
	2018	2019	2018	2019	
	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)		
	מיליוני ש"ח				
(319)	(375)	187	(329)	79	כלל החזקות עסקי ביטוח
12	(8)	(9)	(23)	(8)	אי די בי תיירות
<u>(307)</u>	<u>(383)</u>	<u>178</u>	<u>(352)</u>	<u>71</u>	רווח (הפסד) לתקופה מפעילויות מופסקות
(308)	(382)	178	(355)	67	מיוחס לבעלים של החברה
1	(1)	-	3	4	מיוחס לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
<u>(307)</u>	<u>(383)</u>	<u>178</u>	<u>(352)</u>	<u>71</u>	רווח (הפסד) לתקופה מפעילויות מופסקות
10	8	(5)	12	(14)	רווח (הפסד) כולל אחר לתקופה מפעילויות מופסקות מיוחס ל:
-	-	-	-	-	בעלים של החברה
<u>10</u>	<u>8</u>	<u>(5)</u>	<u>12</u>	<u>(14)</u>	זכויות שאינן מקנות שליטה
(298)	(374)	173	(343)	53	רווח (הפסד) כולל לתקופה מפעילויות מופסקות מיוחס ל:
1	(1)	-	3	4	בעלים של החברה
<u>(297)</u>	<u>(375)</u>	<u>173</u>	<u>(340)</u>	<u>57</u>	זכויות שאינן מקנות שליטה

באור 3 - השקעות (המשך)

ח. נתונים לגבי חברות כלולות ועסקאות משותפות

1. צירוף דוחות חברות כלולות מהותיות

החברה מצרפת לדוחות כספיים אלה את הדוחות הכספיים ביניים ליום 30 ביוני 2019 של IDBG, שהינה חברה מוחזקת מהותית בשליטה משותפת של החברה ונכסים ובניין, המטופלת לפי שיטת השווי המאזני.

2. מידע תמציתי אודות עסקה משותפת מהותית - IDBG

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

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

17	31	14	מזומנים ושווי מזומנים
96	113	83	סך הכל נכסים שוטפים
964	900	913	סך הכל נכסים שאינם שוטפים
			התחייבויות פיננסיות שוטפות (למעט ספקים וזכאים אחרים והפרשות)*
(392)	(588)	(391)	
(420)	(605)	(415)	סך הכל התחייבויות שוטפות*
			התחייבויות פיננסיות שאינן שוטפות (למעט ספקים וזכאים אחרים והפרשות)**
(898)	(561)	(581)	
(898)	(561)	(581)	סך הכל התחייבויות לא שוטפות**

* כולל הלוואות בעלים שניתנו על ידי נכסים ובניין (לפרטים ראה באור 4. ד.3. לדוחות הכספיים השנתיים) בסך של 238 מיליון ש"ח, 219 מיליון ש"ח ו- 237 מיליון ש"ח לימים 30 ביוני 2019, 30 ביוני 2018 ו- 31 בדצמבר 2018, בהתאמה.
** כולל בעיקר הלוואות בעלים שניתנו לעסקה המשותפת בחלקים שווים על ידי החברה ועל ידי נכסים ובניין.
(א) תחום פעילותה של IDBG הינו בעל זכויות במרכז מסחר ומשרדים (הנבנה בשלבים), מדינת התאגדותה הינה ארה"ב, פעילותה העסקית בארה"ב ושיעור בעלות הקבוצה בהון ובהצבעה בה הינו 50% (מוחזקת על ידי נכסים ובניין).
(ב) נכסים והתחייבויות תורגמו לפי שער החליפין היציג למועד הדוח על המצב הכספי הרלוונטי.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2018 (מבוקר)	לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		לששה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני	
	2018	2019	2018	2019
	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)	
	מיליוני ש"ח		מיליוני ש"ח	

IDB Group USA Investments Inc. (א)

42	11	12	21	22	הכנסות
(163)	(40)	(7)	(75)	(19)	הוצאות מימון*
(251)	(117)	-	(151)	(16)	הפסד והפסד כולל לתקופה מפעילות נמשכת*
(251)	(117)	-	(151)	(16)	סך הכל הפסד כולל לבעלים של IDBG*
(134)	(33)	2	(61)	-	* כולל הוצאות מימון בגין הלוואות בעלים בסך מהן הכנסות (הוצאות) כנגד הלוואות מהחברה
(57)	(14)	4	(26)	7	חלק החברה בהפסד נטו בניכוי הכנסות מימון בגין הלוואות בעלים
(69)	(45)	(4)	(50)	(22)	

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

באור 4 - ארועים בתקופת הדוח

א. הלוואות נחותות

ליום 30 ביוני 2019 השווי ההוגן של ההלוואות הנחותות, המתוארות בבאור 7.ג. לדוחות הכספיים השנתיים, הוערך על ידי מעריך שווי חיצוני בלתי תלוי בסכום כולל של 223 מיליון ש"ח. להלן השינויים בשווי ההוגן:

הסבר	רווח (הפסד) כולל אחר**	הכנסות מימון*	התקופה
	מיליוני ש"ח		
הכנסות המימון נובעות מירידה בשווי ההלוואות הנחותות, אשר מקורה בשינויים בשוק, ביחס לתחשיב שנערך ליום 31 בדצמבר 2018 עם פרמטרים המשקפים את אותו סיכון אשראי של החברה. עיקר הירידה נובע כתוצאה מירידה בשווי ההחזקות בכלל החזקות עסקי ביטוח ברבעון הראשון של שנת 2019, וכתוצאה מהירידה בשווי אגרת החוב מדולפין איי אל, כאמור בבאור 3.א. לעיל. יתרת הירידה בשווי ההלוואות הנחותות מיוחסת לשינוי בסיכון האשראי של החברה והיא מוצגת במסגרת הרווח הכולל האחר.	210	96	ששה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2019
הכנסות המימון נובעות מירידה בשווי ההלוואות הנחותות אשר מקורם בשינויים בשוק, בעיקר כתוצאה מירידה של כ- 320 מיליון ש"ח בשווי ההחזקות בכלל החזקות עסקי ביטוח ומירידה של כ- 296 מיליון ש"ח בשווי אגרת החוב מדולפין איי אל. ההפסד הכולל האחר נובע מעליה בשווי ההלוואות הנחותות, אשר מיוחסת לעליה בסיכון האשראי של החברה כפי שמשתקפת מהירידה בשווי ההוגן של התחייבויות החברה לבעלי אגרות החוב שלה.	(183)	427	ששה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2018
מלוא השינוי בשווי ההלוואות הנחותות ברבעון השני של שנת 2019 מיוחס לעליה בסיכון האשראי של החברה.	(43)	-	שלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2019
הכנסות המימון נובעות מירידה בשווי ההלוואות הנחותות אשר מקורם בשינויים בשוק, בעיקר כתוצאה מירידה של כ- 370 מיליון ש"ח בשווי ההחזקות בכלל החזקות עסקי ביטוח ומירידה של כ- 82 מיליון ש"ח בשווי אגרת החוב מדולפין איי אל. ההפסד הכולל האחר נובע מעליה בשווי ההלוואות הנחותות, אשר מיוחסת לעליה בסיכון האשראי של החברה כפי שמשתקפת מהירידה בשווי ההוגן של התחייבויות החברה לבעלי אגרות החוב שלה.	(203)	427	שלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2018
הכנסות המימון נובעות מירידה בשווי ההלוואות הנחותות, אשר מקורה בשינויים בשוק, בעיקר כתוצאה מירידה בשווי ההחזקות בכלל החזקות עסקי ביטוח, כאמור בבאור 7.ב.3. לדוחות הכספיים השנתיים ומהירידה בשווי אגרת חוב מדולפין איי אל, כאמור בבאור 3.א.4. לדוחות הכספיים השנתיים. ההפסד הכולל האחר נובע בעיקר מעליה בשווי ההלוואות הנחותות, אשר מיוחסת לעליה בסיכון האשראי של החברה, כפי שמשתקפת מהירידה בשווי ההוגן של התחייבויות החברה לבעלי אגרות החוב שלה.	(538)	530	שנת 2018

* בדוח רווח והפסד.

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

לפרטים נוספים ראה באור 6.ב. להלן.

בהתאם לתקנה 49(א) לתקנות הדיווחים, מצורפת לדוחות כספיים אלה העבודה הכלכלית אודות השווי ההוגן ליום 30 ביוני 2019 של ההלוואות הנחותות.

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

1. ביום 6 בפברואר 2019 החליט דירקטוריון החברה לבצע פרעון מוקדם של כ- 129.5 מיליון ש"ח ערך נקוב מאגרות החוב (סדרה יג') של החברה. הפרעון בסך כולל של 141 מיליון ש"ח (כולל ריבית ותשלום תוספת ריבית על החלק שנפרע בפדיון מוקדם) בוצע ביום 28 בפברואר 2019 והוא שולם מכספים ששועבדו לטובת בעלי אגרות החוב (סדרה יג'), אשר התקבלו ממכירות מניות כלל החזקות עסקי ביטוח. לאחר מימוש נוסף של מניות כלל החזקות עסקי ביטוח (ראה באור 5.ב.3. לעיל), ביום 8 במאי 2019 החליט דירקטוריון החברה לבצע פרעון מוקדם של כ- 134.3 מיליון ש"ח ערך נקוב מאגרות החוב (סדרה יג') של החברה. הפרעון בסך כולל של 142.9 מיליון ש"ח (כולל ריבית ותשלום תוספת ריבית על החלק הנפרע בפדיון מוקדם) בוצע ביום 28 במאי 2019 והוא שולם מתוך תמורת מכירות מניות כלל החזקות עסקי ביטוח האמורות, אשר היתה בידי הנאמן לאגרות החוב (סדרה יג').
 2. בהתאם, ליום 30 ביוני 2019 נותרו 8.54 מיליון מניות של כלל החזקות עסקי ביטוח, אשר התמורה בגין משועבדת לטובת בעלי אגרות החוב (סדרה יג'). בנוסף, יתרת הכספים המשועבדים בחשבון הנאמנות לטובת בעלי אגרות החוב (סדרה יג') היא 11 מיליון ש"ח.
 3. לפרטים אודות פרעונות ריבית אגרות החוב (סדרה יד') בסך 25 מיליון ש"ח מכספי פקדון שהתקבל מדולפין איי אל בעקבות חלוקת דיבידנד שחילקה דסק"ש, ראה באור 2.א.3. לעיל.
 4. מגבלות ואמות מידה פיננסיות - בקשר לאגרות חוב (סדרות יג' ו-יד') של החברה, אשר יתרתן (קרן וריבית) ליום 30 ביוני 2019 הסתכמה בסך 1,382 מיליון ש"ח, התחייבה החברה בהתאם לשטר הנאמנות לעמוד בכל תקופת אגרות החוב, בין היתר, בעילות להתאמת שיעור ריבית ובהתניות פיננסיות. לפרטים נוספים ראה סעיפים 2 ו-3 בבאור 8.ב. לדוחות הכספיים השנתיים. ליום 30 ביוני 2019 עמדה החברה בהתניות הפיננסיות להן התחייבה.
- בנוסף למגבלות האמורות, באגרות החוב בסדרות יא', יג' ו-יד' שהנפיקה החברה, שיתרתן (קרן וריבית) ליום 30 ביוני 2019 הסתכמה ב- 1,469 מיליון ש"ח, כלולות הוראות מקובלות בעניין זכויות העמדה לפרעון מייד, ובהן, בין היתר הנסיבות שלהלן (כולן או חלקן, לפי העניין): אי פרעון או אי קיום התחייבות בשטר הנאמנות באופן שלדעת הנאמן תהיה בכך פגיעה מהותית בזכויות מחזיקי אגרות החוב, אירועי חדלות פרעון (הקפאת הליכים, הסדר לפי סעיף 350, פשרה או הסדר, פירוק, עיקול על נכסי החברה (כולם או חלקם) ומימוש שעבוד על עיקר נכסי החברה, כינוס נכסים וכיו"ב) ופעולות הוצל"פ שונות כנגד החברה, מיזוג בכפוף לחריגים, הפרה יסודית של תנאי אגרות החוב. בנוסף, אגרות החוב יועמדו לפרעון מייד במקרה בו החברה תחדל לעסוק ו/או לנהל את עסקיה כפי שיהיו מעת לעת או תתעתד לעשות כן וכן במקרה בו החברה תפסיק או תודיע על כוונתה להפסיק את תשלום חובותיה הנאמן יראה בכך סכנה לזכויות מחזיקי אגרות החוב.
- בנוסף לעילות המקובלות כמתואר לעיל קיימות באגרות החוב (סדרות יא', יג' ו-יד') גם העילות הבאות: Cross Default - אם הועמד לפרעון מייד כדן אחד מאלה: (א) סדרת אגרות חוב אחרת שהנפיקה החברה; (ב) חוב של החברה כלפי מוסד פיננסי לרבות גוף מוסדי אשר יתרתו במועד העמדתו לפרעון מייד עולה על סכום של בין 30-50 מיליון ש"ח; הרעה מהותית - אם חלה הרעה מהותית בעסקי החברה לעומת מצבם במועד הנפקת אגרות החוב וקיים חשש ממשי שהחברה לא תוכל לפרעו את אגרות החוב במועדן; שינוי שליטה - אם מר אדוארדו אלשטיין (במישרין או בעקיפין, לרבות באמצעות תאגידים בשליטתו) יחדל מלהיות בעל השליטה בחברה, מכל סיבה שהיא וקיים חשש ממשי שהחברה לא תוכל לפרוע את אגרות החוב במלואן במועדן; הרחבת סדרה - אם החברה הפרה את התחייבויותיה בקשר עם הרחבת סדרה כמפורט בשטר הנאמנות; אם החברה הפרה את התחייבויותיה בקשר עם מכירת הנכסים המשועבדים לטובת מחזיקי אגרות החוב כמפורט בשטרי הנאמנות.
- אגרות החוב סדרה ט' שיתרתן ליום 30 ביוני 2019 הסתכמה ב-1,205 מיליון ש"ח. אגרות החוב (סדרה ט') יועמדו לפרעון מייד בהתממשותן של עילות פרעון סטנדרטיות, לרבות, בין היתר, אי פרעון או אי קיום התחייבות בשטר הנאמנות באופן שלדעת הנאמן תהיה בכך פגיעה מהותית בזכויות מחזיקי אגרות החוב, אירועי חדלות פרעון (הקפאת הליכים, פירוק, עיקול ומימוש שעבוד על עיקר נכסי החברה, כינוס נכסים וכיו"ב) ופעולות הוצל"פ שונות כנגד החברה. בנוסף, אגרות החוב (סדרה ט') יועמדו לפרעון מייד במקרה בו החברה תחדל לעסוק ו/או לנהל את עסקיה כפי שיהיו מעת לעת או תתעתד לעשות כן; וכן במקרה בו החברה תפסיק או תודיע על כוונתה להפסיק את תשלום חובותיה, הנאמן יראה בכך סכנה לזכויות מחזיקי אגרות החוב.

5. התפתחויות לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי

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

באור 4 - ארועים בתקופת הדוח (המשך)

- ב. התחייבויות החברה (המשך)
5. התפתחויות לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי (המשך)
- ב. ביום 9 ביולי 2019 החליטו כל אחת מהאסיפות של בעלי אגרות החוב (סדרה ט' וסדרה יד') למנות נציגות לכל אחת מהסדרות. סמכויותיהן העיקריות של הנציגויות תהיינה:
1. לסייע לנאמן ולפעול כשליח של הנאמן של כל סדרה ושל מחזיקי אגרות החוב.
 2. ניהול משא ומתן עם החברה לגיבוש הסכמות אשר, ככל שיגובשו, יובאו לאישורי האסיפות של כל סדרת אגרות חוב.
 3. גיבוש דרכי פעולה חלופיות להגנה על זכויות מחזיקי אגרות החוב.
- בנוסף, החליטו כל אחת מהאסיפות למנות יועץ משפטי ויועץ כלכלי (כל סדרה בנפרד), אשר ייצגו ויסייעו לנציגויות ולנאמני אגרות החוב.
- ג. בהמשך לשיחות שהתקיימו בין נציגי החברה לבין חלק ממחזיקי אגרות החוב של החברה והנאמנים, ומתוך רצון טוב וכוונה לפעול בשיתוף פעולה בין החברה ונושיה, ביום 15 באוגוסט 2019 הודיעה החברה על התחייבות החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב שלה כדלקמן:
1. החברה מתחייבת בזאת, כי החברה, בעצמה או באמצעות צד ג' מטעמה, וכל חברה בשליטתה (למעט חברות ציבוריות בשליטתה) לא תבצע ולא תתחייב לבצע אילו מהפעולות המפורטות להלן, אלא אם לפחות 10 ימים מראש החברה תפרסם על כך דיווח מיידי או תמסור הודעה בכתב לנאמנים, לפי שיקול דעתה הבלעדי:
 - 1.1. רכישה של אגרות חוב סדרה ט' ("אג"ח ט") של החברה במזומן או כנגד כל תמורה אחרת;
 - 1.2. כל תשלום מכל מין וסוג, במזומן או בשווה מזומן, במישרין או בעקיפין, למחזיקי אג"ח ט' של החברה, כולם או חלקם (או כל מי מטעמם), שלא בהתאם ללוח הסילוקין הקיים למועד זה של אג"ח ט' (ללא כל שינוי בו), למעט תשלומים בגין הוצאות שוטפות לנאמן אג"ח סדרה ט' ושלוחיו, כגון שכ"ט וכיו"ב;
 - 1.3. כל עסקה או פעולה בקשר עם מכירה או העברה (או הקניית זכות), במישרין או בעקיפין, של מניות כלל החזקות עסקי ביטוח, אשר לחברה זכויות בהן (כולן או חלקן), ואשר - (1) נעשית בתמורה, במישרין או בעקיפין, לאג"ח ט' (כתמורה יחידה, או יחד עם תמורה נוספת); ו/או (2) כוללת, במישרין או בעקיפין, ויתור מכל מין וסוג מצד מחזיקים באג"ח ט' או משליכה על היקף החוב של החברה בגין אג"ח ט'; ו/או (3) קשורה, במישרין או בעקיפין, לאג"ח ט' (יובהר כי עצם ההחזקה של הרוכש באג"ח ט' לבדה לא תגרום לכך שהעסקה תהיה כפופה למגבלה הקבועה בסעיף קטן (3) זה).
 2. התחייבויות החברה כמפורט לעיל תתבטלנה בתום 10 ימים מקרות אחד או יותר מהאירועים המפורטים להלן, כלפי כל סדרה שתנקוט בהליכים או תקבל החלטה כמפורט בסעיף 2 זה להלן:
 - 2.1. קבלת החלטה באסיפת מחזיקי אגרות החוב של החברה (כולן או חלקן) בדבר נקיטת הליכים משפטיים נגד החברה מכל סוג שהוא, לרבות, בין היתר, העמדת החוב למחזיקי אגרות החוב של החברה (כולן או חלקן) לפרעון מיידי או כל נושא אחר הדומה במהותו לנושאים האמורים.
 - 2.2. נקיטת הליכים משפטיים מכל סוג שהוא על ידי הנאמנים או נציגויות מחזיקי אגרות החוב (כולם או חלקם), כנגד החברה, לרבות, בין היתר, העמדה לפרעון מיידי של אגרות החוב (כולן או חלקן).
- יובהר, כי ביטול התחייבות החברה בהתאם לאמור בסעיף 2 זה, יחול רק ביחס לסדרה ו/או סדרות אגרות החוב שלגביהן אירע אילו מהאירועים המפורטים לעיל ולא יהיה בכך כדי לגרוע מהתחייבות החברה כלפי יתר סדרות אגרות החוב של החברה אשר לגביהן לא אירעו אילו מהאירועים המפורטים לעיל באופן שהוראות כתב התחייבות זה ימשיכו לחול כלפיהן ללא שינוי.
3. בנוסף לאמור בסעיף 2 לעיל, התחייבויות החברה כמפורט לעיל תתבטלנה, כלפי כל מחזיקי אגרות החוב של החברה, בתום 10 ימים ממועד הודעת החברה לנאמנים בכתב על ביטול כתב התחייבות זה בהתאם לשיקול דעתה הבלעדי.
 4. למען הסר ספק, מובהר כי ביטול התחייבויות החברה בהתאם לאמור בסעיף 2 או בסעיף 3 לעיל, לא יהווה ולא ייחשב כהפרה כלשהי מצד החברה של כתב התחייבות זה ו/או של תנאי שטרי הנאמנות ואגרות החוב של החברה.
 5. למען הסר ספק, מובהר, מבלי לגרוע מהתחייבויות החברה כמפורט לעיל, כי התחייבויות החברה כמפורט לעיל לא חלות על בעלת השליטה בחברה.
 6. יודגש, כי ההתחייבויות המפורטות לעיל ניתנות מתוך רצון טוב וכוונה לשתף פעולה עם מחזיקי אגרות החוב של החברה ולא מתוך חובה החלה על החברה בהתאם להוראות הדין ו/או הוראות שטרי הנאמנות ואין באמור לעיל כדי להטיל על החברה כל חובה ו/או להקנות למחזיקי אחרות החוב של החברה או הנאמנים כל זכות מעבר לאמור מפורשות בכתב זה לעיל.

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

6. ביום 29 באוגוסט 2019 אישר דירקטוריון החברה כתב התחייבות למחזיקי אגרות החוב (סדרות ט', יא',

יג', ו-יד') של החברה (יחד - "מחזיקי האג"ח") במסגרתו התחייבה החברה כי ככל שתבוצע בפועל, עד ליום 30 בנובמבר 2019, רכישת אג"ח על ידי החברה מאיזו מסדרות ט', יא', יג' או יד' של החברה ("הסדרה הנפרעת"), וככל שהחוב כלפי אותה סדרה, כולו או חלקו, הוא חוב לא מובטח ("פעולת רכישה"), אזי החברה תפעל, בתוך 60 ימים ממועד ביצוע פעולת הרכישה ("תקופת האיזון"), לרכישת אג"ח של כל אחת מסדרות אגרות החוב האחרות, שלה חוב לא מובטח (יתרת החוב המתואמת (פארי) של הסדרה הרלוונטית, בניכוי שווי הבטוחות לפי מחיר שוק לאותה סדרה, ככל שיהיו (ובלבד שסכום התוצאה הינו חיובי) ("חוב לא מובטח")) ושאינה הסדרה הנפרעת ("הסדרה הרלוונטית"), בהיקף (פארי) מתוך הסדרה הרלוונטית ("היקף אג"ח האיזון") שיהיה שווה לערך התחייבותי (פארי) הנרכש של הסדרה הנפרעת מחולק בחוב לא מובטח של הסדרה הנפרעת קודם לפעולת הרכישה מוכפל בחוב לא מובטח של הסדרה הרלוונטית ("פעולת האיזון"), אשר יחושבו נכון למועד ביצוע פעולת הרכישה.

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

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

אי רכישת מלוא היקף אג"ח האיזון לא יחשב כהפרת התחייבות החברה ובלבד שהופקד הסכום בפיקדון. במקרה בו תבוצע באותו מועד פעולת רכישה של יותר מסדרת אג"ח אחת, אזי לצורך חישוב היקף אג"ח האיזון כל פעולת רכישה של סדרה תילקח בחשבון כאג"ח איזון ביחס לסדרה השניה. בנוסף, התחייבה החברה כי פעולת רכישה תוכל להתבצע רק במקרה בו לפני ביצוע פעולת הרכישה או בד בבד עם ביצועה בוצעה הזרמת הון מצטברת (בחלופות המפורטות בכתב ההתחייבות) לחברה, בהיקף כולל שטרם נקבע.

בנוסף, במהלך תקופת ההתחייבות לא תתבצעה פעולת רכישה או איזון שהיקף התמורה שתשלם החברה בגינן (במזומן או באמצעות העברת מניות כלל החזקות עסקי ביטוח כאמור לעיל), במצטבר, עלה על סכום מסוים (שטרם נקבע), אלא אם החברה נתנה על כך לנאמנים של כל סדרות אגרות החוב הודעה מראש ובכתב לפחות 10 ימים לפני ביצוע הפעולה.

פעולת רכישה או איזון תתבצע אך ורק במזומן או באמצעות העברת מניות כלל החזקות עסקי ביטוח למוכר. במקרה של רכישת אג"ח באמצעות העברת מניות כלל החזקות עסקי ביטוח למוכר כאמור, יובא בחשבון, לצורך חישוב שיעור הפרמיה (לשם חישוב הסכום הפיקדון) או לצורך חישוב התשלום ששילמה החברה (לשם בחינת המגבלה כאמור לעיל), כי שווי מנית כלל החזקות עסקי ביטוח שווה למחיר הסגירה הממוצע בבורסה של מנית כלל החזקות עסקי ביטוח, במהלך 30 ימי המסחר שקדמו למועד ביצוע פעולת הרכישה או האיזון, לפי הענין.

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

באור 4 - ארועים בתקופת הדוח (המשך)

ב. התחייבויות החברה (המשך)
6. (המשך)

- התחייבויות החברה כמפורט לעיל תתבטלנה מיידית, כלפי מחזיקי אגרות החוב מהסדרה ו/או הסדרות אשר תנקוטנה באחת או יותר מהפעולות המפורטות להלן:
- א. קבלת החלטה באסיפת מחזיקי אגרות החוב של החברה (כולן או חלקן) בדבר נקיטת הליכים משפטיים נגד החברה מכל סוג שהוא, לרבות, מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, העמדת החוב למחזיקי אגרות החוב של החברה (כולן או חלקן) לפרעון מידי, מימוש בטוחות או כל נושא אחר הדומה במהותו לנושאים האמורים.
- ב. נקיטת הליכים משפטיים מכל סוג שהוא על ידי הנאמן או נציגות מחזיקי אגרות החוב (כולם או חלקם), כנגד החברה, לרבות, מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, העמדה לפירעון מידי של אגרות החוב (כולן או חלקן) או מימוש בטוחות.
- ג. בהמשך לאמור בבאור 9 לדוחות הכספיים השנתיים אודות עסקאות החלף ("SWAP"), שביצעה החברה עם מוסד בנקאי ("המוסד הבנקאי") בקשר לכ- 6.5 מיליון מניות של דסק"ש, חברה שהינה בשליטת בעל השליטה בחברה, ואשר נשלטה, עד לחודש נובמבר 2017 על ידי החברה, יצוין, כי בחודש ינואר 2019, שילמה החברה סך של 6 מיליון ש"ח בגין סיום מלוא עסקאות החלף ויתרת כספי הפקדון בסך של 66 מיליון ש"ח שוחררה לטובת החברה.
- ד. הסכם חלוקת עלויות (הסכם שרותים) עם דסק"ש
בהמשך לאמור בבאור 17.ב. (2) לדוחות הכספיים השנתיים, ביום 20 במרס 2019 אישר דירקטוריון החברה (לאחר שנתקבל לכך אישור ועדת הביקורת של החברה), הארכה של התקשרות החברה בהסכם לתקופה של שלוש שנים נוספות, בתנאים זהים לתנאיו של ההסכם הקיים, בתוקף החל מיום 1 באפריל 2019 ועד ליום 31 במרס 2022. ביום 30 באפריל 2019, לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, אישרה אסיפת בעלי המניות של דסק"ש את הארכת התקשרותה של דסק"ש עם החברה בהסכם כאמור לעיל.
- ה. ביום 18 באפריל 2019 הודיעה S&P מעלות ("מעלות"), שהיא מורידה את דירוג החברה לדירוג BB- עם תחזית דירוג שלילית. ביום 27 ביוני 2019 הודיעה מעלות, שבשל התגברות הסיכון לחדלות פרעון, היא מורידה את דירוג החברה לדירוג CCC עם תחזית דירוג שלילית. את אגרות החוב (סדרה ט'), שאינן מבטוחות, הורידה מעלות לדירוג CC.
- ו. בחודש מאי 2019 אישרה רשות ניירות ערך את הארכת תוקפו של תשקיף המדף של החברה, מיום 10 במאי 2017 לשנה נוספת. בהתאם, החברה תוכל להציע ניירות ערך על פי תשקיף המדף עד ליום 10 במאי 2020.

באור 5 - תביעות והתחייבויות תלויות

- לא חלו שינויים מהותיים בתביעות והתחייבויות התלויות כנגד החברה המתוארות בבאור 13 לדוחות הכספיים השנתיים, למעט האמור להלן.
- א. בהמשך לאמור בבאור 21.ג. (1).ב.7. לדוחות הכספיים של החברה לשנת 2016, בקשר עם בקשה לאישור תביעה נגזרת בשם דסק"ש ("הבקשה לאישור") שהוגשה על-ידי שני מבקשים הטוענים להיותם בעלי מניות בדסק"ש, למחלקה הכלכלית בבית המשפט המחוזי בתל אביב-יפו ("בית המשפט"), נגד דירקטורים ונושאי משרה אשר כיהנו בדסק"ש בשנים 2010-2011, בעלי מניות מסוימים בדסק"ש (למעט החברה, שנמחקה מההליך), וכן נגד רואה החשבון המבקרים שלה בתקופה המדוברת ("המשיבים"), בנוגע להצעת רכש של דסק"ש למניות שופרסל בע"מ בשנת 2010, ולחלוקות דיבידנדים עליהן הכריזה דסק"ש לאחר מכן, ביום 23 במאי 2019, בד בבד עם תשובותיהם לבקשה לאישור, הגישו רוב המשיבים לבית המשפט בקשה להגשת הודעה לצד שלישי נגד החברה.
- ב. בהמשך לאמור בבאור 13.ב. (1) לדוחות הכספיים השנתיים, בעניין בקשה מתוקנת לאישור תובענה כייצוגית, אשר הוגשה בחודש ינואר 2018 לבית המשפט המחוזי מרכז בלוד ("בית המשפט") על-ידי מבקשים הטוענים כי הינם מחזיקים במניות של החברה וכי הינם זכאי הסדר החוב באי די בי חברה לאחזקות בע"מ ("המבקשים" ו-"הסדר החוב", בהתאמה), נגד החברה; מר אדוארדו אלשטיין, בעל השליטה בחברה; דולפין הולנד, בעלת שליטה בחברה; ונגד אחרים; בעילות שעניינן נזק שנגרם לטענת המבקשים כתוצאה מפגיעה בזכויות מכוח תמורות שניתנו במסגרת הסדר החוב (ובפרט בקשר עם פקיעת עסקה למכירת החזקות החברה בכלל החזקות עסקי ביטוח בחודש מאי 2014 ובקשר עם עסקת כלל חלופית), ביום 30 במאי 2019 הגישו המבקשים הודעה לבית המשפט, לפיה בכוונת המבקשים לפעול להגשת בקשת הסתלקות מההליך ביחס לחברה, למר אדוארדו אלשטיין ולדולפין הולנד. בעקבות החלטת בית המשפט, ולאחר שהתקבלו מספר ארכות, הגישו המבקשים ביום 19 ביולי 2019 בקשת הסתלקות מהבקשה לאישור.
- הדוחות הכספיים של החברה ליום 30 ביוני 2019 אינם כוללים הפרשות בגין תביעות משפטיות כנגד החברה.

באור 6 - מכשירים פיננסיים

א. שווי הוגן של מכשירים פיננסיים לצורכי גילוי בלבד

הערך בספרים של נכסים והתחייבויות פיננסיים מסוימים, לרבות מזומנים ושווי מזומנים, לקוחות, חייבים ויתרות חובה, פקדונות, השקעות אחרות, נגזרים, אגרת חוב מדולפין איי אל, התחייבויות לתאגידים בנקאיים בקשר עם עסקאות החלף וזכאים ויתרות זכות, תואם או קרוב לשווי הוגן שלהם.

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

ליום 31 בדצמבר 2018 (מבוקר)		ליום 30 ביוני 2018 (בלתי מבוקר)		ליום 30 ביוני 2019 (בלתי מבוקר)	
שווי הוגן	הערך בספרים	שווי הוגן	הערך בספרים	שווי הוגן	הערך בספרים
מיליוני ש"ח					
1,203	1,203	1,233	1,233	901	901
27	27	27	27	27	27
<u>1,230</u>	<u>1,230</u>	<u>1,260</u>	<u>1,260</u>	<u>928</u>	<u>928</u>
(2,202)	(2,920)	(2,968)	(3,297)	(1,843)	(2,675)
(529)	(529)	(277)	(277)	(223)	(223)
(32)	(32)	-	-	(9)	(9)
-	-	-	-	(72)	(72)
(6)	(6)	(2)	(2)	-	-
<u>(2,769)</u>	<u>(3,487)</u>	<u>(3,247)</u>	<u>(3,576)</u>	<u>(2,147)</u>	<u>(2,979)</u>

נכסים פיננסיים

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

התחייבויות פיננסיות

אגרות חוב^{(2),(3)}
הלוואות נחותות⁽⁴⁾
עסקת SWAP על מניות כלל החזקות
עסקי ביטוח
אופציות למכירת 8% ממניות כלל החזקות
עסקי ביטוח⁽⁵⁾
עסקת SWAP על מניות דסק"ש

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

(2) הערך בספרים כולל חלויות שוטפות וריבית שנצברה.

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

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

(5) לפרטים ראה באור 5.ב.3. לעיל. השווי הוגן של האופציות נקבע על ידי מעריך שווי חיצוני. השווי הוגן של האופציה שניתנה לרוכש הראשון נאמדה תוך שימוש במודל black & scholes. השווי הוגן של האופציה שניתנה לרוכש הנוסף נאמדה באמצעות פרוורד על מניות כלל החזקות עסקי ביטוח למועד החזוי למימוש האופציה, שכן הודעת המימוש על האופציה ניתנה כאמור ביום 16 ביוני 2019.

השווי לעיל כולל גם סך של כ- 17 מיליון ש"ח המהווה את שווי ההטבה, כפי שהוערכה על ידי מעריך שווי חיצוני, הגלומה בהלוואה שיקבל הרוכש הנוסף, כהגדרתו בבאור 5.ב.3. לעיל. שווי ההטבה חושב כהפרש בין סכום ההלוואה לבין שווייה במועד העמדה הצפוי, מהוון ליום 30 ביוני 2019. שווי ההלוואה נאמד כתוחלת תשלומי הריבית והקרן של ההלוואה מהוונים ליום 30 ביוני 2019, בהתאם לתרחישים שונים של שווי מניות כלל החזקות עסקי ביטוח במועדים שונים לאורך חיי ההלוואה, תוך שימוש במודל Monte Carlo. סטיית התקן למנית כלל החזקות עסקי ביטוח נאמדה על בסיס היסטוריית המסחר של מניות כלל החזקות עסקי ביטוח במשך תקופות זמן היסטוריות של 5 שנים על פני העשור האחרון.

באור 6 - מכשירים פיננסיים (המשך)

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

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

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

מכשירים פיננסיים, הנמדדים בשווי הוגן ברמה 2

ליום 31 בדצמבר 2018 (מבוקר)	ליום 30 ביוני 2018 (בלתי מבוקר) מיליוני ש"ח	ליום 30 ביוני 2019 (בלתי מבוקר)
(38)	(2)	*(81)

התחייבויות פיננסיות

* כולל סך של 72 מיליון ש"ח בגין אופציות כמפורט בהערה (5) בסעיף א' בבאור זה לעיל.

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

מכשירים פיננסיים, הנמדדים בשווי הוגן ברמה 3

לששה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 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	(316)	(14)	(302)
^(ו) 210	(9)	^(ה) (9)	-
<u>(223)</u>	<u>1,095</u>	<u>167</u>	<u>928</u>
96	(302)	-	(302)
-	(14)	(14)	-

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

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

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

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

^(ד) ראה גם באור 4.א. לעיל.

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

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

באור 6 - מכשירים פיננסיים (המשך)

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

לששה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2018 (בלתי מבוקר)	
התחייבויות פיננסיות	נכסים פיננסיים
הלוואות נחותות ^(א)	אגרת חוב מדולפין איי אל ואחר ^(ב)
מיליוני ש"ח	
(521)	1,556
427	(296)
(183) ^(ד)	-
(277)	1,260
427	(296)

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

יתרה ליום 30 ביוני 2018
^(א) הכנסות (הוצאות) מימון בגין נכסים והתחייבויות המוחזקים
 ליום 30 ביוני 2018

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

לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 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		
(180)	1,129	174	955
-	(31)	(4)	(27)
(43) ^(ו)	(3)	(3) ^(ה)	-
(223)	1,095	167	928
-	(27)	-	(27)
-	(4)	(4)	-

יתרה ליום 1 באפריל 2019
 סך הרווחים (ההפסדים) שהוכרו:
 ברווח והפסד^(א)
 ברווח כולל אחר

יתרה ליום 30 ביוני 2019
^(א) סך ההפסדים לתקופה שנכללו ברווח והפסד בגין
 נכסים והתחייבויות המוחזקים ליום 30 ביוני 2019:
 הוצאות מימון

חלק הקבוצה בהפסד של חברות מוחזקות המטופלות
 לפי שיטת השווי המאזני

^(ב) לפרטים נוספים אודות אגרות החוב, ראה באור 3.א. לעיל.
^(ג) לפרטים נוספים אודות הלוואה ל-IDBG ראה באורים 3.ד.3 ו-1.ה.1 לעיל.
^(ד) ראה גם באור 4.א. לעיל.
^(ה) בסעיף חלק הקבוצה ברווח (בהפסד) כולל אחר בגין חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני. ההפסד
 הכולל מיוחס לקרנות הון מהפרשי תרגום.
^(ו) בסעיף שינוי נטו בשווי הוגן של ההלוואות הנחותות, המיוחס לשינויים בסיכון אשראי.

באור 6 - מכשירים פיננסיים (המשך)

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

לשלושה חודשים שהסתיימו
 ביום 30 ביוני 2018
 (בלתי מבוקר)

התחייבויות פיננסיות	נכסים פיננסיים
הלוואות נחותות ^(א)	אגרת חוב מדולפין איי אל ואחר ^(ב)
מיליוני ש"ח	
(501)	1,342
427	(82)
(203) ^(ד)	-
(277)	1,260
427	(82)

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

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

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

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

לשנה שהסתיימה ביום
 31 בדצמבר 2018
 (מבוקר)

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

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

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

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

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

באור 6 - מכשירים פיננסיים (המשך)

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

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

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

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

ליום 30 ביוני 2019

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

1	(4)	1	(4)
49	(49)	49	(49)

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

ליום 30 ביוני 2018

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

25	(29)	25	(29)
65	(65)	65	(65)
(38)	21	(38)	21

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

ליום 31 בדצמבר 2018

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

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

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

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

באור 6 - מכשירים פיננסיים (המשך)

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

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

ליום 30 ביוני 2019

השפעה על		השפעה על	
הרווח או ההפסד*		סך ההון	
קיטון של	גידול של	קיטון של	גידול של
(בלתי מבוקר)			
מיליוני ש"ח			
22	(22)	22	(22)
(55)	55	(55)	55
(7)	7	(7)	7

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 30 ביוני 2018

השפעה על		השפעה על	
הרווח או ההפסד*		סך ההון	
קיטון של	גידול של	קיטון של	גידול של
(בלתי מבוקר)			
מיליוני ש"ח			
28	(28)	28	(28)
(62)	62	(62)	62
(16)	16	(16)	16

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

ליום 31 בדצמבר 2018

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

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

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

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

באור 7 - הכנסות והוצאות מימון

א. הכנסות מימון

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2018 (מבוקר)	לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		לששה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני	
	2018	2019	2018	2019
	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)	
מיליוני ש"ח				
530	427	-	427	96
-	-	-	-	32
3	3	2	2	2
6	2	-	2	-
1	-	-	-	-
<u>540</u>	<u>432</u>	<u>2</u>	<u>431</u>	<u>130</u>

נכסים פיננסיים והתחייבויות פיננסיות

בשווי הוגן

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

אחר

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

ב. הוצאות מימון

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2018 (מבוקר)	לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		לששה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני	
	2018	2019	2018	2019
	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)	
מיליוני ש"ח				
215	67	60	114	97
32	8	9	15	17
326	82	27	296	302
8	2	-	2	-
22	14	-	14	-
<u>603</u>	<u>173</u>	<u>96</u>	<u>441</u>	<u>416</u>

התחייבויות פיננסיות הנמדדות בעלות מופחתת

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

נכסים פיננסיים והתחייבויות פיננסיות

בשווי הוגן

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

ירידה בשווי ההוגן של עסקת SWAP על מניות דסק"ש

אחר

ירידת ערך נכסים אחרים

(1) ראה באור 4.א. לעיל.

(2) ראה באור 3.א. לעיל.

באור 8 - מגזרי פעילות

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

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

א. תוצאות המגזרים

מאוחד	התאמות למאוחד	אחרים ⁽¹⁾	פעילויות מופסקות		אגרת חוב מדולפין איי אל	IDBG
			כלל החזקות עסקי ביטוח מיליוני ש"ח	אי די בי תיירות		
לתקופה של ששה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2019 (בלתי מבוקר)						
-	(414)	8	-	384	-	22
(252)	⁽²⁾ (27)	-	79	(12)	(270)	(22)
מכירות ושרותים תוצאות מגזר - מיוחסות לבעלים של החברה						
לתקופה של ששה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2018 (בלתי מבוקר)						
-	(561)	2	-	538	-	21
(427)	⁽²⁾ 275	(1)	(329)	(26)	(296)	(50)
מכירות ושרותים תוצאות מגזר - מיוחסות לבעלים של החברה						
לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2019 (בלתי מבוקר)						
-	(228)	4	-	212	-	12
76	⁽²⁾ (71)	-	187	(9)	(27)	(4)
מכירות ושרותים תוצאות מגזר - מיוחסות לבעלים של החברה						
לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2018 (בלתי מבוקר)						
-	(311)	1	-	299	-	11
(174)	⁽²⁾ 336	(1)	(375)	(7)	(82)	(45)
מכירות ושרותים תוצאות מגזר - מיוחסות לבעלים של החברה						
לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2018 (מבוקר)						
-	(1,333)	10	-	1,281	-	42
(465)	⁽²⁾ 240	(2)	(319)	11	(326)	(69)

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

באור 8 - מגזרי פעילות (המשך)

א. תוצאות המגזרים (המשך)

הרכב ההתאמות של סעיף מכירות ושרותים לדוח למאוחד:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2018 (מבוקר)	לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		לששה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני	
	2018	2019	2018	2019
	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)	
	מיליוני ש"ח			
	(52)	(16)	(23)	(30)
	(1,281)	(212)	(538)	(384)
	(1,333)	(228)	(561)	(414)

ביטול סכומים בגין מגזרים המסווגים
כחברות כלולות
מגזרים המסווגים כפעילויות מופסקות

ב. נכסי המגזרים

מאוחד	התאמות למאוחד	אחרים ⁽²⁾	נכסים מוחזקים למכירה			IDBG
			החזקות עסקי ביטוח ⁽¹⁾	אי די בי תיירות ⁽¹⁾	אגרת חוב מדולפין איי אל ⁽³⁾	
מיליוני ש"ח						
3,894	(268)	59	1,327	879	901	996
4,944	378	45	1,553	721	1,233	1,014
4,545	(50)	64	1,603	664	1,203	1,061

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

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

⁽²⁾ כולל את נכסי הגז והנפט.

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

להלן נתונים כאמור לעיל:

ליום 31 בדצמבר 2018 (מבוקר)	ליום 30 ביוני	
	2018	2019
	(בלתי מבוקר)	
	מיליוני ש"ח	
1,904	1,843	1,934
1,072	1,169	735
-	-	47
4,138	4,389	3,866
(2,368)	(2,501)	(2,659)
76.8%	76.6%	82.3%

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

* מתייחס ל- 100% מדסק"ש.

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

באור 8 - מגזרי פעילות (המשך)

ב. נכסי המגזרים (המשך)

הרכב ההתאמות של נכסי המגזרים לדוח המאוחד:

ליום 31 בדצמבר 2018 (מבוקר)	ליום 30 ביוני	
	2018	2019
	(בלתי מבוקר)	
	מיליוני ש"ח	
(1,125)	(1,059)	(1,055)
204	212	50
871	1,225	737
(50)	378	(268)

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

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

ג. התחייבויות המגזרים

מאוחד	התאמות למאוחד	מגזרים אחרים ⁽²⁾	כלל	אי די בי תיירות ⁽¹⁾	IDBG ⁽³⁾
			החזקות עסקי ביטוח ⁽¹⁾		
מיליוני ש"ח					
4,310	2,254	3	699	691	663
4,782	2,991	6	640	539	606
4,776	2,795	6	843	452	680

ליום 30 ביוני 2019 (בלתי מבוקר)

ליום 30 ביוני 2018 (בלתי מבוקר)

ליום 31 בדצמבר 2018 (מבוקר)

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

⁽²⁾ כולל את התחייבויות הגז והנפט.

⁽³⁾ כולל סך של 238 מיליון ש"ח, 219 מיליון ש"ח ו- 237 מיליון ש"ח לימים 30 ביוני 2019, 30 ביוני 2018 ו- 31 בדצמבר 2018, בהתאמה, בגין התחייבות כלפי נכסים ובניין. לפרטים ראה באור 4.ד.3. לדוחות הכספיים השנתיים.

הרכב ההתאמות של התחייבויות המגזרים לדוח המאוחד:

ליום 31 בדצמבר 2018 (מבוקר)	ליום 30 ביוני	
	2018	2019
	(בלתי מבוקר)	
	מיליוני ש"ח	
(686)	(612)	(666)
3,481	3,603	2,920
2,795	2,991	2,254

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

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

באור 9 - ארועים לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי

- א. לפרטים אודות התפתחויות בקשר עם אגרות החוב של החברה, לרבות מינוי של נציגויות (נפרדות) בסדרות אגרות החוב (סדרה ט' וסדרה יד'), ומינויים של יועץ משפטי ויועץ כלכלי לכל אחת מסדרות החוב האמורות, ולרבות כתב התחייבות שנתנה החברה לבעלי אגרות החוב שלה ראה באור 5.ב.4. לעיל.
- ב. לפרטים אודות משיכת בקשת היתר השליטה בכלל החזקות עסקי ביטוח ובכלל ביטוח בחודש יולי 2019, על ידי בעל השליטה בחברה, ראה באור 2.ב.3. לעיל.
- ג. לפרטים אודות התפתחויות בקשר עם השקעת החברה בכלל החזקות עסקי ביטוח לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, ראה באור 9.ב.3. לעיל.
- ד. לפרטים אודות הסכם למכירת קרקע בלאס וגאס תמורת 18 מיליון דולר, ראה באור 4.ד.3. לעיל. בשלב זה אין ודאות שהעסקה תושלם.
- ה. ביום 27 באוגוסט 2019 קיבלה החברה הצעה מחייבת לביצוע עסקה למכירה של מניות כלל החזקות עסקי ביטוח בתמורה לאגרות חוב של החברה (סדרות ט' או סדרה יד') או בתמורה למזומן או בשילוב הרכיבים האמורים, לשיקול דעתה של החברה. ביום 28 באוגוסט 2019 קיבלה החברה אישור מהממונה, כפוף לתנאים מסויימים לביצוע העסקה. לפרטים אודות ההצעה, ואודות אישור הממונה והתנאים שהציב, ראה באור 9.ב.3.ג. לעיל.
- ו. ביום 31 באוגוסט 2019, אישר דירקטוריון החברה (לאחר שהתקבלה אישורה של ועדת הביקורת) קבלת התחייבות מדולפין הולנד לביצוע הזרמת הון לחברה ("ההתחייבות"), אשר עיקריה כדלהלן: דולפין הולנד התחייבה באופן בלתי חוזר לבצע הזרמות הון לחברה בהיקף כולל של 210 מיליון ש"ח בשלושה תשלומים שנתיים שווים (70 מיליון ש"ח כ"א) ביום 2 בספטמבר, בכל אחת מהשנים 2019-2021 ("התשלומים" ו-"מועדי התשלום", בהתאמה). התשלומים כאמור יבוצעו בתמורה למניות החברה או כהלוואה נדחית בתנאים דומים להלוואות נחותות שהועמדו בעבר על-ידי דולפין הולנד לחברה, כאמור בבאור 4.א. לעיל. במקרה בו לחברה לא יהיה המקור התזרימי הנדרש לצורך ובקשר עם מימון הלוואת המוכר, כאמור בבאור 5.ב.3. לעיל, לחברה תהא הזכות לדרוש הקדמה של סכום בסך של עד 40 מיליון ש"ח על חשבון התשלום השני, וזאת בכפוף לאישורם של ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה שנדרש מימון כאמור. IRSA Inversiones Y Representaciones Sociedad Anonima ("אירסה") התחייבה כלפי דולפין הולנד באופן חד-צדדי ובלתי חוזר, להעביר לדולפין הולנד בהתאם לדרישתה את הסכומים הנדרשים לה לצורך עמידתה בהתחייבות ("התחייבות אירסה"). במידה ודולפין הולנד לא תבצע את הזרמות ההון בהתאם להתחייבות, אזי זכויות דולפין הולנד מכוח התחייבות אירסה יומחו לחברה באופן אוטומטי ולחברה תהא זכות לפעול למימוש התחייבות אירסה. ההתחייבות תפקע באופן אוטומטי בקרות כל אחד מהאירועים הבאים: (א) יינקטו הליכי חדלות פירעון כנגד החברה (מרצון ושלא מרצון) אשר יעמדו בתוקפם באיזה מין מועדי התשלום, שאז יידחה מועד התשלום הרלבנטי לתקופה של 90 ימים והתשלום הרלבנטי יועבר לחברה רק אם בוטלו ההליכים במהלך תקופת 90 הימים האמורה. לא בוטלו ההליכים בתוך 90 יום כאמור, תפקע ההתחייבות כולה; (ב) יינתן צו חדלות פירעון כאמור בסעיף 3 לחוק חדלות פירעון ושיקום כלכלי, התשע"ח-2018; ו-(ג) ימונה לחברה כונס, נאמן, מנהל מיוחד או כל בעל תפקיד מסוג זה (זמני או קבוע), או שניתן צו דומה (בקשר עם חדלות פירעון של החברה) על-ידי בית המשפט.

דוחות כספיים של חברה כלולה מהותית

IDB GROUP USA INVESTMENTS INC.

INTERIM CONDENSED CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

JUNE 30, 2019

UNAUDITED

IN U.S DOLLARS

I N D E X

	<u>Page</u>
Auditors' Review Report	2
Condensed Consolidated Financial Statements	
Condensed Consolidated Statements of Financial Position	3
Condensed Consolidated Statements of Comprehensive Loss	4
Condensed Consolidated Statements of Changes in Equity	5-6
Condensed Consolidated Statements of Cash Flows	7
Notes to the Interim Condensed Consolidated Financial Statements	8-12



Review report to the shareholders of IDB GROUP USA INVESTMENT, INC.

Introduction

We have reviewed the accompanying financial information of IDB Group USA Investments, Inc. ("the Company"), which comprises the condensed consolidated statement of financial position as of June 30, 2019 and the related condensed consolidated statements of comprehensive loss, changes in equity and cash flows for the six and the three month periods then ended. The Company's board of directors and management are responsible for the preparation and presentation of interim financial information for these periods in accordance with IAS 34, "Interim Financial Reporting". Our responsibility is to express a conclusion on this interim financial information based on our review.

The Company's consolidated annual financial statements as of December 31, 2018 and for the year then ended, and the Company's condensed consolidated interim financial information as of June 30, 2018 and for the six and three month periods then ended, were audited and reviewed, respectively, by other auditors whose reports dated March 14, 2019 and August 21, 2018, respectively, included an unqualified opinion and an unqualified conclusion, respectively.

Scope of review

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

Conclusion

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

Haifa, Israel
August 25, 2019

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

CONDENSED CONSOLIDATED STATEMENTS OF FINANCIAL POSITION

U.S. dollars in thousands

	June 30		December 31
	2019	2018	2018
	Unaudited		Audited
ASSETS			
CURRENT ASSETS:			
Cash and cash equivalents	3,828	8,341	4,652
Restricted cash	-	1,148	1,401
Receivables and prepayments	1,402	2,095	1,609
Other assets	-	1,400	-
Land held for sale	18,000	18,000	18,000
Total current assets	23,230	30,984	25,662
NON-CURRENT ASSETS:			
Restricted cash	10,331	-	10,000
Investment property	230,058	231,000	231,650
Land inventory	14,000	14,000	14,000
Other assets	1,786	1,670	1,648
Total non-current assets	256,175	246,670	257,298
Total assets	279,405	277,654	282,960
LIABILITIES			
CURRENT LIABILITIES:			
Loans from bank and others	42,818	100,975	41,400
Loans from shareholder	66,760	60,106	63,120
Loans from related parties	4,200	-	-
Accounts payable and accrued liabilities	2,723	4,762	7,605
Total current liabilities	116,501	165,843	112,125
NON-CURRENT LIABILITIES:			
Loans from shareholders	93,471	153,700	170,410
Loan from bank	69,433	-	69,327
Total non-current liabilities	162,904	153,700	239,737
Total liabilities	279,405	319,543	351,862
Equity attributable to equity owners of the Company			
Paid-in capital	88,000	88,000	88,000
Capital reserve from transaction with controlling shareholders	1,837,311	1,764,086	1,764,086
Capital reserve from transaction with non-controlling interest	(190)	-	(190)
Accumulated deficit	(1,925,121)	(1,893,785)	(1,920,798)
	-	(41,699)	(68,902)
Non-controlling interests	-	(190)	-
Total equity	-	(41,889)	(68,902)
Total liabilities and equity	279,405	277,654	282,960

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

August 25, 2019

Date of approval of the
financial statementsOREN HILLINGER
ManagerGIL KOTLER
Manager

CONDENSED CONSOLIDATED STATEMENTS OF COMPREHENSIVE LOSS

U.S. dollars in thousands

	Six months ended June 30,		Three months ended June 30,		Year ended December 31,
	2019	2018	2019	2018	2018
	Unaudited				Audited
REVENUES					
Rental revenue	<u>6,115</u>	6,021	<u>3,314</u>	3,071	<u>11,747</u>
EXPENSES					
Rental property expenses	2,924	3,587	1,436	1,677	7,038
General and administrative expenses	643	1,486	131	737	4,546
Valuation loss on investment property	1,782	21,983	-	21,983	24,185
Financing income	(60)	(45)	(32)	(25)	(83)
Financing expenses on shareholders loans	6,627	17,005	1,567	8,895	36,728
Revaluation of shareholders loans measured in fair value	(6,702)	-	(2,310)	-	-
Financing expenses to others	<u>5,224</u>	3,894	<u>2,522</u>	2,028	<u>8,235</u>
Total expenses	<u>10,438</u>	47,910	<u>3,314</u>	35,295	<u>80,649</u>
Loss and total comprehensive loss for the period attributable to Equity owners of the Company	<u>(4,323)</u>	<u>(41,889)</u>	<u>-</u>	<u>(32,224)</u>	<u>(68,902)</u>

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

CONDENSED CONSOLIDATED STATEMENTS OF CHANGES IN EQUITY

U.S. dollars in thousands

	Attributable to equity owners of the Company				Total
	Paid-in capital	Capital reserve from transactions with controlling shareholders	Capital reserve from transactions with non-controlling interest	Accumulated deficit	
For the six months ended June 30, 2019 (unaudited)					
Balance as of January 1, 2019 (audited)	88,000	1,764,086	(190)	(1,920,798)	(68,902)
Capital reserve from transactions with controlling shareholders - see Note 5	-	73,225	-	-	73,225
Total comprehensive loss for the period	-	-	-	(4,323)	(4,323)
Balance as of June 30, 2019 (unaudited)	88,000	1,837,311	(190)	(1,925,121)	-

	Attributable to equity owners of the Company					Total equity
	Paid-in capital	Capital reserve from transactions with controlling shareholders	Accumulated deficit	Total	Non-controlling interests	
For the six months ended June 30, 2018 (unaudited)						
Balance at January 1, 2018 (audited)	88,000	1,269,418	(1,851,896)	(494,478)	(190)	(494,668)
Capital reserve from transactions with controlling shareholders	-	494,668	-	494,668	-	494,668
Total comprehensive loss for the period	-	-	(41,889)	(41,889)	-	(41,889)
Balance as of June 30, 2018 (unaudited)	88,000	1,764,086	(1,893,785)	(41,699)	(190)	(41,889)

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

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

CONDENSED CONSOLIDATED STATEMENTS OF CHANGES IN EQUITY

U.S. dollars in thousands

	Attributable to equity owners of the Company					Non-controlling interests	Total equity
	Paid-in capital	Capital reserve from transactions with controlling shareholders	Accumulated deficit	Total			
For the three months ended June 30, 2018 (unaudited)							
Balance at April 1, 2018 (unaudited)	88,000	1,764,086	(1,861,561)	(9,475)	(190)	(9,665)	
Total comprehensive loss for the period	-	-	(32,224)	(32,224)	-	(32,224)	
Balance as of June 30, 2018 (unaudited)	<u>88,000</u>	<u>1,764,086</u>	<u>(1,893,785)</u>	<u>(41,699)</u>	<u>(190)</u>	<u>(41,889)</u>	

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

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

CONDENSED CONSOLIDATED STATEMENTS OF CASH FLOWS

U.S. dollars in thousands

	Six months ended June 30,		Three months ended June 30,		Year ended December 31,
	2019	2018	2019	2018	2018
	Unaudited				Audited
<u>Cash flows from operating activities:</u>					
Net loss	(4,323)	(41,889)	-	(32,224)	(68,902)
Adjustments to reconcile net loss to net cash provided by (used in) operating activities:					
Depreciation and amortization	45	45	23	22	94
Bad debt expense	34	200	-	199	1,093
Valuation losses on investment property	1,782	21,983	-	21,983	24,185
Financing expense, net	5,089	20,854	1,747	10,898	44,880
Changes in operating assets and liabilities:					
Deferred rent receivable	223	27	48	(144)	39
Tenant receivables	(127)	(599)	(242)	(377)	77
Accounts payable and accrued liabilities	(4,925)	180	(3,909)	(733)	1,238
Other assets	119	645	349	593	(416)
Net cash provided by (used in) operating activities	(2,083)	1,446	(1,984)	217	2,288
Net cash used in investing activities (see below)	(414)	(843)	(106)	(211)	(2,466)
Net cash provided by (used in) financing activities (see below)	1,673	(3,196)	1,778	(440)	(6,104)
Net change in cash and cash equivalents	(824)	(2,593)	(312)	(434)	(6,282)
Cash and cash equivalents, beginning of period	4,652	10,934	4,140	8,775	10,934
Cash and cash equivalents, end of period	3,828	8,341	3,828	8,341	4,652
<u>Cash flows from investing activities</u>					
Investment in real estate and other assets	(414)	(843)	(106)	(211)	(2,466)
<u>Cash flows from financing activities</u>					
Proceeds from banks, net of expenses	-	-	-	-	59,327
Repayment of loan	-	-	-	-	(59,550)
Payment of interest and financing fees	(3,397)	(3,482)	(1,606)	(1,797)	(7,314)
Decrease (increase) in restricted cash	870	286	(16)	1,357	1,433
Loans from related parties	4,200	-	3,400	-	-
Net cash provided by (used in) financing activities	1,673	(3,196)	1,778	(440)	(6,104)
Supplemental noncash disclosures					
Capital reserve from transactions with shareholders	73,225	494,668	-	-	494,668
Proceeds of loan deposited into restricted account	-	-	-	-	10,000

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

NOTES TO INTERIM CONDENSED CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

NOTE 1:- GENERAL

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

These financial statements have been prepared in a condensed format as of June 30, 2019 and for the six and three months periods then ended ("interim financial statements"). These financial statements should be read in conjunction with the Company's annual financial statements as of December 31, 2018 and for the year then ended and the accompanying notes ("annual financial statements").

As of June 30, 2019, the Company has negative working capital in approximately \$93 million. The negative working capital derives from shareholder loan of \$67 million (PBC credit facility described in Note 9(a) to the annual financial statements) payable in September 2019 and classification of a loan from Israeli financial institution in the amount of \$43 million to current liabilities (see note 4 below).

NOTE 2:- SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES

The interim consolidated financial statements for the six and three months ended June 30, 2019 have been prepared in accordance with IAS 34, "Interim Financial Reporting". The significant accounting policies and methods of computation adopted in the preparation of the interim consolidated financial statements are consistent with those followed in the preparation of the annual financial statements, except as follows:

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

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

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

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

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

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

The first two phases, in a space of approximately 670,000 square feet were completed and comprising of approximately 337,000 square feet of office, and approximately 333,000 square feet of retail. Occupancy rate as of the end of June 30, 2019 is 73%. The third phase of the Project remains under planning for development with no construction date specified at this time.

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

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

In July 2019, the company signed a PSA to sale the residential land, in consideration of \$ 18 million, after cancellation of the agreement with another purchaser, as stated in the paragraph above. The purchaser was given a period of due diligence. At this stage, there is no certainty that the sale transaction will be completed.

Investment property is under level 3 fair value hierarchy.

Movement:

	U.S. dollars in thousands
Balance as of January 1, 2019	231,650
Investments	190
Fair value adjustments (unrealized loss)	(1,782)
Balance as of June 30, 2019	<u>230,058</u>

NOTES TO INTERIM CONDENSED CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

NOTE 4:- LOANS FROM BANK AND OTHERSLoan from bank

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

In connection with the loan, the Company has undertaken to comply with a covenant of LTV (as defined) of no more than 40%. The calculated LTV as of June 30, 2019 is 28%. In addition, as from December 31, 2020, the company shall maintain a minimum DSCR (as defined).

Loan from Israeli financial institution

On January 6, 2019 IDBG signed on an addendum to the loan agreement dated January 3, 2017 from an Israeli financing institution ("the Lender") for NIS 153 million ("Loan Agreement") as detailed below.

The Loan Agreement

1. The loan fund, which will be repaid in a single bullet payment at the end of 24 months, stands at NIS 153 million, with fixed annual interest of 5.93% ("Loan Interest") or at a rate of 7.93% as long as a default event occurs as set out later in this section, which will be paid every three months; the loan will be used to finance the Tivoli Project and to finance any action and/or related purpose to the construction and leasing of the Project.
2. Collateral provided to the Lender is as follows: a single first degree lien on all the rights of the Company in GW; a first degree mortgage on the Company real estate with an area of 8 acres intended for residential purposes in Las Vegas, USA; a single, floating first degree lien on all the assets, monies, property and rights of any sort that the Company currently has and that it will have in the future; a lien on the rights of the Company to the Company bank account; joint and several guarantees to be posted by PBC and IDBD on the full secured amounts ("the Collateral"), accompanied by commitments by PBC and IDBD not transfer their holdings in the Company to third parties in a manner not in accordance with the provisions of the Loan Agreement. In case of default, the Lender is entitled to realize any of the Collateral in the order it determines.
3. The Loan Agreement includes standard representations sections, causes for immediate repayment, provisions for early repayment and indemnification sections in favor of the Lender, as is usual in transactions of this type.

NOTES TO INTERIM CONDENSED CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

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

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

The Guarantors

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

Indemnification agreement

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

In connection with the loan, the Company has undertaken to comply with a covenant of LTV (as defined) of no more than 50%. The calculated LTV as of June 30, 2019 is 45%.

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

NOTES TO INTERIM CONDENSED CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

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

accordance with the loan agreement, as at June 30, 2019, 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. The loan in the amount of NIS 153 million (\$43 million) was classified as part of the current liabilities.

NOTE 5:- LOANS FROM SHAREHOLDERS

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

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

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

Subsequently, the Company has decided to designate the said loans as a liability measured through profit and loss. As of June 30, 2019 the loans fair value was estimated for approximately \$93 million. As a result, the Company recorded finance income of approximately \$7 million in the first half of 2019.

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



25 באוגוסט 2019

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

א.ג.נ.

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

הננו להודיעכם כי אנו מסכימים להכללה (לרבות בדרך של הפנייה) של דוח סקירה שלנו מיום 25 באוגוסט 2019 על מידע ספיי תמציתי מאוחד של החברה ליום 30 ביוני 2019 ולתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך בדוח הצעת מדף שתפרסם אי די בי פתוח, ככל שתפרסם, מכח תשקיף המדף של אי די בי פתוח מחודש מאי 2017.

קסלמן וקסלמן
רואי חשבון
PwC Israel

הערכות שווי

עבודה כלכלית ליום 30 ביוני 2019
בקשר לשווי ההוגן של אגרת חוב
שהתקבלה בידי החברה במסגרת עסקה
מחודש נובמבר 2017 למכירת החזקות החברה
בחברת השקעות דיסקונט בע"מ
לחברה בשליטת בעל השליטה

**חוות דעת בדבר השווי ההוגן בהתאם לתקן חשבונאות IFRS 13
של אגרת החוב אשר התקבלה בידי אי די בי חברה לפתוח בע"מ
במסגרת עסקת מכירת החזקותיה בחברת השקעות דיסקונט בע"מ
לחברה בבעלות מלאה של חברת Dolphin Netherlands B.V
ליום 30 ביוני 2019**

אי די בי חברה לפתוח בע"מ



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

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

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

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

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

הנדון: חוות דעת בדבר השווי ההוגן בהתאם לתקן חשבונאות IFRS 13 של אגרת החוב אשר התקבלה בידי אי די בי חברה לפתוח בע"מ במסגרת עסקת מכירת החזקותיה בחברת השקעות דיסקונט בע"מ לחברה בבעלות מלאה של חברת Dolphin Netherlands B.V ליום 30 ביוני

2019

בהתאם למכתב ההתקשרות בינינו מיום 12 באפריל 2018, התבקשנו על ידי חברת אי די בי חברה לפתוח בע"מ (להלן "החברה" ו/או "מזמינת העבודה") לחוות דעתנו בדבר השווי ההוגן בהתאם לתקן חשבונאות IFRS 13 של אגרת החוב אשר התקבלה בידי החברה במסגרת עסקת מכירת כלל החזקות החברה במניות חברת השקעות דיסקונט בע"מ (להלן "דיסק"ש") לחברה בבעלות מלאה של חברת Dolphin Netherlands B.V (להלן "הרוכשת") (להלן "העסקה"), ליום 30 ביוני 2019 (להלן "עבודתנו" ו/או "חוות דעתנו").

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

הרינו ליתן בזאת את הסכמתנו לחברה לצרף או לכלול בדרך של הפניה את חוות דעתנו, הנושאת את התאריך 22 באוגוסט 2019, בנושא חוות דעת בדבר השווי ההוגן בהתאם לתקן חשבונאות IFRS 13 של אגרת החוב אשר התקבלה בידי אי די בי חברה לפתוח בע"מ במסגרת עסקת מכירת החזקותיה בדיסק"ש לרוכשת ליום 30 ביוני 2019, אשר בוצעה על-ידינו ונמסרה לכם, בדיווחיה הכספיים ו/או אחרים, לרבות תסקיף מדף או דוח הצעת מדף ככל שהחברה תפרסם, וכן בכל דיווח מיידי בהתאם לחוק ניירות ערך, התשכ"ח – 1968 ותקנותיו ועל פי כל דין. יודגש כי צד ג'



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

להערכתנו ועל בסיס חישובינו, בהתאם להנחות והסייגים המפורטים לעיל ולהלן, השווי ההוגן של אגרת החוב נאמד בסך של כ- 901 מיליוני שקלים חדשים ליום 30 ביוני 2019.



פרטי חברת הייעוץ הכלכלי:

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

חברת שווי הוגן נוסדה על ידי **אלי אלעל** אשר הינו בעל ניסיון של כעשרים שנים בשוק ההון בתחומי הייעוץ הכלכלי, העסקי והערכות השווי לבנקים, חברות ביטוח, חברות אחזקה ותקשורת, אנרגיה, תשתיות, נדל"ן, מסחר ותעשייה. על פני השנים אלי ביצע ופיקח על עשרות אלפי הערכות שווי, עבודות יעוץ כלכליות וחוות דעת מומחה, 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 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, 22 באוגוסט 2019

אורי סנופקובסקי



תוכן עניינים

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

מקורות מידע אשר שימשו בעבודתנו:

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



מילון מונחים

מונח	הגדרה
מועד העסקה	22 בנובמבר 2017
מועד החישוב	30 ביוני 2019
החברה ו/או אי די בי	אי די בי חברה לפתוח בע"מ
החוק	החוק לקידום התחרות ולצמצום הריכוזיות, התשע"ד-2013
דסק"ש	חברת השקעות דיסקונט בע"מ
הרוכשת ו/או דולפין	דולפין איי אל בע"מ, חברה בבעלות מלאה של חברת Dolphin Netherlands BV
העסקה	העסקה שנחתמה לצורך עמידה בדרישות החוק
המניות הנמכרות ו/או המניות המשועבדות	106,780,853 מניות דסק"ש
אגרת החוב	אגרת החוב שתנפיק הרוכשת לחברה
תקופת החזר האגרת	תקופה של חמש שנים ממועד השלמת העסקה
IFRS 13	תקן דיווח כספי בינלאומי 13 מדידת שווי הוגן
מודל הבסיס	מודל מונטה קרלו קורלטיבי החוזה תזרימי מזומנים עתידיים בגין אגרת החוב
החזקות דסק"ש	החזקות דסק"ש בחברת שופרסל בע"מ, בחברת סלקום ישראל בע"מ, בחברה לנכסים ובנין בע"מ, בחברת אלרון תעשיה אלקטרונית בע"מ והחזקות לא סחירות נוספות
החזקות החברה	החזקות החברה בחברת כלל החזקות עסקי ביטוח בע"מ, בחברת אידיבי תיירות (2009) בע"מ, בחברת IDB Group USA Investments ובחברת מודיעין אנרגיה - שותפות מוגבלת
מונטה קרלו	שיטה אלגוריתמית לפתרון בעיות חישוביות באמצעות הרצת פרמטרים סטוכסטיים
יחס הסף ו/או טריגר חדלות פירעון	יחס נכסים להתחייבויות של 90%
נכס סינטטי	תיק מצרפי סינטטי נורמטיבי (Sum of Parts), המבוסס על שווי משוקלל של החזקות דסק"ש
זכות דחיית הפירעון	הזכות העומדת לרשות הרוכשת לדחות את מועד פירעון אגרת החוב
מועד הפירעון הדחוי	עד שלוש שנים מתום תקופת החזר האגרת



א. רקע

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

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

ב. תמצית עיקרי אגרת החוב

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

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

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



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

א. מדרג שווי הוגן

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

ב. Monte Carlo

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

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

להלן נוסחת החישוב לתהליך סטוכסטי קורלטיבי¹, אשר שימשה בעבודתנו:

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

כאשר:

$S_{i,t}$ – שווי נכס הבסיס i בזמן t

μ – ריבית חסרת סיכון

σ_i – תנודתיות נכס הבסיס i

T – זמן בין תקופה $t-1$ לבין תקופה t

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

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

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

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

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

...

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

כאשר:

x_i – משתנה מקרי אשר מתפלג נורמלית, בעל ממוצע 0 וסטיות 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 30 ביוני 2019.

ב. שיעור ההיוון

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

Duration	rf
1.00	0.29%
2.00	0.40%
3.00	0.57%
4.00	0.74%
5.00	0.94%
6.00	1.14%
7.00	1.30%
8.00	1.45%

ג. טריגר חדלות פירעון

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

ד. שיעורי ניכיון

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

ה. סטיות תקן

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

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

Company	Volatility
Modiin Energy	100%
Clal Insurance	26%
IDB Tourism	22%
IDBG	19%
Colu*	100%
Discount Investments**	46%
Discount Investments Sum of Parts***	18%

* החזקה בחברה ובטוקנים.

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

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

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



ו. קרן אגרת החוב

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

ז. משך חיי אגרת החוב

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

ח. ריבית אגרת החוב

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

ט. תשלומי קרן וריבית

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

י. אופציה לפירעון מוקדם מצד הרוכשת

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

יא. אופציה לדרישה של פירעון מוקדם של האגרת מצד החברה

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



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- 901 מיליוני שקלים חדשים ליום 30 ביוני 2019 (-897 905 עם רווח בר סמך של 95%).

ב. ניתוחי רגישות

להלן ניתוחי רגישות לפרמטרים מרכזיים (במיליוני שקלים חדשים):

100%	90%	80%	סף חדלות פרעון
901	901	900	שווי אגרת החוב
0.0%		-0.1%	שינוי בשווי
+5%	ללא שינוי	-5%	שיעור ניכיון בגין מימוש מהיר בהזקות דולפין
852	901	950	שווי אגרת החוב
-5.7%		5.1%	שינוי בשווי
23%	18%	13%	תנודתיות של נכס סינתטי
897	901	902	שווי אגרת החוב
-0.5%		0.1%	שינוי בשווי



5. נספחים

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

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

מועד החישוב שווי אגרת החוב

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

* ללא שווי נכס הנזילות אשר נמדד במועד ההקמה בלבד.

ב. השינוי בשווי אגרת החוב בעבודה הנוכחית ביחס לעבודה הקודמת, נובע, בעיקר, מעליה בחוב נטו של דסק"ש אשר הייתה חזקה יותר מאשר העליה בשווי השוק של נכסיה.

###



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

חות דעת בדבר השווי ההוגן של הלוואות נחותות המירות למניות ליום 30 ביוני 2019

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, 2⁸ 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 30 ביוני 2019

בהתאם למכתב ההתקשרות בינינו מיום 12 באפריל 2018, התבקשנו על ידי חברת אי די בי חברה לפתוח בע"מ (להלן "החברה" ו/או "מזמינת העבודה") לחוות דעתנו בדבר השווי ההוגן של הלוואות נחותות המירות למניות החברה (להלן "ההלוואות הנחותות") ליום 30 ביוני 2019 (להלן "עבודתנו" ו/או "חוות דעתנו").

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

הרינו ליתן בזאת את הסכמתנו לחברה לצרף או לכלול בדרך של הפניה את חוות דעתנו, הנושאת את התאריך 22 באוגוסט 2019, בנושא חוות דעת בדבר השווי ההוגן של הלוואות נחותות המירות למניות ליום 30 ביוני 2019, אשר בוצעה על-ידינו ונמסרה לכם, בדיווחיה הכספיים ו/או אחרים, לרבות תשקיף מדף או דוח הצעת מדף ככל שהחברה תפרסם, וכן בכל דיווח מיידי בהתאם לחוק ניירות ערך, התשכ"ח – 1968 ותקנותיו ועל פי כל דין. יודגש כי צד ג' כלשהוא לא יוכל לעשות בה כל שימוש או להסתמך עליה לכל מטרה שהיא ללא אישורנו המפורש מראש ובכתב.

לצורך גיבוש חוות דעתנו, הונחיתנו והתבססנו על תמצית הסכמים ונתונים מסחריים אשר סופקו לנו על ידי הנהלת החברה ויועציה, אשר ניתנו לנו על בסיס מיטב ידיעתם וניסיונם. בעבודתנו, פעלנו תחת הנחות 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 המוצגת להלן, כוללת את תיאור המתודולוגיה אשר שימשה להערכת השווי. התיאור הכלול בה אינו אמור להיות תיאור מלא ומפורט של כלל הנהלים אשר יישמנו, אלא מתייחס לעיקריים שבהם. לסייגים נוספים, אנו מפנים את תשומת הלב לגוף עבודתנו.



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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

להערכתנו ועל בסיס חישובינו, בהתאם להנחות והסייגים המפורטים לעיל, אומדן השווי ההוגן של ההלוואות הנחותות ליום 30 ביוני 2019 נאמד בכ- 223 מיליון שקלים חדשים.



פרטי חברת הייעוץ הכלכלי:

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

חברת שווי הוגן נוסדה על ידי **אלי אלעל** אשר הינו בעל ניסיון של כעשרים שנים בשוק ההון בתחומי הייעוץ הכלכלי, העסקי והערכות השווי לבנקים, חברות ביטוח, חברות אחזקה ותקשורת, אנרגיה, תשתיות, נדל"ן, מסחר ותעשייה. על פני השנים אלי ביצע ופיקח על עשרות אלפי הערכות שווי, עבודות יעוץ כלכליות וחוות דעת מומחה, 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 תאגידיים, נכסים בלתי מוחשיים ומכשירים פיננסיים בשווי הוגן בע"מ ומנהל צוות מנוסה של אנליסטים, כלכלנים ורואי חשבון בעלי ידע חשבונאי, כלכלי ומימוני נרחב. אורי בעל ניסיון עשיר של כעשור במתן ייעוץ כלכלי והערכת שווי של תאגידיים, נכסים בלתי מוחשיים ומכשירים פיננסיים, לצרכי עסקאות, צרכים חשבונאיים, הליכי שומה ודרישות רגולטוריות.

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

בכבוד רב,

שווי הוגן בע"מ

תל אביב, 22 באוגוסט 2019

אורי סנופקובסקי



תוכן עניינים

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



מילון מונחים

מונח	הגדרה
החברה ו/או אי די בי	אי די בי חברה לפתוח בע"מ
דולפין	Dolphin Netherlands BV
ההלוואות ו/או ההלוואות הנחותות	ההלוואות הנחותות ההמירות אשר העמידה דולפין לחברה
מועד החישוב	30 ביוני 2019
IFRS 13	תקן דיווח כספי בינלאומי 13 מדידת שווי הוגן
הבורסה	הבורסה לניירות ערך בתל אביב
מונטה קרלו	שיטה אלגוריתמית לפתרון בעיות חישוביות באמצעות הרצת פרמטרים סטוכסטיים
שינוי מצטבר כולו	השינוי המצטבר בשוין ההוגן של ההלוואות ממועד הקמתן
שינוי מצטבר בגין סיכוני אשראי	השינוי המצטבר בשווי ההלוואות ממועד הקמתן כתוצאה משינויי בסיכוני האשראי של החברה
אגרת החוב בגין מכירת דסק"ש	אגרת חוב אשר ניתנה לחברה במסגרת עסקה למכירת החזקותיה של החברה בדסק"ש לחברה קשורה

מקורות מידע אשר שימשו בעבודתנו:

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



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

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

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



א. מדרג שווי הוגן

ביום 12 במאי 2011 פורסם תקן דיווח כספי בינלאומי 13 *מדידת שווי הוגן* (להלן "**IFRS 13**") על ידי 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 ומזער, ככל שניתן, של השימוש בנתונים שאינם נצפים. שווי הוגן הינו המחיר שיחול בעסקה ממכירת נכס או מהעברת התחייבות בעסקה סדירה (Orderly) בין משתתפי שוק (Market Participant) במועד המדידה (מחיר יציאה, Exit Price) תחת תנאי השוק הנוכחיים, בין אם הוא נצפה בשוק פעיל (Active Market) או מוערך באמצעות טכניקות הערכה.

מדידת שווי הוגן נחלקת לשלוש רמות במדרג השווי 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 שמשתתף שוק היה מניח בקביעת מחיר נאות לנכס או להתחייבות.

על פי IFRS 13 נדרש כי הסיווג של מכשירים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן ייקבע על בסיס מקור הנתונים ששימשו לקביעת השווי 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.



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

להלן נוסחת החישוב לתהליך הסטוכסטי¹, אשר שימשה בעבודתנו:

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

כאשר:

- S_{t-1} - Spot price
- μ - Drift = $R_f + \text{Default Intensity}$
- σ - Volatility
- ε - Random shock to price from $t-1$ to t . Random sample from a normal distribution with a mean of 0 and standard deviation of 1
- T - Time
- R_f - Risk free rate

¹ Geometric Brownian Motion (GBM)

ג. אומדן שווי ההלוואות הנחותות

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

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

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

ד. הסתברות לחדלות פירעון

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

ה. פיצול השינוי המצטבר בשווי ההלוואות לפי תקן IFRS9

- 1) השינוי המצטבר הכולל (להלן "שינוי מצטבר כולל") בשווי ההוגן של ההלוואות, נאמד על בסיס ההפרש בין (i) שווי 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) שווי התיאורטי הנוכחי של ההלוואות, בהינתן סיכוני האשראי של החברה, כפי ששררו במועד קבלת ההלוואות, לבין (ii) שווי ההוגן הנוכחי של ההלוואות.
- 3) ההפרש בין (i) השינוי המצטבר בגין סיכוני האשראי של החברה לבין (ii) השינוי המצטבר הכולל, הינו השינוי המצטבר בשווי ההוגן של ההלוואות בגין שינויים בשוק.



3. הנחות עבודה ותוצאות החישוב

תחת הנחות אלו, אינדיקציית תחשיב שווי נכס הבסיס לצורך מודל שווי ההלוואות הנחותות, ליום 30 ביוני 2019 נאמד בכ- 223 מיליון שקלים חדשים, כמפורט להלן:

אינדיקציית שווי אקוויטי ליום 30 ביוני 2019 (במיליון שקלים חדשים):

תרומה לשווי נכס בסיס	
411	החזקות סחירות
724	החזקה באגרת חוב בגין מכירת דסק"ש
930	החזקות ונכסים אחרים, נטו לא סחירים ²
(1,843)	אגרות חוב סחירות
223	סה"כ אינדיקציית תחשיב שווי נכס הבסיס (מעוגל)

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

ה. שיעור ההיוון

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

<u>Duration</u>	<u>rf</u>
0.25	0.2%
0.50	0.3%
0.75	0.3%
1.00	0.3%

² כולל מניות כלל ביטוח אשר ניתנו בגין אופציות למשקיעים מסוימים ברבעון השני של שנת 2019.

א. מועד החישוב

מועד החישוב הינו יום 30 ביוני 2019 (להלן "מועד החישוב").

ב. יתרת ההלוואות

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

ג. מועד ההמרה

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

ד. נכס הבסיס

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

בהתאמה, אמדנו בעבודתנו את אחזקות החברה השונות, בהתאם למאפייניהן, בניכוי השפעת מקדמי ניכיון המשקפים את אומדן תוחלת הניכיון בגין מימוש מהיר תחת אילוץ בשיעור תוחלתי של 25%, בשל החרפה במאפייני תהליכי הדיפולט האפשריים, עבור החזקות החברה, למעט עבור כלל ביטוח לגביה הונח מקדם מימוש מהיר של 10% בשל התמשכות קיומו של מתווה מימוש סדור, תחת אומדן הסתברות דיפולט בשיעור שנתי של כ- 50%, כפי שחושבה מתוך נתוני אגרות החוב הסחירות של החברה, ו/או ניכיון בגין בלוק מניות בשיעור של 5%. כן השתמשנו בעבודתנו באומדן השווי ההוגן של החזקת החברה באגרת חוב אשר ניתנה לחברה במסגרת עסקה למכירת החזקותיה של החברה בדסק"ש לחברה קשורה (להלן "אגרת החוב בגין מכירת דסק"ש"), וכן באינדיקציית איכותיות מהנהלת החברה בדבר הסתברות להשלמת עסקה במניות IDB תיירות.



1. סטיית תקן

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

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

Duration Standard Deviation

0.25	28%
0.50	35%
0.75	33%
1.00	37%

2. הסתברות לחדלות פירעון

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

Duration Default Probability

0.25	9%
0.50	17%
0.75	25%
1.00	32%

ח. תוצאות עבודתנו

להערכתנו ועל בסיס חישובינו, בהתאם להנחות והסייגים המפורטים לעיל, ובשים לב להיותן של ההלוואות הנחותות חסומות בשווי כמפורט בסעיף 3.ג. לעבודתנו, אומדן השווי ההוגן של ההלוואות הנחותות ליום 30 ביוני 2019 נאמד בכ- 223 מיליון שקלים חדשים.

ט. פיצול השינוי המצטבר הכולל בשווי ההלוואות לפי תקן IFRS9

סך השינוי המצטבר הכולל בשווי ההוגן של ההלוואות הנחותות ממועד קבלתן ועד מועד עבודתנו, נאמד כגידול של כ- 167 מיליון שקלים חדשים. ההשפעה המצטברת בגין שינויים בסיכוני האשראי של החברה נאמדה כגידול של כ- 223 מיליון שקלים חדשים בשווי ההלוואות, כך שההשפעה המצטברת המשתמעת בגין שינויי שוק נאמדה כקיטון של כ- 56 מיליון שקלים חדשים (מעוגל) בשווי ההלוואות.



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

(1) שינוי בשווי נכס הבסיס:

Increase by		Fair value of Subordinated debt	Decrease by	
10% in Underlying Value	5% in Underlying Value		5% in Underlying Value	10% in Underlying Value
22	11	223	(11)	(22)

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

Increase by		Fair value of Subordinated debt	Decrease by	
10% in Fire sale Discount	5% in Fire sale Discount		5% in Fire sale Discount	10% in Fire sale Discount
(111)	(55)	223	55	111

(3) שינוי אבסולוטי בשיעור הניכיון בגין בלוק:

Increase by		Fair value of Subordinated debt	Decrease by	
5% in Blockage Discount	2.5% in Blockage Discount		2.5% in Blockage Discount	5% in Blockage Discount
(13)	(7)	223	7	13



4. **נספחים**

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

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

מועד חישוב	ערך נקוב	שווי ההלוואות הנחותות
30/06/2016	558	34.6
30/09/2016	558	74.1
31/12/2016	558	77.0
31/03/2017	558	500.5
30/06/2017	558	349.5
30/09/2017	558	438.5
31/12/2017	558	521.1
31/03/2018	558	501.2
30/06/2018	558	277.3
30/09/2018	558	628.7
31/12/2018	558	529.2
31/03/2019	558	179.6

ב. השינוי בשווי בעבודה הנוכחית ביחס לעבודה הקודמת, נובע, בעיקר מעלייה באינדיקציית שווי נכס הבסיס, אשר נובעת, בין היתר, מירידה בשווי החוב הסחיר של החברה ומעלייה בשווי של כלל ביטוח, אשר קוזזו באופן חלקי על ידי ירידה בשווי אגרת החוב בגין מכירת דסק"ש וכן על ידי עליה במקדמי הניכיון בגין מימוש מהיר תחת אילוץ.

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

שינויים מצטברים מההקמה			מועד חישוב
שווי ההלוואות הנחותות	כתוצאה משינויים בסיכוני האשראי של החברה	כתוצאה משינויי שוק	
223	223	(56)	30/06/2019
180	180	(56)	31/03/2019
43	43	0	שינוי רבעוני
529	433	41	31/12/2018
(306)	(210)	(97)	שינוי מתחילת שנה



עבודה כלכלית ליום 30 ביוני 2019
בקשר לרכיבים מסויימים, הגלומים במסגרת
עסקת מכירת החזקות של החברה
בחברת כלל החזקות עסקי ביטוח,
למשקיעים שונים, למועדים מסויימים

**חוות דעת בדבר השווי ההוגן של רכיבים מסוימים הגלומים במסגרת
עסקת מכירת החזקות של אי די בי חברה לפתוח בע"מ בחברת כלל
החזקות עסקי ביטוח בע"מ, למשקיעים שונים, למועדים מסוימים**

אי די בי חברה לפתוח בע"מ



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

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

לצורך גיבוש חוות דעתנו, הונחינו 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 בד"ר, בפסיקה או בנוהג, או ערכנו בדיקה או בחינה עצמאית בלתי תלויה של המידע שקיבלנו 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 אינדיקטיבית המבוססת על מודלים כלכליים, הנחות עבודה והערכות עתידיות, כמפורט להלן ובגוף העבודה. חוות דעתנו המצורפת להלן, כוללת את תיאור המתודולוגיה אשר שימשה להערכת השווי. התיאור הכלול בה אינו אמור להיות תיאור מלא ומפורט של כלל הנהלים אשר יישמנו, אלא מתייחס לעיקריים שבהם. לסייגים נוספים, אנו מפנים את תשומת הלב לגוף עבודתנו.

הנדון: חוות דעת בדבר השווי הוגן של רכיבים מסוימים בגלומים במסגרת עסקת מכירת החזקות של אי די בי חברה לפתוח בע"מ בחברת כלל החזקות עסקי ביטוח בע"מ, למשקיעים שונים, למועדים מסוימים

בהתאם למכתב ההתקשרות בינינו מיום 18 ביולי 2019, התבקשנו על ידי חברת אי די בי חברה לפתוח בע"מ (להלן "החברה" ו/או "מזמינת העבודה") לחוות דעתנו בדבר השווי הוגן של אופציות, אשר העמידה החברה, לרכישת מניות חברת כלל החזקות עסקי ביטוח בע"מ (להלן "כלל ביטוח") ושל ההטבה הגלומה בהלוואת נון ריקורס אשר צפוייה החברה להעמיד (להלן "הרכיבים הכלכליים"), למשקיעים שונים, למועדים מסוימים (להלן "עבודתנו" ו/או "חוות דעתנו").

מטרת עבודה זו הינה לחוות דעתנו להנהלת החברה בדבר אומדן השווי הוגן של הרכיבים הכלכליים בגלומים 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 22 באוגוסט 2019, בנושא חוות דעת בדבר השווי הוגן של רכיבים מסוימים בגלומים במסגרת עסקת מכירת החזקות של אי די בי חברה לפתוח בע"מ בחברת כלל החזקות עסקי ביטוח בע"מ, למשקיעים שונים, למועדים מסוימים, 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.



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.

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

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 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 מזמינת 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 השווי שנקבע בעבודתנו סביר בהתבסס על המידע שסופק לנו על ידי הנהלת החברה. למרות האמור לעיל, מעריך שווי אחר עשוי היה להגיע לשווי שונה.



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, להלן ריכוז תוצאות עבודתנו (במיליוני שקלים חדשים):

מכשיר	מועד חישוב	שווי הוגן
אופציית ה- SPC	30/06/2019	36.3
ההטבה הגלומה בהלוואה	30/06/2019	16.9
אופציית הרוכש הנוסף	02/05/2019	9.6
אופציית הרוכש הנוסף	30/06/2019	18.3



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 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, 22 באוגוסט 2019

אורי סנופקובסקי



תוכן עניינים

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

מקורות מידע אשר שימשו בעבודתנו:

- שיחות עם הנהלת החברה
- מידע ונתונים מהסכמי רכישת המניות והענקת האופציות
- מאגרי מידע חברת מרווח הוגן בע"מ
- אתר הבורסה לניירות ערך בתל אביב



מילון מונחים

מונח	הגדרה
מועד העסקה	2 במאי 2019
החברה ו/או אי די בי	אי די בי חברה לפתוח בע"מ
כלל ביטוח	חברת כלל החזקות עסקי ביטוח בע"מ
חברת ה- SPC	חברה ייעודית בבעלות משקיע א' אשר החברה העניקה לה אופציה לרכישת מניות כלל ביטוח אשר ברשותה משקיע א'
הרוכש	אופציה לרכישת מניות כלל ביטוח אשר העניקה החברה לחברת ה- SPC לפי מחיר של 47.7 שקלים למניה משקיע ב'
אופציית ה- SPC	אופציה לרכישת מניות כלל ביטוח אשר העניקה החברה לחברת ה- SPC לפי מחיר של 50 שקלים למניה
הרוכש הנוסף	הלוואת Non-Recourse אשר תעמיד החברה לחברת ה- SPC לצורך מימון 90% מעלות מימוש אופציית ה- SPC
אופציית הרוכש הנוסף	מועד העסקה ויום 30 ביוני 2019
ההלוואה	ההטבה אשר ניתנה לחברת ה- SPC בגין ההתחייבות להעמדת ההלוואה
מועדי עבודתנו	תקן דיווח כספי בינלאומי 13 מדידת שווי הוגן
ההטבה הגלומה בהלוואה	שיטה אלגוריתמית לפתרון בעיות חישוביות באמצעות הרצת פרמטרים סטוכסטיים
IFRS 13	מודל Black & Scholes
מונטה קרלו	28 ביולי 2019
מודל B&S	מועד פקיעת אופציית ה- SPC ו/או מועד העמדת ההלוואה הצפוי
הבורסה	הבורסה לניירות ערך בתל אביב



א. רקע

ביום 2 במאי 2019 (להלן "מועד העסקה"), התקשרה אי די בי חברה לפתוח בע"מ (להלן "החברה" ו/או "אי די בי") בעסקה אשר במסגרתה מכרה כ- 10% ממניות חברת כלל החזקות עסקי ביטוח בע"מ (להלן "כלל ביטוח"), אשר היו ברשותה וכן העניקה אופציה התקפה למשך 50 ימים לרכישה של בין 3% ועד ל- 4.99% מסך הון המניות של כלל ביטוח אשר ברשותה לחברה ייעודית (להלן "חברת ה-SPC") הנמצאת בבעלות של משקיע א' (להלן "הרוכש") לפי מחיר של 47.7 שקלים חדשים למניה (להלן "אופציית ה-SPC"), ואופציה התקפה למשך 120 ימים לרכישת 3% נוספים מסך הון המניות של כלל ביטוח אשר ברשותה למשקיע ב' (להלן "הרוכש הנוסף") לפי מחיר של 50 שקלים חדשים למניה (להלן "אופציית הרוכש הנוסף"). בנוסף, התחייבה החברה להעמיד לרשות חברת ה- SPC הלוואת Non-Recourse לצורך מימון 90% מעלות מימוש אופציית ה- SPC (להלן "ההלוואה").

ביום 16 ביוני 2019, הודיעה חברת ה- SPC על מימוש האופציה עבור כמות המניות המקסימלית, כאשר בהתאם לתנאי ההסכם, העמדת ההלוואה ומימוש האופציה בפועל יבוצעו תוך 30 ימי עסקים מיום זה.

בעבודתנו נתבקשנו לחוות דעתנו בדבר השווי ההוגן של אופציית הרוכש הנוסף, למועד העסקה וליום 30 ביוני 2019 (להלן "מועדי עבודתנו"). בנוסף נתבקשנו לחוות דעתנו בדבר השווי ההוגן של אופציית ה- SPC וכן ההטבה אשר ניתנה לחברת ה- SPC בגין ההתחייבות להעמדת ההלוואה (להלן "ההטבה הגלומה בהלוואה"), נכון ליום 30 ביוני 2019.

ב. תמצית עיקרי ההלוואה

קרן ההלוואה תעמוד על 90% ממחיר המימוש של אופציית ה- SPC, אשר הינה כ- 119 מיליון שקלים חדשים. ההלוואה תישא ריבית שנתית בשיעור של 4% ותוחזר בצורה של בלון לאחר 5 שנים. דיבידנדים אשר תקבל חברת ה- SPC מכלל ביטוח, ישמשו לפירעון ריבית ההלוואה, למעט אם מתקיים אחד מהמקרים הבאים:

- (1) חברת ה- SPC פרעה את כל הריבית בגין ההלוואה ויחס ה- LTV (סכום ההלוואה הכולל חלקי שווי כל מניות כלל אשר בידי חברת ה- SPC, לפי מחיר ממוצע של 7 ימי העסקים הקודמים) נמוך מ- 70%.
 - (2) יחס ה- LTV נמוך מ- 50%.
- בנוסף, חברת ה- SPC תהיה רשאית לבצע פירעון מוקדם של יתרת ההלוואה או חלק ממנה.

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



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, על בסיס מדרג השווי המפורט לעיל. מאחר ולשווי האופציות וההטבה אין ציטוט בשוק פעיל (רמה 1), או מידע ברמה 2, אמדנו בעבודתנו את שוויין 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.



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 על מנת לאמוד את שווי החזקות חברת ה-SPC בכלל ביטוח, לצורך ביצוע תחזית תשלומי הריבית והקרן של ההלוואה, תוך כדי הבאה בחשבון של חלוקה אפשרית של דיבדנדים. מודל המונטה קרלו מבוסס סדרות סימולציית משתני החלטה סטוכסטיים סטוכסטיים, המבוססים על אומדן סטיות תקן מניית כלל ביטוח.

להלן נוסחת החישוב לתהליך סטוכסטי, 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 = Risk free rate

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

ג. הלוואת Non-Recourse

הלוואת Non-Recourse הינה הלוואה הניתנת תמורת בטוחות, אשר ישמשו כמקור הבלעדי להחזר מלא או חלקי של ההלוואה. ההלוואה נשואת עבודתנו, צפויה להינתן על ידי החברה לחברת ה-SPC ואינה ניתנת לחילוט אחר מלבד מניות כלל ביטוח אשר מוחזקות על ידי חברת ה-SPC.

*Geometric Brownian Motion (CGBM)*¹

ד. הערכת שווי ההטבה הגלומה בהלוואה

שווי ההטבה הגלומה בהלוואה חושב בעבודתנו כהפרש בין סכום ההלוואה לבין שווי ההלוואה במועד העמדתה הצפוי, מהוון למועד החישוב. שווי ההלוואה נאמד בעבודתנו כתוחלת תשלומי הריבית והקרן של ההלוואה המהוונים למועד החישוב, בהתאם לתרחישים השונים של מודל המונטה קרלו.

ה. הערכת שווי אופציות

קיימות שיטות רבות להערכת שווי אופציות, אשר כולן מתבססות על אותה מתודולוגיה (רציפות או קירוב לרציפות) כגון מודל Black & Scholes (להלן "מודל B&S"), המודל הבינומי של Cox, Ross & Rubinstein (C-R-R), וכן שיטות נומריות (Finite Difference Method).

מאחר וחברת ה-SPC הודיעה על מימוש אופציית ה-SPC ביום 16 ביוני 2019, אך עד ליום 30 ביוני 2019 טרם התרחש המימוש בפועל, אמדנו את שווי האופציה באמצעות פורורד על מניות כלל ביטוח למועד המימוש החזוי, כמפורט במשוואה להלן:

$$FWD = Q \cdot \frac{(S \cdot (1 + r)^T - X)}{(1 + r)^T}$$

כאשר:

S - Spot price

r - Risk free rate

X - Delivery Price

Q - Quantity

T - Time

שווי אופציית הרוכש הנוסף חושב באמצעות מודל B&S.



3. הנחות עבודה

א. מועדי החישוב

מועד החישוב עבור אופציית ה-SPC ועבור ההטבה הגלומה בהלוואה, הינו יום 30 ביוני 2019. מועדי החישוב עבור אופציית הרוכש הנוסף הינם יום 2 במאי 2019 ויום 30 ביוני 2019.

ב. מועדי פקיעת האופציות

בהמשך להודעת חברת ה-SPC על מימוש האופציה שבידיה במלואה ביום 16 ביוני 2019 ובהתאמה לפרק זמן של 30 ימי עסקים הניתן לחברה עד להעמדת ההלוואה ולמימושה בפועל של האופציה, נאמד מועד פקיעת אופציית ה-SPC ומועד העמדת ההלוואה ליום 28 ביולי 2019 (להלן "מועד פקיעת אופציית ה-SPC" ו/או "מועד העמדת ההלוואה הצפוי")². מועד פקיעת אופציות הרוכש הנוסף הינו יום 30 באוגוסט 2019.

ג. כמות המניות הניתנות לרכישה

בהמשך להודעת המימוש של חברת ה-SPC כמפורט לעיל, האופציה שבידיה תמומש לצורך רכישת כמות של 4.99% מהון כלל ביטוח, אשר הינם 2,771,309 מניות. אופציית הרוכש הנוסף מאפשרת לו לרכוש 3% נוספים מהון כלל ביטוח, אשר הינם 1,677,366 מניות.

ד. נכס הבסיס

שווי נכס הבסיס, אשר הינו מניה רגילה של כלל ביטוח הנסחרת בבורסה לניירות ערך בתל אביב (להלן "הבורסה"), ושימש בעבודתנו הינו 54.36 שקלים חדשים ליום 2 במאי 2019 ו-60.8 שקלים חדשים ליום 30 ביוני 2019, בהתאם למחירי הסגירה של המניה במועדים אלו.

ה. תוספות המימוש

תוספות המימוש אשר שימשו בעבודתנו, הינן 47.7 שקלים חדשים למניה עבור אופציית ה-SPC ו-50 שקלים חדשים למניה עבור אופציית הרוכש הנוסף.

ו. שיעור ההיוון

מקדמי ההיוון אשר שימשו בחישובנו, נאמדו על בסיס שיעורי ריבית חסרת סיכון נומינאלית בישראל, נכון למועדי החישוב. להלן שיעורי ההיוון אשר שימשו לחישוב שווי האופציות:

Date	Duration	rf
02/05/2019	0.3	0.3%
30/06/2019	0.1	0.2%
30/06/2019	0.2	0.2%

להלן שיעורי ההיוון אשר שימשו בחישוב שווי ההטבה:

Duration	rf
1.0	0.3%
2.0	0.4%
3.0	0.6%
4.0	0.7%
5.0	0.9%
6.0	1.1%

² לאחר מועד עבודתנו, נמסר לנו מהחברה, כי ליום 28 ביולי 2019 טרם הועמדה ההלוואה, אך הצדדים ממשיכים לפעול להשלמת העסקה.



ז. סטיות תקן

סטיות התקן לצורך חישוב שווי ההטבה הגלומה בהלוואה, נאמדה על בסיס היסטוריית המסחר של מניית כלל ביטוח, הנסחרת בבורסה, במשך תקופות זמן היסטוריות של 5 שנים, על פני העשור האחרון. סטיות התקן לצורך חישוב שווי אופציית הרוכש הנוסף, נאמדה על בסיס היסטוריית המסחר של מניית כלל ביטוח בתקופת זמן של שנה כאומדן נורמטיבי.

סטיות התקן אשר שימשה בחישוב שווי ההטבה הגלומה בהלוואה נאמדה בכ- 35.7%, וסטיות התקן אשר שימשו בחישוב שווי האופציות נאמדו בכ- 25.9% ליום 2 במאי 2019 ובכ- 28.9% ליום 30 ביוני 2019

ח. פירעון ההלוואה

בעבודתנו סימלצנו, עבור תרחישי המונטה קרלו השונים, את פירעון תשלומי הריבית והקרן, המלאים או החלקיים, של ההלוואה בהתאם להתפתחות העתידית בשווי מניות כלל ביטוח אשר בידי חברת ה- SPC ותחת יישום ההתניות המפורטות בפרק 1.1. לעיל בנוגע לשימושים האפשריים של חברת ה- SPC בדיבידנדים המתקבלים מכלל ביטוח.

ט. שיעור הדיבידנד הצפוי

בהתאם להיסטוריית חלוקת הדיבידנדים של כלל ביטוח בשנים שקדמו למועד החישוב, ובהתאם להערכות הנהלת החברה, הנחנו כי כלל ביטוח אינה צפויה לחלק דיבידנדים במשך חיי ההלוואה. לניתוח רגישות להנחה זאת, ראו סעיף 1.4.



4. תוצאות עבודתנו וניתוחי רגישות

א. תוצאות עבודתנו

להערכתנו ועל בסיס חישובינו, בהתאם להנחות והסייגים המפורטים לעיל, להלן תוצאות עבודתנו (במיליוני שקלים חדשים):

מכשיר	מועד חישוב	שווי הוגן
אופציית ה- SPC	30/06/2019	36.3
ההטבה הגלומה בהלוואה	30/06/2019	16.9
אופציית הרוכש הנוסף	02/05/2019	9.6
אופציית הרוכש הנוסף	30/06/2019	18.3

ב. ניתוחי רגישות

להלן ניתוח רגישות לשינויים בשווי המכשירים ביחס לשינוי בשווי נכס הבסיס, ליום 30 ביוני 2019 (במיליוני שקלים חדשים):

שינוי בשווי נכס הבסיס	-10%	-5%	0%	5%	10%
אופציית ה- SPC	19.5	27.9	36.3	44.8	53.2
ההטבה הגלומה בהלוואה	21.5	19.1	16.9	14.9	13.1
אופציית הרוכש הנוסף	9.2	13.5	18.3	23.2	28.2
סה"כ	50.2	60.6	71.5	82.9	94.5

להלן ניתוח רגישות לשינויים בשווי ההטבה הגלומה בהלוואה ביחס לשינויים בהנחת מספר השנים במהלכן שיעור הדיבידנד מההון, שתחלק החברה, יעמוד על 0% (במיליוני שקלים)³, ליום 30 ביוני 2019:

מספר השנים בהן לא יחולק דיבידנד	0	1	2	3	4	5
ההטבה הגלומה בהלוואה	14.4	15.3	16.0	16.5	16.8	16.9

###

³ שיעור הדיבידנד מההון אשר שימש לניתוח הרגישות בשנים בהן יחולק דיבידנד, נאמד לצורך ניתוח הרגישות בכ- 2.7% בשנה, על בסיס ממוצעים שנתיים של חברות הפועלות בענף הביטוח.



UNLOCKING POTENTIAL

INTERIM FINANCIAL STATEMENTS

JUNE 30, 2019

4

דוח בדבר אפקטיביות הבקרה
הפנימית על הדיווח הכספי
ועל הגילוי

IDB

אי די בי חברה לפתוח בע"מ

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

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

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

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

לענין זה, חברי ההנהלה הם:

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

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

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

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

דוח הרבעוני בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי, אשר צורף לדוח הרבעוני לתקופה שהסתיימה ביום 31 במרס 2019 ("הדוח הרבעוני בדבר הבקרה הפנימית האחרון") נמצאה הבקרה הפנימית כאפקטיבית.

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

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

הצהרת מנהלים הצהרת מנכ"ל

אני, שולם לפידות, מצהיר כי:

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

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

שולם לפידות
מנכ"ל

31 באוגוסט 2019

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

אני, גיל קוטלר, מצהיר כי:

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

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

גיל קוטלר
סמנכ"ל כספים

31 באוגוסט 2019

UNLOCKING POTENTIAL

INTERIM FINANCIAL STATEMENTS

JUNE 30, 2019

5

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

IDB



31 באוגוסט 2019

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

א.ג.נ,

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

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

קסלמן וקסלמן
רואי חשבון
PwC Israel