2019

INTERIM FINANCIAL STATEMENTS

דוחות כספיים ביניים
ליום 30 בספטמבר 2019

DIC | DISCOUNT INVESTMENT CORPORATION

DISCOUNT INVESTMENT CORPORATION

INTERIM FINANCIAL STATEMENTS

SEPTEMBER 30, 2019

תוכן עניינים

1 שינויים וחידושים מהותיים אשר אירעו בעסקי התאגיד

2 דוח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד ונספחיו

3 תמצית דוחות כספיים ביניים מאוחדים

4 נתונים כספיים מתוך הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים המיוחסים לתאגיד עצמו

5 דוח בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי

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

DIC

חברת השקעות דיסקונט בע"מ

דוחות כספיים לרבעון השלישי שהסתיים
ביום 30 בספטמבר 2019

חלק א' - שינויים וחידושים מהותיים אשר אירעו בעסקי התאגיד

חלק ב' - דוח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד ונספחיו

חלק ג' - תמצית דוחות כספיים ביניים מאוחדים

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

חלק ה' - דוח רבעוני בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי

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

מסמכים מצורפים:

1. תמצית דוחות כספיים ביניים ליום 30 בספטמבר 2019 של IDB Group U.S.A Investments Inc. (ראה באור 3.ד.1 להלן).
2. עבודה כלכלית ליום 30 ביוני 2019 בקשר לבחינת ירידת ערך של המוניטין והמותג המיוחסים לסלקום ישראל בע"מ ("סלקום") נכללת בדרך של הפניה לעבודה האמורה המצורפת לדוחות הכספיים של החברה ליום 30 ביוני 2019, שפורסמו ביום 29 באוגוסט 2019 (אסמכתא מס' 2019-01-090895). כמו כן, מצורפים פרטים בדבר עבודה זו בהתאם לתקנה 49(א) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970 ("תקנות דוחות תקופתיים ומיידיים").
3. עבודה כלכלית ליום 30 באפריל 2019 בנושא הערכת שוויו של מגדל HSBC, המוחזק על ידי נכסים ובניין, נכללת בדרך של הפניה לעבודה האמורה המצורפת לדוחות הכספיים של חברה לנכסים ולבניין בע"מ ליום 30 ביוני 2019, שהוגשו על ידיה לרשות לניירות ערך ופורסמו ביום 28 באוגוסט 2019 (אסמכתא מס' 2019-01-074250). כמו כן, מצורפים פרטים בדבר עבודה זו בהתאם לתקנה 49(א) לתקנות דוחות תקופתיים ומיידיים.
4. נתונים בדבר מצבת ההתחייבויות של החברה מצורפים לדוחות כספיים אלה, בהתאם לתקנה 38ה' לתקנות דוחות תקופתיים ומיידיים, בדרך של הפניה לנתונים האמורים, הכלולים בדיווח על מצבת התחייבויות של התאגיד, שהוגש על ידי החברה לרשות ניירות ערך ופורסם ביום 28 בנובמבר 2019 (אסמכתא מס' 2019-01-104559).

DISCOUNT INVESTMENT CORPORATION

INTERIM FINANCIAL STATEMENTS

SEPTEMBER 30, 2019

1

שינויים וחידושים מהותיים אשר אירעו בעסקי התאגיד

DIC

חברת השקעות דיסקונט בע"מ

חלק א' - שינויים וחידושים מהותיים אשר אירעו בעסקי התאגיד

עמוד

1. תיאור עסקי דסק"ש לפי תחומי פעילות 1-5
   1.1 סלקום ישראל בע"מ ("סלקום") 1-3
   1.2 חברה לנכסים ולבנין בע"מ ("נכסים ובנין") 3-5
   1.3 שופרסל בע"מ ("שופרסל") 5
2. תיאור עסקי דסק"ש - פרטים נוספים 5

חברת השקעות דיסקונט בע"מ

("דסק"ש" או "החברה")

שינויים וחידושים מהותיים אשר אירעו בעסקי התאגיד

בשלושת החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2019

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

בחלק זה:

"דסק"ש" או "החברה"	**-**	**חברת השקעות דיסקונט בע"מ ו/או חברות מטה בבעלותה המלאה, לפי העניין.**
"הדוחות הכספיים"	**-**	**תמצית הדוחות הכספיים של דסק"ש ליום 30 בספטמבר 2019.**
"הדוח התקופתי"	**-**	**הדוח התקופתי של דסק"ש לשנת 2018 שפורסם ביום 19 במרס 2019 (מספר אסמכתא 2019-01-024253).**
"הדוחות הכספיים השנתיים"	**-**	**הדוחות הכספיים לשנת 2018 הכלולים בדוח התקופתי.**

העניינים המפורטים להלן הינם בנוסף להתפתחויות ולשינויים שאירעו ברבעון השלישי של שנת 2019, אשר תוארו בחלק א' (שינויים וחידושים מהותיים אשר ארעו בעסקי התאגיד) הכלול בדוח הרבעוני של החברה לשלושת החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2019, שפרסמה החברה ביום 29 באוגוסט 2019 (מספר אסמכתא 2019-01-090895) ("הדוח לרבעון השני של שנת 2019").

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

1. <u>תיאור עסקי דסק"ש לפי תחומי פעילות</u>

1.1 <u>סלקום ישראל בע"מ ("סלקום")</u>

<u>תכנית הבראה מקיפה</u> - בחודש ספטמבר 2019, דירקטוריון סלקום אישר תכנית הבראה מקיפה לסלקום ("התכנית") במטרה לחזק את סלקום בהתמודדות עם המשך התחרות העזה ורמות המחירים הנמוכות בשוק התקשורת הישראלי, אם יישארו ברמתם הנוכחית. דירקטוריון סלקום הנחה את סלקום לנקוט בצעדים מיידיים ליישום התכנית.

התכנית כוללת את הרכיבים העיקריים ויעד ללוחות זמנים הבאים:

1. קיצוץ בהוצאות - הפחתה שנתית של כ- 150 מיליון ש"ח מרמת ההוצאות הנוכחית (לביצוע עד לסוף שנת 2020), לרבות באמצעות הפחתות משמעותיות של הוצאות ותשלומים לספקים, הפחתה משמעותית בכח אדם והפחתת דמי נגישות שוק סיטונאי. יוזמות להפחתת ההוצאות החלו מיד לאחר פרסום התכנית וכוללות הפחתה בתשלומים לספקים לתקופה מוגדרת, מכירה של שירותי אינטרנט על גבי תשתית איי.בי.סי איזראל ברודבאנד קומפני (2013) בע"מ ("IBC") תחת הסכם זכויות שימוש בלתי הדירות ("IRU") שדווח בעבר, במקום הסדר התשתית הסיטונאית היקר יותר, וכניסה למשא ומתן עם נציגות העובדים במטרה לשנות את ההסכם הקיבוצי הקיים ולהגיע להסכמות חדשות. בחודש ספטמבר 2019, ההסתדרות הכריזה על סכסוך עבודה בעקבות הודעת סלקום על תכנית ההבראה.
2. קיצוץ בהשקעות - הפחתת השקעות סלקום לרמה שנתית של כ-450-500 מיליון ש"ח (לביצוע עד לסוף שנת 2020), לא כולל השקעות הנובעות מתדרים חדשים שאפשר ויצריכו השקעות תוספתיות.
3. גיוס הון - בהיקף של כ-400 מיליון ש"ח. לביצוע לפני תום שנת 2019, כחלק מהתכנית. מועד ומבנה ספציפיים יקבעו בהתאם להתפתחות התכנית. הוצאה לפועל, מועד, תנאים וכמות של הנפקה מתוכננת כאמור עדין לא נקבעו, וכפופים לאישור נוסף של דירקטוריון סלקום.
4. פקטורינג - של ציוד קצה לקוחות בסך של כ-100-150 מיליון ש"ח. נמצא כעת במשא ומתן עם גורמים פיננסיים. כפוף להגעה להסכמות ולחתימה על הסכם מחייב, שלא ניתן להתחייב כי יסתייעו.
5. הפחתת חוב - רכישה חוזרת של אג"ח סלקום עד 150 מיליון ש"ח. לביצוע על-ידי הנהלת סלקום, בהתאם לשיקול דעתה, במועדים, סכומים ומבנה, בהתאם לתנאי השוק.

ביצוע התכנית עשוי לכלול הוצאות חד פעמיות משמעויות שלא נכללו ברכיבי התכנית לעיל.

1. <u>תיאור עסקי דסק"ש לפי תחומי פעילות</u> (המשך)

1.1 <u>סלקום</u> (המשך)

<u>תכנית הבראה מקיפה</u> (המשך)

סלקום לא יכולה להתחייב להוצאה לפועל של התכנית, למועדה ולתוצאותיה, אשר כפופים לאי וודאות ולהנחות לגבי יכולת סלקום לממש את התכנית, לרבות יכולתה להגיע להסכמות עם הצדדים הרלבנטיים ולקבל את האישורים הדרושים, לרבות יכולתה של סלקום להגיע להסכמה עם נציגות העובדים על שינויים להסכם הקיבוצי הקיים, התנאים לפיהם יגיעו יושגו הסכמות אלו ומועדם, לתנאי שוק ההון הישראלי ושוק התקשורת הישראלי. ההסכמות והתנאים הסופיים יכולים להוביל לתוצאה שונה מהותית מזו שפורטה לעיל.

בנוסף, בעוד שתוצאה מוצלחת של התכנית צפויה לחזק את סלקום ולאפשר לה להשתתף במיזוגים, רכישות והזדמנויות שאפשר ויופיעו בזירת התקשורת בשנים הבאות, הרי שתוצאה פחות מוצלחת או שינויים אחרים לרעה על תוצאותיה העסקיות של סלקום יכולים להוביל לחיזוק מתחרים אחרים דרך מיזוגים, רכישות וכדומה שסלקום אינה צד להם, שיכולים להוביל להיחלשות נוספת של מעמדה התחרותי של סלקום, לרבות איבוד מעמדה המוביל בשוק הסלולר ויתרונות הקשורים לגודל.

סלקום פועלת לקידום מיזוגים, רכישות והזדמנויות דומות אבל אינה יכולה להבטיח שהזדמנויות כאלו יופיעו או יגיעו להבשלה.

<u>רגולציה</u>

<u>מכרז תדרים</u> - בהמשך לאמור בסעיף 8.12 לחלק א' לדוח התקופתי ולאמור בסעיף 2.1 לחלק א' לדוח לרבעון השני של שנת 2019 אודות פרסום מכרז תדרים הכולל שרותי דור 5 על-ידי משרד התקשורת מחודש יולי 2019, הצפוי להתנהל ברבעון הרביעי של שנת 2019, לאחר בחינה מעמיקה של מסמכי המכרז, לרבות עקרונות המכרז ודרישות הרשיון, סלקום סבורה שעקרונות ודרישות מסוימים הינם בלתי סבירים ויש לתקנם לפני שהליך המכרז מתקדם. בקשות סלקום ושותפותיה לרשת המשותפת ממשרד התקשורת לתקן את הפגמים שעליהם הצביעו ולעכב את הליך המכרז עד לביצוע תיקונים אלו לא נענו לגופן, ולפיכך סלקום ושותפותיה לרשת המשותפת מתכוונות להגיש עתירות לבית המשפט המוסמך על מנת שיורה למשרד התקשורת לתקן את הפגמים ולעכב את הליך המכרז עד לתיקון פגמים כאמור. סלקום אינה יכולה להבטיח תוצאה חיובית לעתירות כאמור. אי תיקון הפגמים עלול לגרום לכך שסלקום תשלם סכומים גבוהים משמעותית מאלו שישלמו משתתפים אחרים במכרז, לא תזכה בתדרים או תזכה בתדרים קטנה מהדרושה לה וכן שתאלץ להתחייב לבצע השקעות מהותיות בהתעלם מהתכנותן הכלכלית, במטרה לשמור על מעמדה התחרותי בשוק הסלולר. בנוסף, המכרז כולל חוסר ודאות כלכלית מהותית, חלקה מתייחס לכל המשתתפים, כגון האם הנחות אגרות התדרים כפי שהציעה ועדת המכרזים יאושרו על ידי משרדי הממשלה הרלבנטיים, וחוסר ודאות אחר רלבנטי רק לחלק מהמשתתפים וסלקום בתוכם, כגון ביחס להגירת התדרים שדווחה בעבר. העדר ודאות בעניינים אלו לפני עריכת המכרז, יחייב את סלקום להשתתף במכרז בתנאי אי ודאות מהותיים והכבדה לא שוויונית. בשלב זה, לפני שסלקום ושותפותיה לרשת המשותפת הגישו הסכם הצעה משותפת לאישור ועדת המכרזים שכן בהתאם לתנאי המכרז סלקום רשאית להגיש הצעה באמצעות הצעה משותפת עם שותפיה לרשת המשותפת בלבד, וכשסלקום אינה יודעת לצפות מה יהיה מחיר המינימום שיקבע על-ידי משרד התקשורת לתדרים ולא מה יהא המחיר הסופי שתידרש לשלם עבור התדרים, סלקום איננה יכולה להעריך את השלכות המכרז עליה. אי הגעה להסכמה על הסכם הצעה משותפת (או פתרון אחר, ככל שאפשרי), עלולה למנוע מסלקום להשתתף במכרז התדרים ולפגוע עקב כך, מהותית, ביכולותיה התחרותיות. בנוסף, זכיה בתדרים נוספים תחייב את סלקום לבצע השקעות משמעותיות ברשת הסלולרית שלה, ובכך להטיל עליה נטל כלכלי נוסף שיכול להשפיע לרעה על מצבה הפיננסי של סלקום ועלול להוביל להפחתה נוספת בדירוג אגרות החוב שלה. כמו כן, התדרים הנוספים יחייבו הקמה או שינוי של מאות אתרים. הקשיים בהשגת האישורים וההיתרים הדרושים, בפרט היתרי בניה לאתרים מרשויות התכנון והבניה וההגבלות המשמעותיות על יכולתה של סלקום לבנות אתרים חדשים או לשנות אתרים קיימים על סמך הפטור מהדרישה לקבל היתר בניה, עלולים למנוע מסלקום מלעמוד בדרישות הפרישה שייקבעו ברישיונה בקשר עם התדרים המוצעים במכרז (אם סלקום תזכה בהם) ומעמידה בדרישות הפרישה שיכולות לזכות את סלקום בתמריצים תלויי ביצועים, וכמו כן לחשוף את סלקום להליכים משפטיים נוספים ולהשלכות הליכים אלו.

<u>מידע בדבר שינוי חריג בעסקי סלקום</u>

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

1. <u>תיאור עסקי דסק"ש לפי תחומי פעילות</u> (המשך)

1.1 <u>סלקום</u> (המשך)

<u>מידע בדבר שינוי חריג בעסקי סלקום</u> (המשך)

<u>שימוע ציבורי בקשר למדיניות פריסת סיבים אופטיים</u> - בחודש נובמבר 2019, צוות משותף למשרדי התקשורת, האוצר ורשות התחרות הישראליים, עליו הוטלה המשימה לבחון את הצורך בעדכון חובות פריסת הסיבים האופטיים ואספקת שרות של מפעילי תקשורת נייחים בעלי תשתית (אשר תחת הרגולציה הנוהגת נדרשים לפרוס בפריסה כלל ארצית כל רשת שהם פורסים) ואת הצורך בתמריצי פריסה באזורים בהם לא ייקבעו חובות פריסה, וזאת על-פי מבחני כדאיות כלכלית, פרסם את המלצותיו לשימוע ציבורי. ההמלצות כוללות:

- תחת תרחישים סבירים, לא קיימת היתכנות כלכלית לפריסה כלל ארצית על-ידי חברה בודדת.
- חברת בזק לא תהא כפופה לחובת פריסה כלל ארצית ביחס לפרישת סיבים אופטיים ותוכל לבחור את האזורים בהם תפרוס את הסיבים האופטיים שלה ובאזורים אלו בזק תהא חייבת לספק שירות לכל משקי הבית בתוך חמש שנים.
- קרן שתוקם על-ידי מדינת ישראל לצורך זה ("הקרן") תקיים מכרזים לטובת סבסוד פריסת סיבים אופטיים על-ידי מתחריה של בזק באזורים בהם בזק תבחר שלא לפרוס רשת סיבים אופטיים ("אזורים ללא בזק"), על בסיס היתכנות כלכלית ויעילות. הזוכה יהיה חייב במתן שירות סיטונאי למתחרים אחרים בתעריפים סיטונאיים. בזק לא תוכל להשתתף במכרזים אלו ולא תהיה זכאים לרכוש שרותים סיטונאיים באזורים אלו (אבל חברות בת שלה כן תוכלנה). הזוכה במכרזים יוכל לעשות שימוש בתשתית בזק באזורים ללא בזק בתעריפים נמוכים משמעותית מהתעריפים הסיטונאיים הקיימים. רק הזוכה יהיה זכאי גם לסבסוד.
- הסבסוד ימומן באמצעות הטלת מס נוסף בשיעור 0.5% מהכנסתם השנתית לשנה החולפת של בעלי רישיונות תקשורת (כולל בזק), אשר הכנסותיהם השנתית עלתה על 10 מיליון ש"ח, החל משנת 2022 ועד לחיבור כל משקי הבית בישראל לסיבים אופטיים. הכספים ינוהלו על-ידי הקרן.
- בזק לא תוכל לפרוס סיבים אופטיים באזורים ללא בזק למשך 3 שנים ממועד עריכת המכרז לסבסוד אותו אזור. על אף האמור בזק תוכל לעדכן את חובת הפרישה המקורית שלה בשיעור של עד 10% כל עוד שאותו אזור ללא בזק טרם נבחר לקבלת סבסוד מהקרן.
- חובות בזק לגבי התשתית הקיימת שלה נשארות ללא שינוי.

יישום ההמלצות ידרוש, בין היתר, תיקונים בחקיקה הקיימת וברישיונות.

חובות הפרישה הכלל הארצית על הוט טלקום ש.מ. עדין תחת בחינה של הצוות המשותף.

<u>הליכים משפטיים</u> - לפרטים אודות תביעות התלויות ועומדות כנגד סלקום, ראה באור 5.ב.2. לדוחות הכספיים.

1.2 <u>חברה לנכסים ובנין בע"מ ("נכסים ובנין")</u>

<u>פעילות בחו"ל</u>

<u>פרויקט הטיבולי בלאס-וגאס</u> -

- בהמשך לאמור בסעיף 9.6.16.1 לחלק א' בדוח התקופתי ולאמור בסעיף 2.2 לחלק א' לדוח לרבעון הראשון של שנת 2019 אודות הסכם המסגרת שהעמידה נכסים ובנין ל-IDBG (IDB Group USA Investments Inc. ("IDBG")), ביום 20 בספטמבר 2019 הסתיימה תקופת ההלוואה ובהתאם להוראת הסכם המסגרת, יופעל מנגנון ההמרה הקבוע בהסכם המסגרת באופן שמלוא יתרת החוב שהעמידה נכסים ובנין על-פי הסכם המסגרת יומר להון מניות IDBG, אשר יוקצה על-ידי IDBG לנכסים ובנין, וכן תועמד לנכסים ובנין הזכות להחזר הלוואת הבעלים בהתאם לחלקה בהון המניות לאחר ביצוע ההמרה כאמור. יחס המרת יתרת החוב להון מניות כאמור ייקבע על-ידי מעריך שווי חיצוני בהתאם למנגנון הקבוע בהסכם המסגרת. לפרטים נוספים, ראה באור 3.א.2.ה. לדוחות הכספיים.
- ברבעון השלישי של שנת 2019 עדכנה IDBG את הערכת השווי של פרויקט הטיבולי בלאס-וגאס לסך של 237 מיליון דולר. לפרטים נוספים, ראה באור 3.א.2.ד. לדוחות הכספיים.

1. <u>תיאור עסקי דסק"ש לפי תחומי פעילות</u> (המשך)

1.2 <u>נכסים ובנין</u> (המשך)

<u>פעילות בחו"ל</u> (המשך)

<u>מגדל HSBC</u> - בהמשך לנתונים שנכללו בסעיף 9.6.15 בחלק א' של הדוח התקופתי, בקשר עם מגדל HSBC (נכס מהותי מאוד עבור דסק"ש), להלן פירוט נתונים עיקריים בגין מגדל HSBC:

(נתונים לפי 100%. חלק נכסים ובנין בנכס - 100%)	רבעון שלישי שנת 2019	רבעון שני שנת 2019	רבעון ראשון שנת 2019	שנת 2018
שווי הנכס (במיליוני דולר)	938	936	924	923
NOI בפועל בתקופה (במיליוני דולר)	11	11	10	43
רווחי שערוך בתקופה (במיליוני דולר)	-	11	-	16
שיעור תפוסה ממוצע בתקופה (%)	98	100	100	100
שיעור תשואה בפועל (%)	4.8	4.6	4.3	4.6
דמי שכירות ממוצעים למטר עילי (לחודש) (דולר)	78	78	78	75
דמי שכירות ממוצעים למטר עילי בחוזים שנחתמו בתקופה (לחודש) (דולר)	-	-	-	90

<u>מידע בדבר שינוי חריג בעסקי נכסים ובנין</u>

<u>חוק הריכוזיות</u> - בהמשך לאמור בסעיף 7.2.10 לחלק א' בדוח התקופתי ולאמור בסעיף 2.2 לחלק א' לדוח לרבעון השני של שנת 2019, בענין החוק לקידום התחרות ולצמצום הריכוזיות, התשע"ד-2013 ("חוק הריכוזיות") נכסים ובנין ביצעה פעולות בתאגידים מדווחים שבשליטתה כמפורט להלן:

- **<u>עסקאות במניות חברת גב-ים לקרקעות בע"מ ("גב-ים")</u> -** בהמשך לאמור בסעיף 2.2 לחלק א' לדוח לרבעון השני של שנת 2019, אודות מכירת 11.7% מהון המניות המונפק של גב-ים על-ידי נכסים ובנין, בחודש יולי 2019, כך ששיעור החזקתה בגב-ים ירד מ-51.7% ל-40.0%, ביום 1 בספטמבר 2019 מכרה נכסים ובנין 5.14% נוספים מהון המניות המונפק של גב-ים, כך ששיעור החזקתה בגב-ים ירד מ-40.0% ל-34.9%. התמורה ברוטו בגין מכירת המניות ביום 1 בספטמבר 2019 הסתכמה בסך של 224 מיליון ש"ח. המכירות של מניות גב-ים כאמור לעיל, הביאו את נכסים ובנין לכדי איבוד שליטה בגב-ים. כפועל יוצא מאיבוד השליטה כאמור, החל מיום 1 בספטמבר 2019 הפסיקה דסק"ש לאחד את דוחותיה של גב-ים במסגרת הדוחות הכספיים המאוחדים שלה והיא מציגה את ההשקעה בגב-ים על בסיס השווי המאזני. לפרטים נוספים ראה באור 3.א.2.י. לדוחות הכספיים.
- **<u>ישפרו</u> -** בהמשך לאמור בסעיף 2.2 לחלק א' לדוח לרבעון השני של שנת 2019, בדבר אישור ועדת הביקורת והדירקטוריון של ישפרו לביצוע פדיון מוקדם ומלא של אגרות חוב (סדרה ב') של ישפרו בעלות כוללת של 131 מיליון ש"ח ובהתאם להוראות חוק הריכוזיות, בחודש אוקטובר 2019, לאחר אישור בית המשפט, נפדו במלואן אגרות החוב (סדרה ב') של ישפרו. פדיון אגרות החוב (סדרה ב') של ישפרו הביא למחיקת כלל אגרות החוב שלה מהמסחר בבורסה וישפרו חדלה להיות תאגיד מדווח ולא תחשב עוד ל"חברת שכבה" כהגדרת מונח זה בחוק הריכוזיות.
- **<u>מהדרין</u> -** בהמשך לאמור בסעיף 2.2 לחלק א' לדוח לרבעון השני של שנת 2019, אודות החלטת דירקטוריון הפניקס אחזקות בע"מ ("הפניקס") לחלק את מניות מהדרין המוחזקות בעקיפין על-ידי הפניקס כדיבידנד בעין לבעלי מניותיה, ביום 18 בספטמבר 2019 חילקה הפניקס את כל מניות מהדרין המוחזקות בעקיפין על-ידי הפניקס, והמהוות כ-41.4% מהון המניות המונפק והנפרע של מהדרין, כדיבידנד בעין לבעלי מניותיה. עם השלמת החלוקה האמורה, פקע הסכם בעלי המניות שבין הפניקס לנכסים ובנין ביחס להחזקותיהן במניות מהדרין ובכך הסתיימה השליטה המשותפת של הצדדים במהדרין. במועד החלוקה הפכה נכסים ובנין לבעלת שליטה במהדרין, והחל ממועד זה אוחדו דוחותיה הכספיים של מהדרין בדוחות הכספיים של דסק"ש. ביום 27 בנובמבר 2019 החליט דירקטוריון נכסים ובנין לחלק את מניות מהדרין כדיבידנד בעין לבעלי המניות בנכסים ובנין. המועד הקובע לחלוקה יחול ביום 5 בדצמבר 2019 ומועד החלוקה בפועל יהיה ביום 10 בדצמבר 2019. ליום 30 בספטמבר 2019 נכסיה והתחייבויותיה של מהדרין מוצגים כנכסים והתחייבויות של קבוצת מימוש המוחזקת למכירה בהתאם לשווין ההוגן של מניות מהדרין על פי שער הבורסה באותו מועד. לפרטים נוספים ראה באור 3.א.2.ט. לדוחות הכספיים.

1. <u>תיאור עסקי דסק"ש לפי תחומי פעילות</u> (המשך)

1.2 <u>נכסים ובנין</u> (המשך)

<u>מידע בדבר שינוי חריג בעסקי נכסים ובנין</u> (המשך)

לעמדת נכסים ובנין, בעקבות שלושת המהלכים האמורים, היא תעמוד בהוראות חוק הריכוזיות על החזקותיה של נכסים ובנין, ראה באור 3.ב.2. לדוחות הכספיים.

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

1.3 <u>שופרסל בע"מ ("שופרסל")</u>

<u>הליכים משפטיים</u> - לפרטים אודות תביעות התלויות ועומדות כנגד שופרסל, ראה באור 5.ב.4. לדוחות הכספיים.

2. <u>תיאור עסקי דסק"ש - פרטים נוספים</u>

<u>מימון</u> - נכון ליום 30 בספטמבר 2019 ובסמוך למועד אישור הדוחות הכספיים עמדה רמת המינוף[1] של דסק"ש על כ- 68% ו-69%, בהתאמה.

<u>הון אנושי</u> -

א. בהמשך לאמור בסעיף 3 לחלק א' לדוח לרבעון השני של שנת 2019, בחודש ספטמבר 2019 סיים מר שולם לפידות את כהונתו כמנכ"ל דסק"ש. לפרטים נוספים ראה באור 4.ט. לדוחות הכספיים.

ב. בחודש ספטמבר 2019, אישר דירקטוריון דסק"ש, לאחר קבלת אישור ועדת התגמול והמלצתה של ועדת האיתור של דסק"ש, את מינויו של מר ערן סער לתפקיד מנכ"ל דסק"ש (בהיקף של 75% משרה), החל מיום 12 בדצמבר 2019 וכן את תנאי כהונתו והעסקתו. לפרטים נוספים, ראה באור 4.ט. לדוחות הכספיים.

<u>הליכים משפטיים</u> - לפרטים אודות התביעות התלויות ועומדות כנגד החברה, ראה באור 5.ב.1. לדוחות הכספיים.

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

DISCOUNT INVESTMENT CORPORATION

INTERIM FINANCIAL STATEMENTS

SEPTEMBER 30, 2019

2

דוח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד ונספחיו

DIC

דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה

ת ו כ ן ע נ י י נ י ם

		עמוד
.1	הסברי הדירקטוריון למצב עסקי התאגיד	6-26
1.1	כללי	6-8
1.2	התוצאות בתשעת החודשים הראשונים וברבעון השלישי של שנת 2019	8
1.3	התוצאות של חברות ההשקעה המוחזקות במישרין על ידי החברה ותרומתן לתוצאות החברה	8
1.4	הוצאות ניהול ומימון, נטו	9
1.5	נתונים עיקריים אודות החזקותיה העיקריות של החברה (במישרין ובעקיפין)	10
1.6	נתונים נבחרים מהדוחות הכספיים ומאפייני מימון	10-17
1.7	שינויים בהון ואיכות הרווח (הפסד)	18
1.8	תמצית תוצאות החברה (מאוחד)	18
1.9	פירוט בדבר אירועים חד פעמיים עיקריים	19
1.10	תרומה לתוצאות החברה וחברות מוחזקות לפי מגזרי פעילות	20-26
1.10.1	מגזר סלקום ישראל בע"מ ("סלקום")	20-23
1.10.2	מגזר חברה לנכסים ולבניין בע"מ ("נכסים ובניין")	23-24
1.10.3	מגזר שופרסל בע"מ ("שופרסל")	25-26
.2	חשיפה לסיכוני שוק ודרכי ניהולם	27
.3	תרומה וסיוע לקהילה	27
.4	הוראות גילוי בקשר עם הדיווח הפיננסי של התאגיד	27
4.1	תכנית רכישה עצמית של מניות דסק"ש	27
4.2	תכניות רכישה עצמית של אגרות חוב דסק"ש	27
4.3	מינוי מנכ"ל ואישור תנאי הכהונה והעסקה	27
4.4	אירועים עיקריים לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי	27
4.5	גילוי יעודי למחזיקי אגרות החוב	27
	נספח א' - המצב הכספי ומקורות המימון	28-29
	נספח ב' - פרטים בדבר עבודות כלכליות בהתאם לתקנה 49(א) לתקנות ניירות ערך	30-32

דוח לרבעון השלישי של שנת 2019

דירקטוריון חברת השקעות דיסקונט בע"מ ("דסק"ש" או "החברה") מתכבד להגיש בזה את דוח הדירקטוריון ליום 30 בספטמבר 2019, הסוקר את עיקרי פעילות החברה ברבעון השלישי של שנת 2019 ("תקופת הדוח"). הדוח נערך בהתאם לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970 ובהתחשב בכך שבידי המעיין בו מצוי גם הדוח התקופתי המלא של החברה (לרבות דוח הדירקטוריון) לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2018 ("הדוח התקופתי"), לרבות הדוחות הכספיים לשנת 2018, כפי שנכללו בדוח התקופתי ("הדוחות הכספיים השנתיים").

החברה הינה חברת החזקות, המשקיעה, בעצמה ובאמצעות חברות מוחזקות, בחברות הפועלות בענפים שונים במשק הישראלי ובחו"ל ("הקבוצה"). חלק מהחברות המוחזקות פועלות תוך ביזור גלובלי של השקעותיהן.
החברה מרכזת את פעילותה באמצעות חברות מאוחדות[1], חברות כלולות[2] ובאמצעות חברות מוחזקות אחרות, בהן אין לחברה השפעה מהותית. נכון למועד פרסום הדוח כ-82.3% מהונה המונפק של החברה מוחזקים על ידי דולפין איי אל השקעות בע"מ ("דולפין איי אל"), חברה המאוגדת בישראל, שהינה בבעלותה המלאה של Dolphin Netherlands B.V. ("דולפין הולנד"), וכ-1.5% מזכויות ההצבעה בחברה מוחזקים על ידי Tyrus S.A, חברה המאוגדת באורוגוואי, שהינה בבעלותה המלאה של IRSA Inversiones Y Representaciones Sociedad Anonima ("IRSA"), אשר הינה תאגיד זר. דולפין הולנד ו-IRSA הינן חברות הנשלטות בעקיפין על ידי מר אדוארדו אלשטיין (באמצעות תאגידים בשליטתו).
בדוחות הכספיים, הרווח הנקי מתייחס לרווח המיוחס לבעלים של החברה ולזכויות שאינן מקנות שליטה. נתוני הרווח המוצגים בדוח דירקטוריון זה מתייחסים לרווח המיוחס לבעלים של החברה, אלא אם נאמר אחרת.
הנתונים המספריים מוצגים במספרים מעוגלים.

1. הסברי הדירקטוריון למצב עסקי התאגיד

1.1 כללי

החברה הינה חברת החזקות המחזיקה באופן ישיר ובעקיפין במגוון חברות העוסקות בענפי משק שונים. בהיותה חברת החזקות, מצבה העסקי של החברה, תוצאות פעולותיה, הונה ותזרימי המזומנים שלה, מושפעים בעיקר ממצבן העסקי של החברות העיקריות המוחזקות על-ידיה, במישרין ובעקיפין, מתוצאות פעילותן, תזרימי המזומנים שלהן והשינויים בהונן, ולעתים אף משווי החזקותיה של החברה באותן חברות. לכן, יובאו במסגרת דוח הדירקטוריון להלן גם הסברים אודות השפעת מצבן של חברות עיקריות אלה על החברה. בנוסף, מצבה של החברה, תוצאות פעולותיה, הונה ותזרימי המזומנים שלה מושפעים גם מפעילות המטה של החברה, הכוללת הוצאות והכנסות מימון והוצאות הנהלה וכלליות. מידת איתנותה של החברה מושפעת בין היתר מכך, שהחברה מתאפיינת בפיזור של השקעותיה. השקעות החברה במישרין ובעקיפין הינן בחלקן השקעות בחברות בעלות תזרימי מזומנים משמעותיים, אשר מאופיינות בחלוקות דיבידנד שוטפות (ראה גם סעיף 1.6.4 להלן בדבר יתרות רווחים ראויים לחלוקה בחברות המוחזקות במישרין על-ידי החברה והמגבלות הנובעות גם מכך) ובחלקן השקעות בחברות עם פוטנציאל צמיחה והשבחה.
בתוצאותיה העסקיות של החברה, ולעיתים במישרין בהון המיוחס לבעלים של החברה, עשויה לחול (בהתאם לכללי החשבונאות שבתוקף) תנודתיות גבוהה בין תקופות דיווח שונות, וזאת, בין היתר, בשל עיתוי והיקף המימושים או הרכישות שמבצעות החברה וחברות מוחזקות שלה, בשל השפעות שינויים במחירי ניירות ערך בשוק ההון ובערכם של נכסים, וכן בשל שינוי בהוצאות המימון נטו של החברה והחברות המוחזקות שלה שהיקפן מושפע מהיקף החוב נטו, מאפיקי הצמדה של החוב והנכסים הכספיים נטו, ממכשירים נגזרים ומשיעור השינוי במדד המחירים לצרכן ("המדד") ובשערי החליפין של המטבעות הזרים הרלוונטים בתקופה המדווחת, בעיקר שער הדולר.
חברות הקבוצה בוחנות, כל חברה ברמתה, את ערך הנכסים המוחזקים על ידיהן וכן את עודפי העלות המיוחסים ושאינם מיוחסים הכלולים בדוחותיהן. השקעות הקבוצה בחברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני נבחנות בכל חברה מחזיקה, ברמת השקעתה הכוללת. פרטים על השווי המאזני של ההשקעות העיקריות בחברות המוחזקות ליום 30 בספטמבר 2019 בהשוואה לשווי השוק מוצגים בבאור 3.ג. לדוחות הכספיים.
להתגברות החקיקה, התקינה, הרגולציה והתחרות באופן רוחבי ובתחומי פעילות מגוונים במשק הישראלי בשנים האחרונות, השפעה לרעה, ואף באופן מהותי, על פעילותן של חברות מוחזקות מהותיות מסוימות של החברה, על תוצאותיהן הכספיות ועל שערי ניירות הערך שלהן, כמו גם על פעילותה של החברה, ולהערכת החברה, הינה בעלת השפעה גדולה על החברה ועסקיה.
על פעילות הקבוצה משפיעים גורמים חיצוניים נוספים רבים (ראה סעיפים 7 ו- 20 לחלק א' לדוח התקופתי).
בדבר השלכות הוראותיו של החוק לקידום התחרות ולצמצום הריכוזיות, התשע"ד-2013 ("חוק הריכוזיות") על החברה ועל חברות מוחזקות שלה, ראה סעיף 7.2 בחלק א' לדוח התקופתי ובאור 3.ב. לדוחות הכספיים.

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

1. <u>הסברי הדירקטוריון למצב עסקי התאגיד</u> (המשך)

1.1 <u>כללי</u> (המשך)

בחודש נובמבר 2017 הושלמה עסקה, לפיה מכרה אי די בי פתוח את כל מניותיה בחברה לדולפין איי אל. בהתאם לכך הפכה החברה לחברת שכבה ראשונה, כהגדרת המונח בחוק הריכוזיות, דבר שהביא לדחיית הצורך ליישם את הוראת חוק הריכוזיות לגבי תאגידים מדווחים, שהינם חברות שכבה אחרת ואשר נמצאים בשליטת החברה, עד לחודש דצמבר 2019.

בימים 1 ביולי 2019 ו- 1 בספטמבר 2019 מכרה נכסים ובניין כ-11.7% וכ-5.1%, בהתאמה, מהון המניות המונפק של גב-ים, כך ששיעור החזקתה בגב-ים ירד מכ-51.7% לכ-34.9%. התמורה ברוטו בגין המכירות האמורות הסתכמה בסך של 678 מיליון ש"ח. המכירות של מניות גב-ים כאמור לעיל, הביאו את נכסים ובנין לכדי איבוד שליטה בגב-ים. כפועל יוצא החל מיום 1 בספטמבר 2019 הפסיקה דסק"ש לאחד את דוחותיה של גב-ים במסגרת הדוחות הכספיים המאוחדים שלה והיא מציגה את ההשקעה בגב-ים על בסיס השווי המאזני. לפרטים נוספים ראה באור 3.א.2.י. לדוחות הכספיים.

בחודש באוגוסט 2019 הוגשה לבית המשפט המחוזי בתל אביב בקשה לאישור פדיון מוקדם ומלא של אגרות חוב (סדרה ב') שהונפקו לציבור על-ידי ישפרו, בהתאם לסעיפים 25(ו) ו-25(ח) לחוק הריכוזיות. ביום 10 באוקטובר 2019, לאחר אישור בית המשפט, נפדו אגרות החוב האמורות במלואן בעלות כוללת בסך של 131 מיליון ש"ח. פדיון אגרות החוב האמורות של ישפרו הביא למחיקת כלל אגרות החוב שלה מהמסחר בבורסה. כפועל יוצא מכך, חדלה ישפרו להיות תאגיד מדווח ולא תחשב עוד ל"חברת שכבה", כהגדרת מונח זה בחוק הריכוזיות.

ביום 18 בספטמבר 2019 חילקה הפניקס אחזקות בע"מ ("הפניקס") את כל מניות מהדרין המוחזקות בעקיפין על-ידי הפניקס, באמצעות הפניקס השקעות ופיננסים בע"מ והמהוות כ-41.42% מהון המניות המונפק והנפרע של מהדרין, כדיבידנד בעין לבעלי המניות בהפניקס ("החלוקה"), כאשר עם השלמת החלוקה פקע הסכם בעלי המניות שבין נכסים ובניין להפניקס ביחס להחזקות הצדדים במניות מהדרין ובכך הסתיימה השליטה המשותפת של הצדדים במהדרין. במועד החלוקה הפכה נכסים ובניין לבעלת שליטה במהדרין. ביום 27 בנובמבר 2019 החליט דירקטוריון נכסים ובניין לחלק את מניות מהדרין כדיבידנד בעין לבעלי המניות בנכסים ובניין. המועד הקובע לחלוקה יחול ביום 5 בדצמבר 2019 ומועד החלוקה בפועל יהיה ביום 10 בדצמבר 2019. ליום 30 בספטמבר 2019 נכסיה והתחייבויותיה של מהדרין מוצגים כנכסים והתחייבויות של קבוצת מימוש המוחזקת למכירה בהתאם לשווין ההוגן של מניות מהדרין על פי שער הבורסה באותו מועד. לפרטים נוספים ראה באור 3.א.2.ט. לדוחות הכספיים.

לעמדת דסק"ש ונכסים ובניין, בעקבות שלושת המהלכים האמורים, הן תעמודנה בהוראות חוק הריכוזיות.

במהלך החודשים ינואר ופברואר 2019, במסגרת תכנית לרכישה עצמית של מניות דסק"ש, רכשה דסק"ש 10 מיליון מניות של דסק"ש בעלות כוללת של 96 מיליון ש"ח. לפרטים נוספים, ראה באור 4.א. לדוחות הכספיים.

ביום 17 בינואר 2019 החליט דירקטוריון דסק"ש על חלוקת דיבידנד במזומן בסכום של 0.275 ש"ח למניה, המשקף סכום של כ-40 מיליון ש"ח, ועל חלוקת דיבידנד בעין של 0.585 ערך נקוב אגרות חוב (סדרה ט') של אי די בי פתוח למניה, המשקף סכום של 64 מיליון ש"ח וזאת בהתאם לשווין בבורסה של אגרות חוב (סדרה ט') במועד החלוקה. סך הכל דיבידנד שחולק הינו בסכום של 104 מיליון ש"ח, אשר שולם ביום 3 בפברואר 2019.

במהלך החודשים ינואר ופברואר 2019 רכשה דסק"ש כ-1.4% מהון המניות המונפק של נכסים ובניין בעלות כוללת של 26 מיליון ש"ח.

בימים 17 בינואר 2019, 26 ביוני 2019 ו- 15 ביולי 2019, אישר דירקטוריון דסק"ש שלוש תכניות לרכישה עצמית של אגרות חוב (סדרה ו' וסדרה י') שלה, כאשר האחרונה שבהן עד ליום 15 ביולי 2020, בעלות כוללת מצטברת (של שלוש התכניות ביחד) של עד 650 מיליון ש"ח. רכישת אגרות החוב כאמור תבוצענה בהתאם להזדמנויות בשוק, במועדים, במחירים ובהיקפים, כפי שייקבע על ידי הנהלת דסק"ש. במהלך תשעת החודשים הראשונים של שנת 2019 רכשה דסק"ש אגרות חוב שלה (סדרה ו' וסדרה י') בעלות כוללת של 449 מיליון ש"ח. כתוצאה מהרכישות כאמור דסק"ש רשמה בדוחות הכספיים בתשעת החודשים הראשונים של שנת 2019 רווח מפדיון מוקדם של אגרות חוב בסך 67 מיליון ש"ח. לפרטים נוספים, ראה באור 4.ג. לדוחות הכספיים.

בחודש יוני 2019, במסגרת הנפקה שביצעה אלרון, רכשה דסק"ש 8.6 מיליון מניות בעלות בסך של 49 מיליון ש"ח. כתוצאה מהרכישה האמורה עלה שיעור ההחזקה של דסק"ש בהון המניות המונפק של אלרון בכ-1.6%. לפרטים נוספים, ראה באור 3.א.4. לדוחות הכספיים.

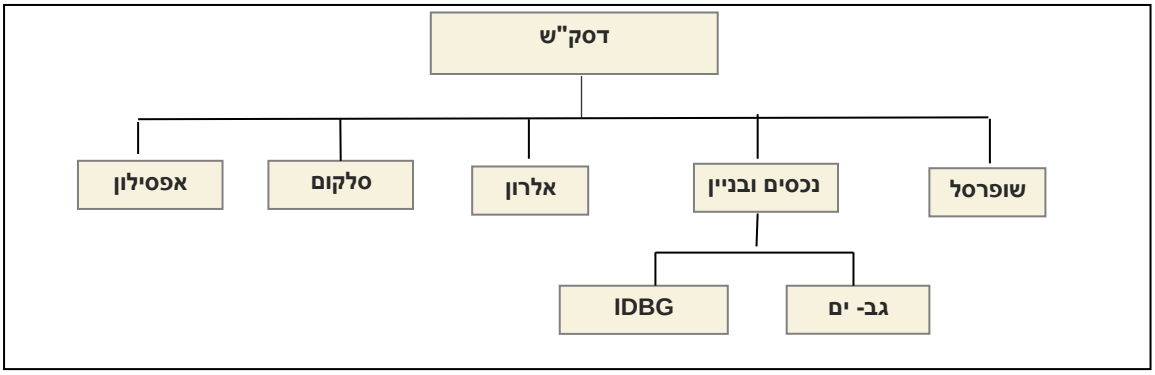
לפרטים אודות תובענה ובקשה לאישורה כתובענה נגזרת בעילה של ביצוע חלוקה אסורה, בנוגע לחלוקת הדיבידנד והרכישות העצמיות האמורים לעיל (ממועד ההחלטה על החלוקה האמורה), ראה באור 5.ב.1.ב. לדוחות הכספיים.

נכון ליום 30 בספטמבר 2019, החברות המאוחדות העיקריות המוחזקות במישרין על-ידי החברה הינן נכסים ובניין (68.8%), סלקום (44.1% בהון, 47.0% בהצבעה) ואלרון (61.1%). שופרסל הינה חברה כלולה עיקרית (26.0%).

1. הסברי הדירקטוריון למצב עסקי התאגיד (המשך)

1.1 כללי (המשך)

להלן תרשים המפרט את החברות העיקריות, לצורך דוח זה, המוחזקות על-ידי החברה נכון ליום 30 בספטמבר 2019[3]



1.2 התוצאות בתשעת החודשים הראשונים וברבעון השלישי של שנת 2019

החברה סיימה את תשעת החודשים הראשונים של שנת 2019 בהפסד בסך של 66 מיליון ש"ח, בהשוואה לרווח בסך של 886 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. הרווח ברבעון השלישי של שנת 2019 הסתכם בסך של 567 מיליון ש"ח בהשוואה להפסד בסך של 38 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד ולרווח בסך של 539 מיליון ש"ח בשנת 2018. התוצאות בתשעת החודשים הראשונים של שנת 2019 וברבעון השלישי של שנת 2019 כוללות רווח בסך של 557 מיליון ש"ח מירידה משליטה בגב-ים, לפרטים ראה באור 3.א.2.י. לדוחות הכספיים.
התוצאות בתשעת החודשים הראשונים של שנת 2019 כוללות הפחתה לירידת ערך מוניטין המיוחס לסלקום בסך של 517 מיליון ש"ח, לפרטים ראה באור 3.א.1.ד. לדוחות הכספיים.
לפרטים בדבר רווחים (הפסדים) חד פעמיים עיקריים, ראה סעיף 1.9.1 להלן.

1.3 התוצאות של חברות ההשקעה המוחזקות במישרין על ידי החברה ותרומתן לתוצאות החברה[4]

מגזר	שיעור החזקה מעוגל ליום 30 בספטמבר 2019	רווח (הפסד) ברמת החברה				נתונים ברמת החברה המוחזקת[5]				
		לתשעה חודשים		לשלושה חודשים		לשנת	לתשעה חודשים		לשלושה חודשים	לשנת
		שהסתיימו ביום 30 בספטמבר					שהסתיימו ביום 30 בספטמבר			
		2019	2018	2019	2018	2018	2019	2018	2019	2018
		מיליוני ש"ח								
סלקום	44.1%	(540)[6]	(279)[7]	(1)	1	(587)[8]	(52)	(28)	(1)	2	(62)
נכסים ובניין	68.8%	625[9]	67	577[9]	29	66	988	118	918	43	116
שופרסל[10]	26.0%	29	1,318[11]	11	18	1,355[11]	151	216	55	64	265
אלרון[12]		(34)	(18)	(10)	(13)	(29)					
אחרים		(12)	(10)	(2)	(2)	(5)					
סך הכל		68	1,078	575	33	800					
ניהול ומימון, נטו (ראה סעיף 1.4 להלן)		(134)	(192)	(8)	(71)	(261)					
רווח (הפסד)		(66)	886	567	(38)	539					

3 התרשים הנ"ל ניתן לנוחות בלבד והוא כולל גם חברות מוחזקות אשר אינן בהכרח מהוות מגזר פעילות בחברה.
4 תוצאות החברה המוצגות בדוח הדירקטוריון מתייחסות לחלק המיוחס לבעלים של החברה בתוצאות, אלא אם צוין אחרת. התרומה לתוצאות מביאה בחשבון את חלק החברה בתוצאות החברה המוחזקת, המסים המתייחסים להשקעה זו, חלק החברה ממימוש או מהפחתות החזקות בחברה המוחזקת והכל בניכוי/ בתוספת הפחתות עודפי עלות.
5 הנתונים המוצגים מתייחסים לתוצאותיהן של החברות המוחזקות כפי שהן מוצגות בדוחותיהן הכספיים בהתעלם משיעור ההחזקה של החברה בהן ובהתעלם מביטולן של עסקאות בין החברות ובין המגזרים.
6 כולל הפחתה לירידת ערך מוניטין המיוחס לסלקום בסך של 517 מיליון ש"ח.
7 כולל הפחתה לירידת ערך מוניטין המיוחס לסלקום בסך של 268 מיליון ש"ח.
8 כולל הפחתות לירידת ערך מוניטין המיוחס לסלקום בסך של 562 מיליון ש"ח.
9 כולל רווח מירידה משליטה בגב-ים בסך של 557 מיליון ש"ח.
10 תוצאות פעילות שופרסל מוצגות בדוחות רווח והפסד עד למועד הירידה משליטה בחודש יוני 2018 במסגרת הפעילות המופסקת.
11 כולל רווח מירידה משליטה בסך של 1,232 מיליון ש"ח.
12 אלרון אינה מהווה מגזר בר דיווח.

1. הסברי הדירקטוריון למצב עסקי התאגיד (המשך)

1.4 הוצאות ניהול ומימון, נטו

	תשעה חודשים בשנת		רבעון שלישי בשנת		
	2019	2018	2019	2018	
	מיליוני ש"ח				הסבר לשינוי
הוצאות ניהול, נטו	(26)	(30)	(8)	(9)	הקיטון בהוצאות ניהול, נטו בתשעת החודשים הראשונים של שנת 2019 בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד נבע בעיקר מקיטון בעלויות שכר בסך של 4 מיליון ש"ח, הכולל הכנסה בסך של 2 מיליון ש"ח בגין פקיעת אופציות למנכ"ל החברה היוצא, ומקיטון בהוצאות אחרות בסך של 2 מיליון ש"ח אשר קוזזו בחלקן מהגידול בעלויות שכר דירה בסך 2 מיליון ש"ח בשל מעבר החברה למשרדים חדשים ורישום הפרשות בגין חוזה מכביד, בגין שכירות משרדי החברה הקודמים.
הוצאות מימון, נטו	(108)	(162)	-	(62)	הקיטון ברבעון השלישי של שנת 2019 בהשוואה לרבעון המקביל אשתקד נבע בעיקר מ: 1. גידול בהכנסות מימון בסך של 40 מיליון ש"ח, בגין רווח מרכישות עצמיות של אגרות חוב של החברה. 2. קיטון בהוצאות המימון, נטו בסך של 18 מיליון ש"ח, בגין הפרשי הצמדה על התחייבויות דסק"ש הצמודות למדד הידוע וזאת בעיקר כתוצאה מירידת המדד ברבעון השלישי של שנת 2019 בשיעור של 0.7% בהשוואה לעליית מדד בשיעור של 0.2% בתקופה המקבילה אשתקד. 3. קיטון בהוצאות ריבית נטו בסך של 9 מיליון ש"ח, הנובע בעיקר מהקיטון בחוב של החברה. 4. סכומים אלו קוזזו בגין גידול בהוצאות מימון בסך של 5 מיליון ש"ח, בגין הפרשי שער על יתרת נכסים הצמודים לשער החליפין של הדולר, וזאת בשל הירידה בשער החליפין של הדולר ברבעון השלישי של שנת 2019 בשיעור של 2.4%, בהשוואה לירידה של 0.6% בתקופה המקבילה אשתקד. הקיטון בתשעת החודשים הראשונים של שנת 2019 בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד נבע מ: 1. גידול בהכנסות מימון בסך של 66 מיליון ש"ח, בגין רווח מרכישות עצמיות של אגרות חוב של החברה. 2. קיטון בהוצאות המימון, נטו בסך של 15 מיליון ש"ח, בגין הפרשי הצמדה על התחייבויות דסק"ש הצמודות למדד הידוע, בעיקר כתוצאה מעליית מדד נמוכה יותר בתשעת החודשים הראשונים של שנת 2019 בשיעור של 0.5% בהשוואה לעליית מדד בשיעור של 1.1% בתקופה המקבילה אשתקד. 3. קיטון בהוצאות ריבית נטו בסך של 23 מיליון ש"ח, הנובע בעיקר מהקיטון בחוב של החברה. 4. גידול בסך של 14 מיליון ש"ח בהכנסות מימון משערוך וריבית מבטוחות סחירות והשקעות נזילות של החברה. 5. סכומים אלו קוזזו בגין גידול בהוצאות המימון, נטו בסך של 63 מיליון ש"ח, בגין הפרשי שער על יתרת נכסים הצמודים לשער החליפין של הדולר, וזאת בשל הירידה בשער החליפין של הדולר בתשעת החודשים הראשונים של שנת 2019 בשיעור של 7.1%, בהשוואה לעלייה של 4.6% בתקופה המקבילה אשתקד.
סך הכל	**(134)**	**(192)**	**(8)**	**(71)**	

1. הסברי הדירקטוריון למצב עסקי התאגיד (המשך)

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

משקל ההחזקות העיקריות וענפי משק

להלן טבלה המציגה את המשקל היחסי של החזקותיה העיקריות של החברה בהתחשב בשיעורי החזקתה בהן, המחושבים לפי "שווי ההחזקות", ליום 26 בנובמבר 2019[13]:

תמהיל ההחזקות על פי החזקות עיקריות:

	החברה המוחזקת	% מסך ההחזקות
1	נכסים ובנין (נדל"ן)	42%
2	שופרסל (מסחר ושרותים)	38%
3	סלקום (תקשורת)	13%
4	אלרון (טכנולוגיה)	3%
	כל שאר ההחזקות	4%
	סך הכל	**100%**

1.6 נתונים נבחרים מהדוחות הכספיים ומאפייני מימון

1.6.1 תמצית נתונים מאזניים

	חברה		מאוחד	
	ליום 30 בספטמבר			
	2019	2018	2019	2018
	מיליוני ש"ח			
נכסים שוטפים	1,306	2,273	8,576	9,420
סך הכל נכסים	5,919	7,656	21,948	29,915
התחייבויות שוטפות	394	455	3,927	3,658
סך הכל התחייבויות	4,169	5,028	17,920	23,180
הון המיוחס לבעלים של החברה[14]	1,750	2,628	1,750	2,628
סך הכל הון (כולל זכויות שאינן מקנות שליטה)			4,028	6,735

1.6.2 התחייבויות ומימון

נתוני חוב ומזומן בחברה ובחברות בבעלותה המלאה של החברה:

	ליום 26 בנובמבר 2019	ליום 30 בספטמבר 2019	ליום 30 בספטמבר 2018	ליום 31 בדצמבר 2018
	מיליוני ש"ח			
התחייבויות פיננסיות[15]	(4,160)	(4,125)	(4,997)	(4,565)
יתרות נכסים נזילות[16]	1,452	1,455	2,423	2,197
חוב נטו	(2,708)	(2,670)	(2,574)	(2,368)
משך חיים ממוצע של התחייבויות	3.3	3.4	4.1	4.1

13 שווי ההחזקות (אשר אינו כולל את יתרת הכספים הנזילה או את ההתחייבויות של החברה) חושב ביחס לחברות ציבוריות - על בסיס שווי השוק הידוע (סמוך למועד פרסום הדוח) וביחס לחברות פרטיות - לפי שווי הספרים כמופיע בדוחות הכספיים (בהתאמות הנדרשות בגין מימושים, השקעות ודיבידנדים. טבלאות המשקל היחסי של ההחזקות העיקריות של החברה כאמור, לפי חברות מוחזקות, מתבססות על נתוני החזקה ליום 26 בנובמבר 2019; השיעורים המוצגים בטבלה הינם מעוגלים.

14 ראה גם סעיף 1.6.5 להלן.

15 אגרות חוב (וליום 30 בספטמבר 2018 - גם התחייבות לתאגיד בנקאי). כולל גם ריבית צבורה בסך 128 מיליון ש"ח, 98 מיליון ש"ח, 115 מיליון ש"ח ו-1 מיליון ש"ח, לימים 26 בנובמבר 2019, 30 בספטמבר 2019, 30 בספטמבר 2018 ו-31 בדצמבר 2018, בהתאמה.

16 כולל מזומנים ושווי מזומנים, בטוחות סחירות והשקעות נזילות.

1. הסברי הדירקטוריון למצב עסקי התאגיד (המשך)

1.6 נתונים נבחרים מהדוחות הכספיים ומאפייני מימון (המשך)

1.6.3 מקורות המימון בחברה

1.6.3.1 להלן תנועות כספיות עיקריות במטה החברה

בתשעת החודשים הראשונים

	לתשעה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר					
	2019			2018		
	נכסים נזילים[1]	חוב פיננסי	חוב פיננסי, נטו	נכסים נזילים[1]	חוב פיננסי	חוב פיננסי, נטו
	מיליוני ש"ח					
יתרה לתחילת התקופה	2,197	(4,565)	(2,368)	1,817	(5,165)	(3,348)
תמורה ממימוש השקעות	-	-	-	848	-	848
דיבידנדים מחברות מוחזקות ואחרות (ראה גם סעיף 1.6.3.2 להלן)	129	-	129	173	-	173
הסכם פשרה בתביעה נגזרת (מעריב)	-	-	-	87	-	87
השקעה בסלקום	(4)	-	(4)	(146)	-	(146)
השקעה בנכסים ובניין	(26)	-	(26)	-	-	-
השקעה באלרון	(49)	-	(49)	-	-	-
רכישה עצמית של אגרות חוב	(449)	510	61	(10)	11	1
פרעון חוב פיננסי - קרן	(38)	38	-	(281)	281	-
פרעון חוב פיננסי - ריבית	(60)	60	-	(81)	81	-
פרעון עסקאות הגנה - מדד	-	-	-	(3)	-	(3)
רכישת מניות באוצר	(96)	-	(96)	-	-	-
דיבידנד ששולם[2]	(104)	-	(104)	-	-	-
השקעות שאינן שוטפות	-	-	-	(2)	-	(2)
פרעון פקדון מוגבל	9	-	9	-	-	-
תשלום היטל השבחה נדל"ן	(14)	-	(14)	-	-	-
הוצאות הנהלה וכלליות בניכוי דמי ניהול ואחרות, נטו	(30)	-	(30)	(32)	-	(32)
מעבר מהשקעה לזמן ארוך לבטוחות סחירות	-	-	-	13	-	13
הפרשי שער	(36)	-	(36)	27	-	27
מימון - הכנסות ריבית, שערוך השקעות שוטפות, צבירת ריבית על חוב פיננסי והפרשי הצמדה	26	(168)	(142)	13	(205)	(192)
יתרה לסוף התקופה	1,455	(4,125)	(2,670)	2,423	(4,997)	(2,574)

(1) נכסים נזילים כוללים מזומנים, שווי מזומנים, בטוחות סחירות והשקעות נזילות.

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

1. הסברי הדירקטוריון למצב עסקי התאגיד (המשך)

1.6 נתונים נבחרים מהדוחות הכספיים ומאפייני מימון (המשך)

1.6.3 מקורות המימון בחברה (המשך)

1.6.3.1 להלן תנועות כספיות עיקריות במטה החברה (המשך)

ברבעון השלישי

	לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר					
	2019			2018		
	נכסים נזילים[1]	חוב פיננסי	חוב פיננסי, נטו	נכסים נזילים[1]	חוב פיננסי	חוב פיננסי, נטו
	מיליוני ש"ח					
יתרה לתחילת תקופה	1,767	(4,426)	(2,659)	2,513	(5,014)	(2,501)
תמורה ממימוש השקעות	-	-	-	(5)[2]	-	(5)
דיבידנדים מחברה מוחזקת (ראה גם סעיף 1.6.3.2 להלן)	1	-	1	2	-	2
רכישה עצמית של אגרות חוב	(300)	337	37	(10)	11	1
פרעון חוב פיננסי - קרן	-	-	-	(8)	8	-
פרעון חוב פיננסי - ריבית	-	-	-	(62)	62	-
הוצאות הנהלה וכלליות בניכוי דמי ניהול ואחרות, נטו	(8)	-	(8)	(8)	-	(8)
הפרשי שער	(9)	-	(9)	(4)	-	(4)
מימון - הכנסות ריבית, שערוך השקעות שוטפות, צבירת ריבית על חוב פיננסי והפרשי הצמדה	4	(36)	(32)	5	(64)	(59)
יתרה לסוף התקופה	1,455	(4,125)	(2,670)	2,423	(4,997)	(2,574)

(1) נכסים נזילים כוללים מזומנים, שווי מזומנים, בטוחות סחירות והשקעות נזילות.

(2) בגין עלויות מכירת ההשקעה בשופרסל.

1.6.3.2 קבלת דיבידנד:

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

	לתשעה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר
	2019	2018	2019	2018	2018
	מיליוני ש"ח				
שופרסל	42	80	-	-	80
נכסים ובניין	78	64	-	-	64
אפסילון בית השקעות בע"מ ("אפסילון")	1	6	1	2	6
Credit Suisse, Emerging Markets Credit Opportunity LP ("אמקו")	1	18	-	-	18
Pitango Venture Capital Fund III (Israeli Investors) LP ("פיטנגו")	5	3	-	-	3
ברינקס ישראל בע"מ ("ברינקס")	-	1	-	-	1
אחרים	2	1	-	-	1
סך הכל	129	173	1	2	173

1. <u>הסברי הדירקטוריון למצב עסקי התאגיד</u> (המשך)

1.6 <u>נתונים נבחרים מהדוחות הכספיים ומאפייני מימון</u> (המשך)

1.6.3 <u>מקורות המימון בחברה</u> (המשך)

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

עילה להתאמת שיעור ריבית[1] / אמת מידה פיננסית	תוצאות חישוב	
	ליום 30 בספטמבר 2019	ליום 26 בנובמבר 2019
במקרה של ירידה בדירוג אגרות החוב בדרגה אחת או יותר מדירוג ilBBB, אזי יעלה שיעור הריבית הנקובה בשיעור של 0.25% לשנה וכן שיעור של 0.25% לשנה בגין כל ירידה נוספת בדרגה עד לתוספת ריבית מצטברת של 1% לשנה לכל היותר.	דירוג ilBBB+ (Negative)	דירוג ilBBB (Negative)
השווי הנכסי הנקי של דסק"ש (ראה סעיף 1.6.7.2 להלן) יפחת מ-1.1 מיליארד ש"ח, ובנוסף היחס בין החוב הפיננסי נטו לבין השווי הנכסי של דסק"ש עלה על 75%.	השווי הנכסי הנקי - 1.2 מיליארד ש"ח. היחס בין החוב הפיננסי נטו לבין השווי הנכסי - 70%	השווי הנכסי הנקי - 1.2 מיליארד ש"ח. היחס בין החוב הפיננסי נטו לבין השווי הנכסי - 69%
היחס בין החוב הפיננסי נטו לבין השווי הנכסי של דסק"ש יעלה על 85%.	היחס בין החוב הפיננסי נטו לבין השווי הנכסי - 70%	היחס בין החוב הפיננסי נטו לבין השווי הנכסי - 70%
היחס בין הון דסק"ש לבין סך מאזן דסק"ש סולו יפחת מ-12.5%.	היחס בין ההון לבין סך המאזן סולו - 30%	היחס בין ההון לבין סך המאזן סולו - 30%

[1] יצוין, כי אם וכל שתידרש התאמה של שיעור הריבית, אזי בכל מקרה השיעור המצטבר המקסימלי של תוספת הריבית לא יעלה על 1.75% לשנה מעל שיעור הריבית הנקובה.

- בחודש יולי 2019 הורידה S&P מעלות את דירוג אגרות החוב של החברה, לדירוג BBB עם תחזית דירוג שלילית.
- לפרטים נוספים בדבר אמות המידה הפיננסיות שנקבעו בקשר לאגרות חוב (סדרה י') של החברה, ראה באור 14.ג.2. לדוחות הכספיים השנתיים.

1.6.3.4 לפירוט בדבר פרעונות חזויים של התחייבויות החברה, ראה דיווח החברה על מצבת ההתחייבויותיה לפי מועדי פרעון (ת-126), שפורסם על ידי החברה בדיווח אלקטרוני פומבי ביום 28 בנובמבר 2019 (אסמכתא מספר 2019-01-104559) בסמוך לפרסום דוח זה.

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

1. הסברי הדירקטוריון למצב עסקי התאגיד (המשך)

1.6 נתונים נבחרים מהדוחות הכספיים ומאפייני מימון (המשך)

1.6.3 מקורות המימון בחברה (המשך)

1.6.3.6 מדיניותה של דסק"ש הינה לפעול לכך שיהיו בידיה אמצעים נזילים מספקים למילוי התחייבויותיה במועד. במסגרת זו שואפת דסק"ש לשמור על יתרת אמצעים נזילים נאותה. יצוין, כי ליום 30 בספטמבר 2019 לדסק"ש יתרת אמצעים נזילים בסך של 1,455 מיליון ש"ח, סך הפרעונות של קרן וריבית בגין החוב של דסק"ש ברבעון הרביעי של שנת 2019, בשנת 2020 ובתשעת החודשים הראשונים של שנת 2021, מסתכמים בסך של 429 מיליון ש"ח, 464 מיליון ש"ח, ו-49 מיליון ש"ח, בהתאמה. דסק"ש בוחנת באופן שוטף את תחזית תזרים המזומנים העתידי שלה ואת מגוון המקורות העומדים לרשותה, הכוללים, בין היתר, את המקורות הבאים:

- דיבידנדים צפויים מהחברות המוחזקות - בקשר לכך עוקבת דסק"ש אחרי רווחיות החברות המוחזקות, תזרים המזומנים הפנוי שלהן ויכולתן לחלק דיבידנד. ראה גם סעיף 1.6.4 להלן בדבר יתרות הרווחים הראויים לחלוקה בחברות המוחזקות במישרין על-ידי החברה. דסק"ש צופה כי חלק מההחברות המוחזקות על-ידיה תמשכנה לחלק דיבידנדים נוספים במהלך השנים הבאות. לפרטים אודות דיבידנדים שקיבלה דסק"ש מחברות מוחזקות ראה סעיף 1.6.3.2 לעיל.
- מחזור חוב - החברה בוחנת מעת לעת אפשרות לקבלת הלוואות או הלוואות מובטחות בשעבוד נכסים ממוסדות פיננסיים או מגופים מוסדיים, להחלפה של סדרת אגרות חוב קיימת, או להנפקה של סדרת אגרות חוב חדשה.
- מימוש החזקות בחברות מוחזקות - ביכולתה של דסק"ש למכור אחוזים בודדים או יותר מהון המניות של חברות מוחזקות תוך שמירת השליטה או ההשפעה המהותית בהן, לפי הענין, וכן ביכולתה למכור את כל או עיקר החזקתה במניות של אחת מהחברות המוחזקות.

יצוין, כי לדסק"ש שליטה והשפעה מהותית בחברות ציבוריות גדולות, מובילות בתחומן, שמניותיהן בעלות סחירות גבוהה, והחזקות דסק"ש בהן הינן חופשיות ונקיות משעבודים.
יצוין גם כי שוויה הנכסי הנקי של דסק"ש ליום 26 בנובמבר 2019 (המבוסס על שווי השוק של השקעותיה העיקריות על-פי ממוצע שווין בבורסה בחמשת ימי המסחר שקדמו למועד האמור) הינו 1,210 מיליון ש"ח.

1.6.4 יתרות רווחים ויתרות שליליות של רווחים הראויים לחלוקה[17]

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

ליום 30 בספטמבר 2019				
	מוחזקות על ידי החברה			
	מיליוני ש"ח			
החברה[18]	נכסים ובניין	סלקום[19]	שופרסל	אלרון[20]
344	1,217	1,292	527	(146)

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

18 יתרת הרווחים הראויים לחלוקה ליום 30 בספטמבר 2019 מחושבת בהתבסס על הרווח הנקי (ההפסד) המיוחס לבעלים של החברה שנצבר בשמונה הרבעונים האחרונים, בניכוי דיבידנדים שחולקו בתקופה, ובניכוי רכישת מניות באוצר בתקופה. יתרת העודפים המצטברת הינה שלילית.

19 יתרת הרווח (העודפים) בדוחות הכספיים הסקורים של סלקום ליום 30 בספטמבר 2019.

20 נתוני אלרון תורגמו לצרכי נוחות לפי שער החליפין של הדולר ליום 30 בספטמבר 2019.

1. הסברי הדירקטוריון למצב עסקי התאגיד (המשך)

1.6 נתונים נבחרים מהדוחות הכספיים ומאפייני מימון (המשך)

1.6.5 תנועה בהון המיוחס לבעלים של החברה[21]

	לתשעה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר
	2019	2018	2019	2018	2018
	מיליוני ש"ח				
יתרה לתחילת התקופה	2,317	1,666	1,232	2,679	1,666
יישום לראשונה של תיקון לתקן IAS 28	(171)	-	-	-	-
יישום לראשונה של הגרסה הסופית של IFRS 9	-	(30)	-	-	(30)
שינויים בתקופה					
מימוש כתבי אופציות למניות	-	-	-	-	9
רווח נקי (הפסד) המיוחס לבעלים של החברה	(66)	886	567	(38)	539
רכישת מניות באוצר	(96)	-	-	-	(19)
דיבידנד לבעלים של החברה	(104)	-	-	-	-
קרנות הון מהפרשי תרגום	(118)	65	(35)	(11)	102
קרנות הון בגין עסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	(3)	(9)	(4)	(3)	(1)
קרנות גידור	(2)	2	(4)	(1)	2
קרנות שערוך	2	47	-	-	45
קרנות הון ותנועות אחרות, נטו	(9)	1	(6)	2	4
יתרה לסוף התקופה	1,750	2,628	1,750	2,628	2,317

21 ראה גם סעיף 1.7 להלן.

1. הסברי הדירקטוריון למצב עסקי התאגיד (המשך)

1.6 נתונים נבחרים מהדוחות הכספיים ומאפייני מימון (המשך)

1.6.6 בסיסי הצמדה של נכסים והתחייבויות של החברה ליום 30 בספטמבר 2019 (כולל חברות מטה מאוחדות בבעלות מלאה)

	צמוד למדד	צמוד למטבע זר (בעיקר לדולר)	לא צמוד	פריטים לא כספיים	סך הכל
	מיליוני ש"ח				
נכסי זכויות שימוש	-	-	-	13	13
רכוש קבוע	-	-	-	1	1
חייבים ויתרות חובה לזמן ארוך	7	-	-	-	7
השקעות בחברות מוחזקות ואחרות (ראה סעיף 1.6.7)	-	-	-	4,442	4,442
חייבים ויתרות חובה	-	-	5	2	7
השקעות בבטוחות סחירות	-	278	36	365	679
מזומנים ושווי מזומנים	-	387	394	-	781
סך הכל נכסים	**7**	**665**	**435**	**4,823**	**5,930**
אגרות חוב (כולל חלויות)	1,946	-	2,088	-	4,034
התחייבויות בגין חכירות (כולל חלויות)	19	-	1	-	20
הטבות לעובדים	-	-	-	2	2
זכאים ויתרות זכות	73	-	30	11	114
הפרשות שוטפות	-	-	-	10	10
סך הכל התחייבויות	**2,038**	**-**	**2,119**	**23**	**4,180**
יתרה נטו ליום 30 בספטמבר 2019	**(2,031)**	**665**	**(1,684)**	**4,800**	**1,750**
יתרה נטו ליום 30 בספטמבר 2018	**(2,351)**	**909**	**(1,429)**	**5,499**	**2,628**
יתרה נטו ליום 31 בדצמבר 2018	**(1,938)**	**940**	**(1,714)**	**5,029**	**2,317**

לפרטים בדבר בסיסי הצמדה של סך הנכסים וסך ההתחייבויות בדוח המאוחד על המצב הכספי ליום 30 בספטמבר 2019, ראה סעיף 2.2 להלן.

1.6.7 השקעה בחברות מוחזקות ואחרות

1.6.7.1 להלן התנועה בהשקעות בחברות מוחזקות ואחרות:

	בתשעה חודשים שהסתיימו ביום	בשלושה חודשים שהסתיימו ביום
	30 בספטמבר 2019	
	מיליוני ש"ח	
יתרה לתחילת התקופה	4,720	3,914
יישום לראשונה של תיקון לתקן IAS 28	(171)	-
חלק החברה ברווח של חברות מוחזקות המטופלות בשיטת השווי המאזני	78[1],[2]	578[2]
דיבידנדים מחברות מוחזקות[3]	(123)	(1)
שינוי בהשקעות כתוצאה מרכישות מצד שלישי	78	-
שינוי בהשקעות הנזקף לקרנות הון	(122)	(42)
שינויים אחרים (בעיקר שערוך חברות הנמדדות בשווי הוגן)	(18)	(7)
יתרה לסוף התקופה	4,442	4,442

(1) כולל הפחתה לירידת ערך מוניטין המיוחס לסלקום בסך של 517 מיליון ש"ח.
(2) כולל רווח מירידה משליטה בגב-ים בסך 557 מיליון ש"ח.
(3) לא כולל דיבידנדים מחברות הנמדדות בשווי הוגן, אשר נזקפים לרווח והפסד.

1. הסברי הדירקטוריון למצב עסקי התאגיד (המשך)

1.6 נתונים נבחרים מהדוחות הכספיים ומאפייני מימון (המשך)

1.6.7 השקעה בחברות מוחזקות ואחרות (המשך)

1.6.7.2 להלן יתרות ההשקעות בחברות מוחזקות ואחרות, השווי הנכסי הנקי ורמת המינוף[22] ליום 30 בספטמבר 2019:

	שיעור החזקה	שווי מאזני	שווי נכסי[22]
		מיליוני ש"ח	
חברות הנמדדות בשיטת השווי המאזני			
סלקום	44.1%	1,063	438
שופרסל	26.0%	1,356	1,568
נכסים ובניין	68.8%	1,685	1,534
אלרון	61.1%	178	138
אפסילון	68.8%	55	55
אמקו	12.2%	9	9
Microwave Networks, Inc.	99.8%	12	12
אחרים		7	7
חברות וקרנות הנמדדות בשווי הוגן			
אינדיוויז'ן	3.5%	3	3
פיטנגו	27.3%	22	22
Mustang Mezzanine Fund, LP	23.8%	12	12
ברינקס	10.0%	28	28
אחרים		12	12
		4,442	3,838
בניכוי חוב פיננסי נטו (סעיף 1.6.2)			(2,670)
סך הכל שווי נכסי נקי - [NAV]			1,168
רמת מינוף - [LTV]			70%

22 השווי הנכסי הנקי הינו בהתאם לשווי הנכסים כאמור להלן: (א) ביחס להחזקות שאינן סחירות - על פי שוויין בדוחות הכספיים של החברה (ב) ביחס להחזקות סחירות - על פי ממוצע שוויין בבורסה בחמשת ימי המסחר שקדמו ליום 30 בספטמבר 2019.

1. הסברי הדירקטוריון למצב עסקי התאגיד (המשך)

1.7 שינויים בהון ואיכות הרווח (הפסד)

לפרטים בדבר שינויים והשפעות על ההון ואיכות הרווח של החברה, ראה סעיף 1.1 לעיל.
סך הרווח הכולל של החברה לרבעון השלישי של שנת 2019 (כולל זכויות שאינן מקנות שליטה) הסתכם בסך של 836 מיליון ש"ח בהשוואה להפסד כולל (כולל זכויות שאינן מקנות שליטה) בסך של 5 מיליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד. ההפרש האמור נובע בעיקר מהגורמים הבאים:

א. הרווח ברבעון השלישי של שנת 2019 (כולל זכויות שאינן מקנות שליטה) הסתכם בסך של 898 מיליון ש"ח בהשוואה לרווח בסך של 12 מיליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד.

ב. ברבעון השלישי של שנת 2019 נרשם הפסד כולל אחר (כולל זכויות שאינן מקנות שליטה) בגין חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני בסך של 13 מיליון ש"ח בהשוואה להפסד כולל אחר בסך של 6 מיליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד.

ג. ברבעון השלישי של שנת 2019 נרשם הפסד כולל אחר (כולל זכויות שאינן מקנות שליטה) בגין הפרשי תרגום מטבע חוץ בגין פעילויות חוץ בסך של 49 מיליון ש"ח בהשוואה להפסד כולל אחר בסך של 12 מיליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד. עיקר השינוי נובע מירידה בשער החליפין של הדולר ברבעון השלישי של שנת 2019 בשיעור של 2.4% בהשוואה לירידה של 0.6% ברבעון המקביל אשתקד.

הרווח הכולל המיוחס לבעלים של החברה ברבעון השלישי של שנת 2019 הסתכם בסך של 524 מיליון ש"ח בהשוואה להפסד כולל בסך של 49 מיליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד.

1.8 תמצית תוצאות החברה (מאוחד)

	לתשעה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר
	2019	2018	2019	2018	2018
	במיליוני ש"ח				
רווח נקי (הפסד) לתקופה המיוחס לבעלים של החברה	(66)	886	567	(38)	539
רווח נקי לתקופה המיוחס לזכויות שאינן מקנות שליטה	341	200	331	50	151
רווח נקי המיוחס לבעלים של החברה ולזכויות שאינן מקנות שליטה	275	1,086	898	12	690
רווחים (הפסדים) ממימוש ועלית ערך השקעות ונכסים ודיבידנדים בניכוי הפחתות השקעות ונכסים ועליית ערך נטו (כולל זכויות שאינן מקנות שליטה)	163[2]	965[1]	775[2]	(10)	642[1]
רווח (הפסד) כולל המיוחס לבעלים של החברה	(190)	998	524	(49)	700
רווח (הפסד) בסיסי ומדולל למניה - בש"ח	(0.5)	5.8	4.0	(0.3)	3.5

(1) כולל רווח בגין ירידה משליטה בשופרסל בסך 1,232 מיליון ש"ח, המוצג במסגרת הפעילות המופסקת.
(2) כולל רווח בגין ירידה משליטה בגב-ים בסך 834 מיליון ש"ח, המוצג במסגרת הפעילות המופסקת, חלק דסק"ש ברווח 557 מיליון ש"ח.

1. הסברי הדירקטוריון למצב עסקי התאגיד (המשך)

1.9 פירוט בדבר אירועים חד פעמיים עיקריים

1.9.1 פירוט בדבר רווחים (הפסדים) חד פעמיים עיקריים

	לתשעה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר
	2019	2018	2019	2018	2018
	מיליוני ש"ח				
כרוכים בתזרים מזומנים -					
רווח מירידה משליטה בשופרסל	-	400	-	-	400
רווח ממימוש מניות שופרסל	-	-	-	-	22
רווח ממימוש מניות גב-ים	146	-	146	-	-
רווח מרכישה עצמית של אגרות חוב	67	1	41	1	6
אינם כרוכים בתזרים מזומנים -					
רווח מירידה משליטה בשופרסל	-	832	-	-	832
רווח מירידה משליטה בגב-ים	411	-	411	-	-
הפסד מעליה לשליטה במהדרין	(15)	-	(15)	-	-
ירידת ערך נכסי מהדרין במסגרת הצגה כמוחזקים למכירה	(14)	-	(14)	-	-
ירידת ערך מוניטין מיוחס לסלקום	(517)	(268)	-	-	(562)
עדכון השווי של מגדל HSBC, נטו	18	24	-	-	24
עדכון השווי של פרויקט הטיבולי וקרקע בלאס-וגאס, נטו	(15)	(26)	(13)	-	(26)

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

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

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

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

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

1.9.2.5 לפרטים בדבר רכישת 1.6% מהון המניות המונפק של אלרון, במסגרת הנפקה שביצעה אלרון בחודש יוני 2019, ראה באור 3.א.4. לדוחות כספיים.

1.9.2.6 לפרטים בדבר אימוץ לראשונה של התיקון לתקן IAS 28 ראה באור 2.ה.2. לדוחות הכספיים.

1. הסברי הדירקטוריון למצב עסקי התאגיד (המשך)

1.10 תרומה לתוצאות החברה וחברות מוחזקות לפי מגזרי פעילות[23]

1.10.1 מגזר סלקום

חלק דסק"ש בתוצאות מגזר סלקום בתשעת החודשים הראשונים של שנת 2019 הסתכם בהפסד של 540 מיליון ש"ח, הכולל הפחתה לירידת ערך מוניטין המיוחס לסלקום בסך של 517 מיליון ש"ח שנרשמה ברבעון השני של שנת 2019, בהשוואה להפסד בסך של 279 מיליון ש"ח בתשעת החודשים הראשונים של שנת 2018, הכולל הפחתה לירידת ערך מוניטין המיוחס לסלקום בסך של 268 מיליון ש"ח, שנרשמה ברבעון הראשון של שנת 2018. חלק דסק"ש בתוצאות מגזר סלקום ברבעון השלישי של שנת 2019 הסתכם בהפסד של 1 מיליון ש"ח, בהשוואה לרווח בסך 1 מיליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד. חלק דסק"ש בתוצאות סלקום בשנת 2018 הסתכם בהפסד בסך של 587 מיליון ש"ח, הכולל הפחתות לירידת ערך מוניטין המיוחס לסלקום בסך של 562 מיליון ש"ח.

תשעת החודשים הראשונים של שנת 2019 התאפיינו בהמשך התחרות בתחום הסלולר ומנגד בהמשך צמיחה במגזר הנייח.

תמצית התוצאות העסקיות של מגזר סלקום:

	תשעה חודשים בשנת		גידול	רבעון שלישי בשנת		גידול	
	2019	2018	(קיטון)	2019	2018		
	מיליוני ש"ח		%	מיליוני ש"ח		%	הסבר
הכנסות משרותים	2,092	2,107	(0.7)	719	712	1.0	הגידול ברבעון השלישי של שנת 2019 בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד נבע בעיקר מגידול של 3.5% בהכנסות משרותים במגזר הנייח בעיקר כתוצאה מגידול בהכנסות משרותי האינטרנט והטלוויזיה והכנסות משרותי פריסת תשתית סיבים אופטיים וקוזז בחלקו מהירידה בהכנסות משרותי שיחות בינלאומיות. מנגד חלה ירידה בשיעור של 0.9% בהכנסות משרותים במגזר הנייד, כתוצאה מירידה בהכנסות משרותי סלולר, עקב השחיקה המתמשכת במחירי שרותים אלה, לאור התחרות בשוק הסלולר. הקיטון בתשעת החודשים הראשונים של שנת 2019 בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד נבע בעיקר מירידה בשיעור של 3.9% בהכנסות משרותים במגזר הנייד, כתוצאה מירידה בהכנסות משרותי סלולר, עקב השחיקה המתמשכת במחירי שרותים אלה, לאור התחרות בשוק הסלולר וקוזז בחלקו מעליה בהכנסות מהסכמי שיתוף הרשתות. מנגד, במגזר הנייח חל גידול של 3.9% בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד, שנבע בעיקר מגידול בהכנסות משרותי האינטרנט והטלוויזיה ומהכנסות משרותי פריסת תשתית סיבים אופטיים, וקוזז בחלקו מהירידה בהכנסות משרותי שיחות בינלאומיות.
הכנסות מציוד קצה	694	663	4.7	219	198	10.6	הגידול ברבעון השלישי של שנת 2019 בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד נבע בעיקר מגידול בהיקף מכירות ציוד קצה במגזר הנייד אשר קוזז בחלקו עקב הירידה בהיקף מכירות ציוד קצה במגזר הנייח. הגידול בתשעת החודשים הראשונים של שנת 2019 בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד נבע בעיקר מגידול בהיקף מכירות ציוד קצה במגזר הנייח, אשר קוזז באופן חלקי עקב הירידה בהיקף מכירות ציוד הקצה במגזר הנייד.
סך הכנסות	**2,786**	**2,770**	**0.6**	**938**	**910**	**3.1**	

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

1. הסברי הדירקטוריון למצב עסקי התאגיד (המשך)

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

1.10.1 מגזר סלקום (המשך)

תמצית התוצאות העסקיות של מגזר סלקום (המשך)

	תשעה חודשים בשנת		גידול	רבעון שלישי בשנת		גידול (קיטון)	הסבר
	2019	2018	(קיטון)	2019	2018		
	מיליוני ש"ח		%	מיליוני ש"ח		%	
עלות המכירות והשרותים	(2,041)	(1,985)	2.8	(667)	(645)	3.4	הגידול ברבעון השלישי של שנת 2019 בהשוואה לרבעון המקביל אשתקד נבע בעיקר מגידול בכמות ציוד הקצה שנמכר במגזר הנייד, מעליה בעלויות התוכן בשרותי הטלוויזיה ומעלויות פריסת תשתית סיבים אופטיים אשר קוזזו בחלקן מירידה בעלויות ציוד הקצה שנמכר במגזר הנייח ומעלויות בגין מכר דקות למפעילים בינלאומיים. הגידול בתשעת החודשים הראשונים של שנת 2019 בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד נבע בעיקר מעליה בעלויות דמי נגישות לבזק, מגידול מכירות ציוד קצה במגזר הנייח וכן מעליה בעלויות התוכן בשרותי הטלוויזיה ובעלויות הקשורות לשרותי האינטרנט במגזר הנייח, אשר קוזזו בחלקן מעלויות חד פעמיות שנרשמו בתקופה המקבילה אשתקד.
רווח גולמי	745	785	(5.1)	271	265	2.3	
שיעור הרווח הגולמי מסך ההכנסות	26.7%	28.3%	(5.7)	28.9%	29.1%	(0.7)	
הוצאות תפעוליות	(713)	(693)	2.9	(243)	(232)	4.7	הגידול ברבעון השלישי של שנת 2019 בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד נבע בעיקר מגידול בהוצאות שכר ועמלות למשווקים, בשל הפחתה עיתית של היוון עלויות להשגת חוזים עם לקוחות. הגידול בתשעת החודשים הראשונים של שנת 2019 בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד נבע בעיקר מגידול בהוצאות שכר ועמלות למשווקים, בשל הפחתה עיתית של היוון עלויות להשגת חוזים עם לקוחות וקוזז בחלקו על ידי קיטון בהוצאות חובות מסופקים.
הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו	15	(5)	מעבר להכנסה	4	7	(42.9)	הקיטון ברבעון השלישי בשנת 2019 בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד נבע בעיקר מירידה בהכנסות בגין ריבית ממכירת ציוד בתשלומים. בתשעת החודשים הראשונים של שנת 2019 כללו ההכנסות האחרות בעיקר רווח הון ממכירת תשתית הסיבים האופטיים העצמאית של סלקום בשכונת מגורים לחברת איי.בי.סי, בתשעת החודשים הראשונים של שנת 2018 כללו ההוצאות בעיקר הוצאות בגין תוכנית פרישה מרצון של עובדים.
רווח תפעולי	47	87	(46.0)	32	40	(20.0)	

1. הסברי הדירקטוריון למצב עסקי התאגיד (המשך)

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

1.10.1 מגזר סלקום (המשך)

תמצית התוצאות העסקיות של מגזר סלקום (המשך)

	תשעה חודשים בשנת		גידול	רבעון שלישי בשנת		גידול (קיטון)	
	2019	2018	(קיטון)	2019	2018		
	מיליוני ש"ח		%	מיליוני ש"ח		%	הסבר
Adjusted EBITDA[24]	728	518	40.5	271	191	41.9	הגידול ברבעון השלישי של שנת 2019 בהשוואה לרבעון המקביל אשתקד נבע בעיקר מירידה בהוצאות שכירות בסך של 72 מיליון ש"ח, אשר הוכרו כנכס זכות שימוש כתוצאה מיישום IFRS 16, הרווח הון ממכירת רשת הסיבים האופטיים של סלקום, ומגידול בפעילות בתחומי האינטרנט והטלוויזיה וקוזז בחלקו מהירידה בהיקף מכירות ציוד קצה במגזר הנייח. הגידול בתשעת החודשים הראשונים של שנת 2019 בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד נבע בעיקר מירידה בהוצאות שכירות בסך של 203 מיליון ש"ח, אשר הוכרו כנכס זכות שימוש כתוצאה מיישום IFRS 16.
שיעור ה- Adjusted EBITDA מסך ההכנסות	26.1%	18.7%	39.6	28.9%	21.0%	37.6	
הוצאות מימון, נטו	(110)	(120)	(8.3)	(31)	(37)	(16.2)	הקיטון ברבעון השלישי של שנת 2019 בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד נבע בעיקר מירידה בהוצאות הפרשי הצמדה על התחייבויות סלקום הצמודות למדד הידוע וזאת בעיקר בשל ירידת מדד ברבעון השלישי של שנת 2019 בהשוואה לעליית מדד ברבעון המקביל אשתקד, כמפורט בסעיף 1.4 לעיל. הקיטון בתשעת החודשים הראשונים של שנת 2019 בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד נבע בעיקר מירידה בהוצאות הפרשי הצמדה על התחייבויות סלקום הצמודות למדד הידוע וזאת בעיקר בשל עליית מדד נמוכה יותר בתשעת החודשים הראשונים של שנת 2019 בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד כמפורט בסעיף 1.4 לעיל, מרווחים בתיק ההשקעות הסחיר של סלקום, וקוזז בחלקו מגידול בהוצאות המימון כתוצאה מיישום IFRS 16 .
הכנסות (הוצאות) מסים	10	4	150.0	(3)	(2)	50.0	
רווח נקי (הפסד)	**(52)**	**(28)**	**85.7**	**(1)**	**2**	**מעבר להפסד**	

24 Adjusted EBITDA- מדד מקובל בענף התקשורת, המוגדר כרווח לפני: הכנסות (הוצאות) מימון נטו, הכנסות (הוצאות) אחרות נטו (למעט הוצאות בקשר לתוכניות פרישה מרצון של עובדים ורווחים (הפסדים) ממכירת חברות בנות), מסים, פחת והפחתות ותשלומים מבוססי מניות.

1. הסברי הדירקטוריון למצב עסקי התאגיד (המשך)

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

1.10.1 מגזר סלקום (המשך)

מדדים תפעוליים מרכזיים של סלקום:

	רבעון שלישי בשנת		שינוי ב- %
	2019	2018	גידול (קיטון)
במגזר הנייד:			
מספר מנויי סלולר לסוף התקופה (באלפים)	*2,767	2,825	(2.1)
שיעור נטישה	11.4%	10.0%	14.0
הכנסה חודשית ממוצעת למנוי (ARPU) (בש"ח)	53.2	52.5	1.3
במגזר הנייח:			
מספר מנויים (בתי אב) לסוף התקופה בתחום הטלוויזיה (באלפים)	247	206	19.9
מספר מנויים (בתי אב) לסוף התקופה בתחום תשתיות האינטרנט (באלפים)	276	259	6.6

* לאחר מחיקה של כ- 153 אלף מנויי סלולר שביצעה סלקום בתשעת החודשים הראשונים של שנת 2019.

לפרטים בדבר שינויים עיקריים בהחזקות מגזר סלקום בתקופת הדוח, ראה באור 3.א.1. לדוחות הכספיים.

1.10.2 מגזר נכסים ובניין

חלק דסק"ש בתוצאות מגזר נכסים ובניין בתשעת החודשים הראשונים וברבעון השלישי של שנת 2019 הסתכם ברווח של 625 מיליון ש"ח וברווח של 577 מיליון ש"ח, בהתאמה, הכולל רווח בסך של 557 מיליון ש"ח מירידה משליטה בגב-ים, בהשוואה לרווח של 67 מיליון ש"ח ורווח של 29 מיליון ש"ח בתשעת החודשים הראשונים וברבעון השלישי של שנת 2018, בהתאמה, ורווח של 66 מיליון ש"ח בשנת 2018.

בהמשך לשנת 2018, תשעת החודשים הראשונים של שנת 2019 התאפיינה ביציבות בענף הנדל"ן המניב בישראל, שהתבטא הן ברמת הביקושים והן ברמת מחירי השכירות והתפוסות. לאורך התקופה ניכרו ביקושים לשטחי משרדים, מסחר, תעשיה ולוגיסטיקה, במרבית שטחי הפעילות של נכסים ובניין, שהתבטאו ביציבות מחירים ובשמירה על תפוסות גבוהות, של כ- 95%.

תמצית התוצאות העסקיות של נכסים ובניין

	תשעה חודשים בשנת		גידול	רבעון שלישי בשנת		קיטון	
	2019	2018*	(קיטון)	2019	2018*		
	מיליוני ש"ח		%	מיליוני ש"ח		%	הסבר
הכנסות מהשכרת נכסים	329	321	2.5	110	112	(1.8)	הקיטון ברבעון השלישי של שנת 2019 בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד נובע בעיקר מהכנסות מנכס שנמכר בסוף שנת 2018 וומירידה בהכנסות במונחים שקליים ממגדל HSBC כתוצאה מהתחזקות השקל מול הדולר. הגידול בתשעת החודשים הראשונים של שנת 2019 בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד נבע בעיקר מעלייה ריאלית בהכנסות מדמי שכירות ובשיעורי התפוסה הממוצעים..
הכנסות מהשכרת נכסים זהים[25] בניכוי הוצאות החזקתם ("NOI")	207	201	3.0	70	70	-	הגידול בתשעת החודשים הראשונים של שנת 2019 בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד נבע מעליה ריאלית בדמי השכירות וכן מעליה בשיעורי התפוסה הממוצעים.
הכנסות ממכירת דירות ומקרקעין	278	385	(27.8)	81	118	(31.4)	הקיטון בתשעת החודשים הראשונים וברבעון השלישי של שנת 2019 בהשוואה לתקופות המקבילות אשתקד נבע בעיקר מירידה בהיקף הפרויקטים הפעילים. ההכנסות ממכירת דירות מוכרות על בסיס התקדמות המכירות והבנייה של הפרויקטים.

* הוצג מחדש בשל הצגת פעילות גב-ים במסגרת פעילויות מופסקות. לפרטים ראה באור 3.א.2.יב. לדוחות הכספיים.

25 נכסים הקיימים ליום 30 בספטמבר 2019 והיו קיימים גם בתקופות המקבילות אשתקד.

1. הסברי הדירקטוריון למצב עסקי התאגיד (המשך)

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

1.10.2 מגזר נכסים ובניין (המשך)

תמצית התוצאות העסקיות של נכסים ובניין (המשך)

	תשעה חודשים בשנת		גידול	רבעון שלישי בשנת		גידול	
	2019	2018*	(קיטון)	2019	2018*	(קיטון)	הסבר
	מיליוני ש"ח		%	מיליוני ש"ח		%	
EBITDA[26]	312	313	0.3	75	79	(5.1)	הקיטון ברבעון השלישי של שנת 2019 בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד נבע בעיקר מהירידה נטו בהכנסות ממגורים.
עליה בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו	77	135	(43.0)	37	35	5.7	העליה בשווי נטו בכל התקופות נובעת משערוך הנדל"ן להשקעה של נכסים ובניין בישראל ובחו"ל, לפרטים ראה באור 3.א.2.ב. לדוחות הכספיים.
חלק נכסים ובניין בהפסדים נטו של חברות מוחזקות	(26)	(42)	(38.1)	(14)	1	מעבר להפסד	השינוי ברבעון השלישי של שנת 2019 בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד נבע בעיקר ממדידת חלק מההלוואות שניתנו ל-IDBG לפי שווי הוגן כתוצאה מיישום התיקון ל- IAS 28 וקוזז בחלקו מעדכון הערכת בשווי של פרויקט הטיבולי בלאס וגאס שנרשמה ברבעון השלישי של שנת 2019 כאשר בשנת 2018 עדכון הערכת בשווי של פרויקט הטיבולי בלאס וגאס נרשמה ברבעון השני של שנת 2018. הקיטון בתשעת החודשים הראשונים של שנת 2019 בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד נבע בעיקר ממדידת חלק מההלוואות שניתנו ל-IDBG לפי שווי הוגן כתוצאה מיישום התיקון ל- IAS 28 ומהפחתה גבוהה יותר של פרויקט הטיבולי בלאס-וגאס, שנרשמה בתקופה המקבילה אשתקד בהשוואה להפחתה שנרשמה ברבעון השלישי של שנת 2019 (כמפורט בבאור 3.א.2.ד. לדוחות הכספיים).
הוצאות מימון, נטו	(201)	(230)	(12.6)	(46)	(73)	(37.0)	הקיטון ברבעון השלישי של שנת 2019 בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד נבע בעיקר מקיטון בהוצאות הריבית וההצמדה על החוב, כתוצאה מירידת המדד ברבעון הנוכחי בהשוואה לרבעון המקביל אשתקד, כמפורט בסעיף 1.4 לעיל. הקיטון בתשעת החודשים הראשונים של שנת 2019 בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד נבע בעיקר מגידול בהכנסות מימון מניירות ערך סחירים ומפקדונות, ומקיטון בהוצאות הריבית והמדד על החוב, כתוצאה כתוצאה מהשינוי במדד בתקופה הנוכחית בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד, כמפורט בסעיף 1.4 לעיל.
הוצאות מסים	(45)	(41)	9.8	(18)	(15)	20.0	הגידול בתשעת החודשים הראשונים וברבעון השלישי של שנת 2019 בהשוואה לתקופות המקבילות אשתקד נבע בעיקר משינוי ברווח לפני מס בניכוי תוצאות מחברות כלולות.
רווח מפעילות מופסקת, לאחר מס	1,122	274	309.5	899	74	1,114.9	
רווח נקי	**988**	**118**	**737.3**	**918**	**43**	**2,034.9**	

* הוצג מחדש בשל הצגת פעילות גב-ים במסגרת פעילויות מופסקות. לפרטים ראה באור 3.א.2.יב. לדוחות הכספיים.

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

26 רווח לפני מסים על ההכנסה, הוצאות מימון, פחת, הפחתות, שערוכים וחלק נכסים ובניין בתוצאות העסקיות של חברות מוחזקות.

1. הסברי הדירקטוריון למצב עסקי התאגיד (המשך)

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

1.10.3 מגזר שופרסל

חלק דסק"ש בתוצאות מגזר שופרסל בתשעת החודשים הראשונים וברבעון השלישי של שנת 2019 הסתכם ברווח של 29 מיליון ש"ח וברווח של 11 מיליון ש"ח, בהתאמה, בהשוואה לרווח של 1,318 מיליון ש"ח ורווח של 18 מיליון ש"ח בתשעת החודשים הראשונים וברבעון השלישי של שנת 2018, בהתאמה, ורווח של 1,355 מיליון ש"ח בשנת 2018. חלק דסק"ש בתוצאות מגזר שופרסל בתשעת החודשים הראשונים של שנת 2018 ובשנת 2018 כולל רווח בסך של 1,232 מיליון ש"ח, שנרשם ברבעון השני של שנת 2018, כתוצאה מירידה משליטה בשופרסל.

תוצאותיה של שופרסל ברבעון השלישי של שנת 2019 הושפעו מהמשך פיתוח הפלטפורמה הדיגיטלית של שופרסל, שעיקרה מערכת "שופרסל online", ומהמשך הרחבה וחיזוק של המותג הפרטי ובכלל זה השקה של מוצרים בקטגוריות קיימות וחדשות בתחום Be (ניו-פארם לשעבר). שופרסל פועלת להמשיך ולפתח את המותג תוך יישום והטמעת פעילות רשת Be עם פעילותה של שופרסל, המשך פרישה והגדלת בסיס הלקוחות של רשת Be, לרבות סינרגיות תפעוליות, מיתוג מחדש, הרחבת סל המוצרים, פתיחת סניפי קונספט והתרחבות רשתית, ביסוס של מועדון לקוחות כרטיס האשראי החדש והמשך פיתוח תחום הנדל"ן המניב שלה.

תמצית התוצאות העסקיות של שופרסל

	תשעה חודשים בשנת			רבעון שלישי בשנת			
	2019	2018	גידול	2019	2018	גידול	הסבר
	מיליוני ש"ח		%	מיליוני ש"ח		%	
הכנסות ממגזר הקמעונאות	9,456	9,173	3.1	3,241	3,154	2.8	הגידול ברבעון השלישי של שנת 2019 בהשוואה לרבעון המקביל אשתקד נבע מגידול במכירות. המכירות בחנויות זהות, אשר פעלו באופן מלא בשתי תקופות הדיווח, קטנו בשיעור של 0.6%. הגידול בתשעת החודשים הראשונים של שנת 2019 בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד נבע בעיקר מגידול במכירות. המכירות בחנויות זהות, אשר פעלו באופן מלא בשתי תקופות הדיווח, גדלו בשיעור של 0.1%.
הכנסות ממגזר הנדל"ן	137	131	4.6	47	45	4.4	הגידול בתשעת החודשים הראשונים וברבעון השלישי של שנת 2019 בהשוואה לתקופות המקבילות אשתקד נבע בעיקר מאכלוס שטחים פנויים.
הכנסות מגזר ניהול מועדון לקוחות כרטיסי אשראי	78	58	34.5	35	18	94.4	הגידול בתשעת החודשים הראשונים וברבעון השלישי של שנת 2019 בהשוואה לתקופות המקבילות אשתקד נבע בעיקר מגידול בפעילות מועדון לקוחות כרטיסי האשראי החדש ומהכנסה חד פעמית.
הכנסות ממגזר Be	528	411	28.5	189	137	38.0	הגידול בתשעת החודשים הראשונים וברבעון השלישי של שנת 2019 בהשוואה לתקופות המקבילות אשתקד נבע בעיקר מפתיחת סניפים חדשים ומגידול בחנויות זהות.
סך ההכנסות[27]	**10,021**	**9,620**	**4.2**	**3,443**	**3,304**	**4.2**	

27 לאחר התאמות בגין שכירות בין מגזרית.

1. הסברי הדירקטוריון למצב עסקי התאגיד (המשך)

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

1.10.3 מגזר שופרסל (המשך)

תמצית התוצאות העסקיות של שופרסל (המשך)

	תשעה חודשים בשנת		גידול	רבעון שלישי בשנת		גידול	
	2019	2018	(קיטון)	2019	2018	(קיטון)	הסבר
	מיליוני ש"ח		%	מיליוני ש"ח		%	
מכירות למ"ר- מגזר הקמעונאות (באלפי ש"ח)	18.67	18.61	0.3	6.34	6.39	(0.8)	הקיטון ברבעון השלישי של שנת 2019 בהשוואה לרבעון המקביל אשתקד נבע בעיקר מהשינוי במכירות חנויות זהות ומגידול בשטחי מסחר.
רווח גולמי	2,711	2,578	5.2	931	877	6.2	הגידול ברווח הגולמי בתשעת החודשים הראשונים וברבעון השלישי של שנת 2019 בהשוואה לתקופות המקבילות אשתקד נבע בעיקר מגידול בהכנסות שופרסל.
שיעור הרווח הגולמי מסך ההכנסות	27.1%	26.8%	1.1	27.0%	26.5%	1.9	הגידול בשיעור הרווח הגולמי בתשעת החודשים הראשונים וברבעון השלישי של שנת 2019 נבע בעיקר מגידול בהכנסות ניהול מועדון לקוחות כרטיסי אשראי.
הוצאות תפעוליות	(2,306)	(2,228)	3.5	(793)	(763)	3.9	הגידול בתשעת החודשים הראשונים וברבעון השלישי של שנת 2019 בהשוואה לתקופות המקבילות אשתקד נבע בעיקר מהמשך פרישה והגדלת בסיס הלקוחות של רשת Be וגידול במצבת הסניפים, וקוזז בחלקו מקיטון בעלויות השקת כרטיסי אשראי כ.א.ל ומיישום לראשונה של תקן IFRS 16 בתשעת החודשים הראשונים של שנת 2019.
הוצאות אחרות ועליה בשווי הוגן נדל"ן להשקעה, נטו	(1)	15	מעבר להוצאה	-	-	-	בתשעת החודשים הראשונים של שנת 2018 נרשמה עליה בשווי הוגן נדל"ן להשקעה בסך של 16 מיליון ש"ח.
רווח תפעולי[28]	404	365	10.7	138	114	21.1	
שיעור הרווח התפעולי	4.0%	3.8%	5.3	4.0%	3.5%	14.3	
EBITDA	944	587	60.8	320	202	58.4	הגידול בתשעת החודשים הראשונים וברבעון השלישי של שנת 2019 בהשוואה לתקופות המקבילות אשתקד נבע בעיקר מיישום לראשונה של תקן IFRS 16 לראשונה בתשעת החודשים הראשונים של שנת 2019 ומהאמור לעיל.
שיעור ה-EBITDA מסך ההכנסות	9.4%	6.1%	54.1	9.3%	6.1%	52.5	
הוצאות מימון, נטו	(202)	(83)	143.4	(65)	(28)	132.1	הגידול בתשעת החודשים הראשונים וברבעון השלישי של שנת 2019 בהשוואה לתקופות המקבילות אשתקד נבע בעיקר מהשפעת יישום תקן IFRS 16 לראשונה בתשעת החודשים הראשונים של שנת 2019, וכן מהשפעת הירידה שערי החליפין של הדולר והאירו בתקופה הנוכחית בהשוואה לעליית שערי החליפין בתקופות המקבילות אשתקד על עסקאות אקדמה של שופרסל, וקוזז בחלקו מהירידה בהוצאות הפרשי הצמדה על התחייבויות שופרסל הצמודות למדד הידוע כתוצאה מהשינוי במדד בתקופות הדיווח כמפורט בסעיף 1.4 לעיל.
הוצאות מסים	(55)	(69)	(20.3)	(19)	(23)	(17.4)	
רווח נקי	**151**	**216**	**(30.1)**	55	**64**	**(14.1)**	

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

28 אחרי הכנסות והוצאות אחרות.

2. חשיפה לסיכוני שוק ודרכי ניהולם

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

2.2 בסיסי הצמדה של סך הנכסים וסך ההתחייבויות בדוח המאוחד על המצב הכספי ליום 30 בספטמבר 2019:

	צמוד למדד	צמוד לדולר ארה"ב	צמוד למטבעות אחרים (בעיקר לאירו)	לא צמוד	פריטים לא כספיים ש"ח	סך הכל
סך הכל נכסים	472	1,359	19	4,587	15,511	21,948
סך הכל התחייבויות	6,701	1,564	6	7,564	2,085	17,920
יתרה נטו ליום 30 בספטמבר 2019	**(6,229)**	**(205)**	**13**	**(2,977)**	**13,426**	**4,028**
יתרה נטו ליום 30 בספטמבר 2018	**(9,446)**	**1**	**14**	**(3,187)**	**19,353**	**6,735**
יתרה נטו ליום 31 בדצמבר 2018	**(8,149)**	**(38)**	**14**	**(3,923)**	**18,437**	**6,341**

2.3 חברות מוחזקות

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

3. תרומה וסיוע לקהילה

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

4. הוראות גילוי בקשר עם הדיווח הפיננסי של התאגיד

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

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

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

לפרטים בנוגע לפעולות באגרות החוב של החברה בהתאם לתכניות לרכישה עצמית שאושרו בדירקטוריון החברה במהלך החודשים ינואר עד יולי 2019, ראה באור 4.ג. לדוחות הכספיים.

4.3 **סיום העסקת מנכ"ל החברה, מינוי מנכ"ל ואישור תנאי הכהונה והעסקה -** בחודש ספטמבר 2019 סיים, מר שולם לפידות את כהונתו כמנכ"ל החברה. לפרטים נוספים, ראה באור 4.ט. לדוחות הכספיים.

בחודש ספטמבר 2019 אישר דירקטוריון דסק"ש את מינויו של מר ערן סער לתפקיד מנכ"ל החברה (בהיקף של 75% משרה), החל מיום 12 בדצמבר 2019 ואת תנאי הכהונה וההעסקה שלו, וזאת בהתאם להמלצות ועדת הדירקטוריון לאיתור מנכ"ל ולאחר שהתקבל אישור ועדת התגמול של הדירקטוריון לתנאי כהונתו והעסקתו. לפרטים נוספים, ראה באור 4.ט. לדוחות הכספיים.

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

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

4.5 **גילוי יעודי למחזיקי אגרות החוב**

ראה נספח א' לדוח הדירקטוריון.

אדוארדו אלשטיין	מאיר יעקובסון
יו"ר הדירקטוריון	דירקטור חיצוני*

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

תל-אביב, 28 בנובמבר 2019

DISCOUNT INVESTMENT CORPORATION

INTERIM FINANCIAL STATEMENTS

SEPTEMBER 30, 2019

נספחים לדוח הדירקטוריון

DIC

נספח א' - 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

				נתונים ליום 30.9.2019							נתונים ליום 28.11.2019		מועדי תשלום הקרן[3]				
סדרה	מועד הנפקה מקורית	ע.נ. במועד ההנפקה	יתרת ע.נ. שבמחזור	יתרת ע.נ. שבמחזור צמוד	סכום הריבית שנצברה בספרים	יתרת פרמיה (נכיון), נטו בספרים	ערך בספרים של יתרת האג"ח[2]	שווי בורסאי	יתרת ע.נ. שבמחזור	יתרת ע.נ. שבמחזור צמוד	שיעור הריבית (קבוע)	החל מ-	עד	מועדי תשלום הריבית	תנאי ההצמדה	חברת הנאמנות - שם אחראי/ת, כתובת ומס' טלפון
ו (4) (7)	28.12.06 *1.4.07 *28.6.07 7.7.13 עד *15.12.13 *14.1.14 *3.8.16 *2.4.17	3,705	1,616	1,967	73	(21)	2,019	1,942	1,616	1,971	4.95%	31.12.17	31.12.25	31 בדצמבר (3)	צמוד מדד	**הרמטיק נאמנות (1975) בע"מ** אחראי: עו"ד דן אבנון, רח' הירקון 113, ת"א 6357301, טל': 03-5544553
י (5) (7)	2.10.17 *12.12.17	2,582	2,060	2,060	25	28	2,113	1,809	2,060	2,060	4.80%	30.12.21	30.12.26	30 ביוני, 30 בדצמבר (6)	לא צמוד	**שטראוס לזר חברה לנאמנות (1992) בע"מ** אחראי: רו"ח אורי לזר, רח' יצחק שדה 17, ת"א 6777517, טל': 03-6237777
סך הכל		**6,287**	**3,676**	**4,027**	**98**	**7**	**4,132**	**3,751**	**3,676**	**4,031**						

הערות:

(1) החברה עומדת בכל תנאי האג"ח. כמו כן החברה עמדה בכל תנאי ההתחייבות לפי שטר הנאמנות.

(2) כולל ריבית שנצברה בספרים ופרמיה נטו.

(3) תשלומים שנתיים.

(4) סדרה ו' הינה סדרת חוב מהותית, המהווה 5% או יותר מסך התחייבויות התאגיד, כפי שהוצגו בדוח הכספי הנפרד. ביחס לסדרת אגרת חוב זו - לא הועמדו בטוחות וערבויות לטובת המלווה; האשראי הינו מסוג recourse; לא נקבעו אמות מידה פיננסיות; לא התקיימו או מתקיימים אירועי הפרה, אגרות החוב אינן מקנות זכות לפרעון מוקדם; וכן לא נערכו שינויים מהותיים בתנאי אגרות החוב בתשעת החודשים הראשונים של שנת 2019.

(5) סדרה י' הינה סדרת אגרות חוב מהותית, המהווה 5% או יותר מסך התחייבויות התאגיד, כפי שהוצגו בדוח הכספי הנפרד. ביחס לסדרת אגרת חוב זו - לא הועמדו בטוחות וערבויות לטובת המלווה; האשראי הינו מסוג recourse; נקבעו אמות מידה פיננסיות; לא התקיימו או מתקיימים אירועי הפרה, אגרת החוב מקנה לחברה זכות לפרעון מוקדם; וכן לא נערכו שינויים מהותיים בתנאי אגרות החוב בתשעת החודשים הראשונים של שנת 2019.

(6) תשלומים חצי שנתיים.

(7) במהלך החודשים ינואר עד יולי 2019 רכשה החברה כ-23 מיליון ש"ח ע.נ. וכ-482 מיליון ש"ח ע.נ. אגרות חוב סדרה ו' וסדרה י', בהתאמה, של החברה.

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

להלן פירוט שינויים עיקריים נוספים ביחס לאגרות החוב של החברה

ביום 6 באוגוסט 2019, החליטה אסיפת אגרות החוב מסדרה ו' של החברה, אשר זומנה על-ידי הנאמן לסדרה האמורה, למנות עורך דין לנקיטת פעולות להגנה על זכויות מחזיקי אגרות החוב האמורות. לפרטים נוספים, ראה דוחות מיידיים של החברה מימים 16 ביולי 2019, 8 באוגוסט 2019 ו- 28 באוגוסט 2019 (אסמכתאות מס' 2019-10-061509, 2019-10-068541 ו- 2019-10-089665, בהתאמה).

נספח א' - המצב הכספי ומקורות המימון (המשך)

פרטים אודות דירוג אגרות החוב

סדרה	שם חברה מדרגת	דירוג ליום 30.09.19	דירוג ליום 28.11.19	דירוג במועד הנפקת הסדרה	תאריך מתן הדירוג ליום 28.11.19	דירוגים נוספים בתקופה שבין מועד ההנפקה המקורי לבין הדירוג העדכני ליום 28.11.19	
						תאריך	דירוג
ו	S&P Maalot	BBB+ (Negative)	BBB (Negative)	AA	7/2019	4/2007, 6/2007, 11/2008, 7/2009, 1/2011, 10/2011, 11/2011, 1/2012, 5/2012, 9/2012, 7/2013, 8/2013, 12/2013, 3/2014, 12/2014, 2/2015, 3/2016, 7/2016, 2/2017, 3/2017, 8/2017, 9/2017, 12/2017, 3/2018, 8/2018, 4/2019	AA, A+, A-, BBB+, BBB, BBB-
י	S&P Maalot	BBB+ (Negative)	BBB (Negative)	BBB	7/2019	9/2017, 12/2017, 3/2018, 8/2018, 4/2019	BBB, BBB+

לדוח דירוג עדכני של S&P מעלות בנוגע לאגרות החוב של החברה, ראה דיווח מיידי של החברה על דירוג תעודות התחייבות, שפורסם על ידי החברה בדיווח אלקטרוני פומבי ביום 23 ביולי 2019 (אסמכתא מספר 2019-01-075961).

נספח ב'

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

פרטים בדבר עבודה כלכלית בנושא בחינת ירידת ערך של המוניטין והמותג המיוחסים לסלקום, ליום 30 ביוני 2019 [תקנה 49(א) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), תש"ל-1970]

העבודה הכלכלית האמורה מצורפת לדוחות הכספיים של החברה בדרך של הפניה לעבודה האמורה המצורפת לדוחות הכספיים של החברה ליום 30 ביוני 2019, שפורסמו ביום 29 באוגוסט 2019 (אסמכתא מס' 2019-01-090895). ראה גם באור 3.א.1.ד. לדוחות הכספיים.

להלן נתונים עיקריים המפורטים בעבודה כלכלית זו:

א. זיהוי נושא ההערכה - שווי השימוש של סלקום (לצורך בחינת ירידת ערך המוניטין והמותג המיוחסים לסלקום בדוחות הכספיים של החברה).

ב. עיתוי העבודה - 30 ביוני 2019;

ג. המוניטין והמותג נטו ממס המיוחסים לסלקום בדוחות הכספיים של החברה ליום 30 ביוני 2019, לפני רישום ירידת ערך לאותו יום, הינם - 1,648 מיליון ש"ח ו- 178 מיליון ש"ח, בהתאמה.
המוניטין המיוחס לסלקום בדוחות הכספיים של החברה ליום 30 ביוני 2019, לאחר רישום ירידת ערך בהתבסס על הסכום בר ההשבה שנקבע בעבודה הכלכלית לערכם של הנכסים המיוחסים לפעילותה של סלקום בניכוי ההתחייבויות המיוחסות לה (לרבות יתרות המסים הנדחים המיוחסים לעודפי העלות שנוצרו בעת רכישתה של סלקום שכנגדם רשמה דסק"ש מוניטין) - 1,042 מיליון ש"ח.

ד. זיהוי המעריך ואפיונו - BDO זיו האפט יעוץ וניהול בע"מ (לפרטים נוספים ראה נספח לעבודה הכלכלית). לא קיימת תלות בין המעריך לבין דסק"ש, מזמינת העבודה. המעריך קיבל התחייבות לשיפויו על תשלומים שעלולים להיגרם למעריך כתוצאה מהליכים משפטיים נגדו, אם יינקטו, בקשר לעבודה כלכלית זו מעבר לסכום השווה לפי שלושה משכר הטרחה, למעט אם פעל המעריך בקשר עם חוות הדעת בזדון;

ה. מודל ההערכה שמעריך השווי פעל לפיו - שיטת היוון תזרימי המזומנים (DCF method);

ו. ההנחות לפיהן בוצעה העבודה:
1. שיעור היוון ריאלי שנתי של 8.5% לאחר מס, (10.5% לפני מס);
2. שיעור צמיחה לטווח ארוך של 1.5%;
3. נתח שוק בטווח הארוך של 25%;
4. ARPU בשנה המייצגת - 55.5 ש"ח (לפרטים בדבר חישוב ה- ARPU, ראה גם עמוד 54 בעבודה הכלכלית).
5. הסכם גולן יחודש בתום 10 שנים ואילו הסכם אקספון יהיה בתוקף ב-5 השנים הראשונות להסכם וימשיך בהסתברות מסויימת. (לפרטים בדבר הסכם גולן והסכם אקספון, ראה באור 21.ב.1.ה. לדוחות הכספיים השנתיים).

פרטים בדבר עבודה כלכלית ליום 30 באפריל 2019 בנושא הערכת שוויו הכלכלי של מגדל HSBC בניו-יורק, ארה"ב המוחזק על ידי נכסים ובניין [תקנה 49(א) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), תש"ל-1970]:

העבודה הכלכלית האמורה נכללת בדוחות הכספיים של החברה בדרך של הפניה לעבודה האמורה המצורפת לדוחות הכספיים של חברה לנכסים ולבניין בע"מ ליום 30 ביוני 2019, שהוגשו על ידיה לרשות לניירות ערך ופורסמו ביום 28 באוגוסט 2019 (אסמכתא מס' 2019-01-074250). ראה גם באור 3.א.2.ב. לדוחות הכספיים.

<u>להלן נתונים עיקריים המפורטים בהערכת השווי</u>:

א. זיהוי נושא ההערכה - מגדל HSBC במנהטן, ניו יורק, ארה"ב.

ב. עיתוי ההערכה - 30 באפריל 2019.

ג. שווי נושא ההערכה בספרי נכסים ובניין לפני ביצוע הערכת השווי - 924 מיליון דולר של ארה"ב.

ד. שווי נושא ההערכה שנקבע בהערכת השווי - 935 מיליון דולר של ארה"ב.

ה. זיהוי המעריך ואפיונו - Cushman & Wakefield. מבצעי העבודה מטעם מעריך השווי הינם שמאי נדל"ן מורשים ממדינת ניו-יורק, ארה"ב, ובעלי ניסיון רב. לא קיימת תלות בין המעריך לבין החברות מזמינות העבודה.

ו. מודל ההערכה שלפיו פעל המעריך - היוון תזרימי מזומנים (DCF).

ז. ההנחות לפיהן בוצעה הערכת השווי:

1. NOI בשנת המימוש (שנה 13)	63.9 מיליון דולר
2. שיעור ההיוון השנתיים -	
• בגין NOI חזוי במשך 12 שנים ראשונות והתמורה החזויה ממימוש הנכס בתום השנה ה- 12 (Discount Rate)	6.25%
• בגין NOI חזוי בשנה ה- 13, לפיו נקבעה תמורת המימוש הצפוי של הנכס (Terminal Capitalization Rate)	4.75%
3. שיעור ערך גרט (Terminal Value) מסך השווי שנקבע בהערכה	66.9%

DISCOUNT INVESTMENT CORPORATION

INTERIM FINANCIAL STATEMENTS

SEPTEMBER 30, 2019

3

תמצית דוחות כספיים ביניים מאוחדים

DIC

חברת השקעות דיסקונט בערבון מוגבל

תמצית דוחות כספיים ביניים מאוחדים
ליום 30 בספטמבר 2019

(בלתי מבוקר)

ת ו כ ן ה ע נ י י נ י ם

עמוד

דוח סקירה של רואה החשבון המבקר 33

תמצית דוחות על המצב הכספי ביניים מאוחדים 34-35

תמצית דוחות רווח והפסד ביניים מאוחדים 36

תמצית דוחות על רווח והפסד כולל ביניים מאוחדים 37

תמצית דוחות על השינויים בהון ביניים מאוחדים 38-42

תמצית דוחות על תזרימי המזומנים ביניים מאוחדים 43-44

באורים לתמצית הדוחות הכספיים המאוחדים ביניים

באור 1 - כללי 45

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית 45-50

באור 3 - חברות מוחזקות 50-61

באור 4 - ארועים בתקופת הדוח 62-64

באור 5 - תביעות והתחייבויות תלויות 64-66

באור 6 - מכשירים פיננסיים 67-70

באור 7 - מכירות ושרותים 70

באור 8 - מגזרי פעילות 71-73

באור 9 - אירועים לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי 73

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

מבוא

סקרנו את המידע הכספי המצורף של חברת השקעות דיסקונט בערבון מוגבל וחברות בנות שלה (להלן - הקבוצה), הכולל את תמצית הדוח על המצב הכספי הביניים המאוחד ליום 30 בספטמבר 2019 ואת תמצית הדוחות הביניים המאוחדים על רווח והפסד, הרווח הכולל, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. הדירקטוריון וההנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי לתקופות ביניים אלו בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34 "דיווח כספי לתקופות ביניים", וכן הם אחראים לעריכת מידע כספי לתקופות ביניים אלו לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על מידע כספי לתקופות ביניים אלו בהתבסס על סקירתנו.

לא סקרנו את המידע הכספי התמציתי לתקופות הביניים של חברות שאוחדו אשר נכסיהן הכלולים באיחוד מהווים כ-2% מכלל הנכסים המאוחדים ליום 30 בספטמבר 2019, והכנסותיהן הכלולות באיחוד מהוות כ-4% מכלל ההכנסות המאוחדות לתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. כמו כן, לא סקרנו את המידע הכספי התמציתי לתקופות הביניים של חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני אשר ההשקעה בהן הינה כ-231 מיליוני ש"ח ליום 30 בספטמבר 2019 וחלקה של הקבוצה בהפסדיהן הינו כ-19 וכ-2 מיליוני ש"ח לתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך, בהתאמה. כמו כן, לא סקרנו את המידע הכספי התמציתי לתקופות ביניים אלו של חברה בת אשר נכללה בדוחות הכספיים כנכסים והתחייבויות של קבוצת מימוש המוחזקת למכירה, ואשר סך הנכסים בגינה ליום 30 בספטמבר 2019 הינו 1,287 מיליוני ש"ח.
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 מבירורים, בעיקר עם אנשים האחראים לעניינים הכספיים והחשבונאיים, ומיישום נהלי סקירה אנליטיים ואחרים. סקירה הינה מצומצמת בהיקפה במידה ניכרת מאשר ביקורת הנערכת בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל ולפיכך אינה מאפשרת לנו להשיג ביטחון שניוודע לכל העניינים המשמעותיים שהיו יכולים להיות מזוהים בביקורת. בהתאם לכך, אין אנו מחווים חוות דעת של ביקורת.

מסקנה

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

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

תל-אביב,
28 בנובמבר 2019

קסלמן וקסלמן
רואי חשבון
פירמה חברה ב- PricewaterhouseCoopers International Limited

תמצית דוחות על המצב הכספי ביניים מאוחדים ליום

	30 בספטמבר 2019	30 בספטמבר 2018[1],[2]	31 בדצמבר 2018[1],[2]
	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(מבוקר)
	מיליוני ש"ח		
נכסים שאינם שוטפים			
השקעות בחברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני	3,370	2,876	2,495
נכסים פיננסים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח והפסד	163	161	181
הלוואות, פקדונות, פקדונות מוגבלים ויתרות חובה	299	278	287
נכסי זכויות שימוש[1]	786	-	-
רכוש קבוע	1,535	1,727	1,777
נדל"ן להשקעה	4,672	11,826	12,089
לקוחות לזמן ארוך	329	373	370
מלאי מקרקעין	23	22	22
הוצאות נדחות	332	345	343
נכסי מס נדחים	8	11	8
נכסים בלתי מוחשיים	1,855	2,876	2,532
	13,372	20,495	20,104
נכסים שוטפים			
השקעות אחרות	1,790	2,296	2,009
פקדונות ופקדונות משועבדים ומוגבלים	173	600	395
חייבים ויתרות חובה	161	178	200
נכסי מס שוטפים	8	23	16
לקוחות והכנסות לקבל	1,235	1,342	1,365
מלאי	75	71	99
מלאי בניינים למכירה	139	349	288
נכסים המסווגים כמוחזקים למכירה	1,858[3]	258	33
מזומנים ושווי מזומנים	3,137	4,303	4,890
	8,576	9,420	9,295
סך הכל נכסים	21,948	29,915	29,399

(1) ראה באור 2.ה.1. להלן בדבר יישום לראשונה של תקן IFRS 16, חכירות. בהתאם לשיטת המעבר שנבחרה, מספרי ההשוואה לא הוצגו מחדש.
(2) כולל נכסי גב-ים, ראה באור 3.א.2.י. להלן.
(3) כולל נכסי מהדרין, ראה באור 3.א.2.ט. להלן.

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

תמצית דוחות על המצב הכספי ביניים מאוחדים ליום (המשך)

	30 בספטמבר 2019	30 בספטמבר 2018[1],[2]	31 בדצמבר 2018[1],[2]
	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(מבוקר)
		מיליוני ש"ח	
הון			
הון מניות	810	809	810
קרנות הון	4,122	4,328	4,366
יתרת הפסד	(3,182)	(2,509)	(2,859)
הון המיוחס לבעלים של החברה	1,750	2,628	2,317
זכויות שאינן מקנות שליטה	2,278	4,107	4,024
	4,028	6,735	6,341
התחייבויות שאינן שוטפות			
אגרות חוב	10,617	15,326	15,486
הלוואות מבנקים והתחייבויות פיננסיות אחרות	1,897	2,390	2,211
התחייבויות בגין חכירות[1]	597	-	-
נגזרים	4	3	4
הפרשות	195	207	223
התחייבויות מס נדחות	648	1,558	1,502
הטבות לעובדים	20	22	20
התחייבויות אחרות שאינן פיננסיות	15	16	19
	13,993	19,522	19,465
התחייבויות שוטפות			
חלויות שוטפות של אגרות חוב	1,087	1,628	1,685
אשראי מתאגידים בנקאיים, משיכת יתר וחלויות שוטפות של הלוואות מבנקים ומאחרים	339	421	331
חלויות שוטפות של התחייבויות בגין חכירות[1]	236	-	-
זכאים ויתרות זכות	602	761	606
ספקים	694	677	763
נגזרים	5	17	1
התחייבויות מס שוטפות	22	26	81
הפרשות	119	128	126
התחייבויות המסווגות כמוחזקות למכירה	823[3]	-	-
	3,927	3,658	3,593
סך הכל הון והתחייבויות	21,948	29,915	29,399

(1) ראה באור 2.ה.1. להלן בדבר יישום לראשונה של תקן IFRS 16, חכירות. בהתאם לשיטת המעבר שנבחרה, מספרי ההשוואה לא הוצגו מחדש.
(2) כולל התחייבויות גב-ים, ראה באור 3.א.2.י. להלן.
(3) כולל התחייבויות מהדרין, ראה באור 3.א.2.ט. להלן.

אדוארדו אלשטיין	מאיר יעקובסון	גיל קוטלר
יו"ר הדירקטוריון	דירקטור חיצוני*	סמנכ"ל כספים

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

תאריך אישור הדוחות הכספיים: 28 בנובמבר 2019
הבאורים המצורפים לתמצית הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מדוח זה.

תמצית דוחות רווח והפסד ביניים מאוחדים

	באור	לתשעה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר
		2019	2018[1],[2]	2019	2018[1],[2]	2018[1],[2]
		(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)		(מבוקר)
		מיליוני ש"ח				
הכנסות						
מכירות ושרותים	7	3,495	3,564	1,167	1,173	4,781
רווח ממימוש ועליית ערך השקעות ונכסים, ודיבידנדים		27	71	10	-	104
עליה בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו		73	117	33	35	116
הכנסות אחרות		19	21[3]	7	7[3]	27[3]
הכנסות מימון		184	83[3]	71	25[3]	122[3]
		3,798	3,856	1,288	1,240	5,150
הוצאות						
עלות המכירות והשרותים		2,447	2,488	789	797	3,349
הוצאות מחקר ופיתוח		27	29	8	9	42
הוצאות מכירה ושווק		494	463	171	152	622
הוצאות הנהלה וכלליות		348	419	111	125	561
חלק הקבוצה בהפסד של חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו		39	53	18	10	50
הפסד ממימוש, ירידת ערך והפחתת השקעות ונכסים, והפסד מעליה לשליטה		698	338	69	10	694
הוצאות אחרות		1	-	-	-	-
הוצאות מימון		603	596	148	200	825
		4,657	4,386	1,314	1,303	6,143
הפסד לפני מסים על ההכנסה		(859)	(530)	(26)	(63)	(993)
מסים על ההכנסה		(53)	(38)	(38)	(15)	(38)
הפסד מפעילויות נמשכות		(912)	(568)	(64)	(78)	(1,031)
רווח מפעילויות מופסקות, לאחר מס		1,187	1,654	962	90	1,721
רווח נקי לתקופה		275	1,086	898	12	690
רווח נקי (הפסד) מיוחס ל:						
בעלים של החברה		(66)	886	567	(38)	539
זכויות שאינן מקנות שליטה		341	200	331	50	151
		275	1,086	898	12	690
		ש"ח	ש"ח	ש"ח	ש"ח	ש"ח
רווח (הפסד) למניה לבעלים של החברה						
רווח (הפסד) בסיסי ומדולל למניה מפעילויות נמשכות		(5.1)	(3.2)	(0.1)	(0.4)	(5.6)
רווח בסיסי ומדולל למניה מפעילויות מופסקות		4.6	9.0	4.1	0.1	9.1
רווח (הפסד) בסיסי ומדולל למניה		(0.5)	5.8	4.0	(0.3)	3.5

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

(2) הוצג מחדש בשל הצגת פעילות גב-ים במסגרת פעילויות מופסקות, ראה באור 3.א.2.יב. להלן.

(3) יישום למפרע של מדיניות חשבונאית חדשה - ראה באור 2.ו. להלן.

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

תמצית דוחות על רווח והפסד כולל ביניים מאוחדים

	לתשעה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר
	2019	2018[1]	2019	2018[1]	2018[1]
	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)		(מבוקר)
	מיליוני ש"ח				
רווח נקי לתקופה	275	1,086	898	12	690
פריטי רווח (הפסד) כולל אחר שלא יועברו לרווח והפסד, בניכוי מס					
שערוך רכוש קבוע שהועבר לנדל"ן להשקעה	-	76	-	-	76
רווחים (הפסדים) אקטוארים בתכנית הטבה מוגדרת	-	(4)	-	1	(5)
חלק הקבוצה בהפסד כולל אחר בגין חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני	(7)	-	(3)	-	(3)
סך הכל רווח (הפסד) כולל אחר, שלא יועבר לרווח והפסד	(7)	72	(3)	1	68
פריטי רווח (הפסד) כולל אחר, שלאחר ההכרה לראשונה במסגרת הרווח הכולל הועברו או יועברו לרווח והפסד, בניכוי מס					
הפרשי תרגום מטבע חוץ בגין פעילויות חוץ	(150)	84	(49)	(12)	148
החלק האפקטיבי בשינויים בשווי הוגן של גידור תזרים מזומנים	-	13	-	-	13
שינוי נטו בשווי ההוגן של גידור תזרים מזומנים, שנזקף לרווח או הפסד	-	(4)	-	-	(4)
חלק הקבוצה ברווח (בהפסד) כולל אחר בגין חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני	(28)	26	(10)	(6)	50
סך הכל רווח (הפסד) כולל אחר, שלאחר ההכרה לראשונה במסגרת הרווח הכולל הועבר או יועבר לרווח והפסד	(178)	119	(59)	(18)	207
סך הכל רווח (הפסד) כולל אחר לתקופה, נטו ממס	(185)	191	(62)	(17)	275
סך הכל רווח (הפסד) כולל לתקופה	90	1,277	836	(5)	965
מיוחס ל:					
בעלים של החברה	(190)	998	524	(49)	700
זכויות שאינן מקנות שליטה	280	279	312	44	265
רווח (הפסד) כולל לתקופה	90	1,277	836	(5)	965
רווח (הפסד) כולל לתקופה המיוחס לבעלים של החברה נובע מ:					
פעילויות נמשכות	(843)	(375)[2]	(66)	(72)[2]	(692)[2]
פעילויות מופסקות	653	1,373[2]	590	23[2]	1,392[2]
	(190)	998	524	(49)	700

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

[2] הוצג מחדש בשל הצגת פעילות גב-ים במסגרת פעילויות מופסקות, ראה באור 3.א.2.יב. להלן.

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

תמצית דוחות על השינויים בהון ביניים מאוחדים

	מתיחס לבעלים של החברה											
	הון מניות	פרמיה על מניות	קרנות הון בגין עסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	קרנות הון מהפרשי תרגום	קרנות גידור	קרנות הון בגין נכסים פיננסיים דרך רווח כולל אחר	קרנות שערוך	קרן בעלי שליטה	מניות באוצר	יתרת הפסד	סך ההון המיוחס לבעלים של החברה	זכויות שאינן מקנות שליטה	סך כל ההון
			מ	י	ל	ו י	נ	י		ש	" ח		
לתשעה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2019 (בלתי מבוקר)													
יתרה ליום 1 בינואר 2019	810	4,449	9	(162)	-	(2)	88	3	(19)	(2,859)	2,317	4,024	6,341
יישום לראשונה של תיקון לתקן IAS 28 (ראה באור 2.ה.2.להלן)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(171)	(171)	(83)	(254)
רווח (הפסד) לתקופה	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(66)	(66)	341	275
הפסד כולל אחר לתקופה	-	-	-	(115)	(2)	-	-	-	-	(7)	(124)	(61)	(185)
עסקאות עם בעלים שנזקפו ישירות להון, השקעות של הבעלים וחלוקות לבעלים													
דיבידנד ששולם לבעלים של החברה (ראה באור 4.ב. להלן)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(104)	(104)	-	(104)
דיבידנד לזכויות שאינן מקנות שליטה	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(133)	(133)
רכישת מניות באוצר	-	-	-	-	-	-	-	-	(96)	-	(96)	-	(96)
הפסקת איחוד גב-ים כתוצאה מאיבוד שליטה (ראה באור 3.א.2.י. להלן)	-	-	(4)	-	-	-	(27)	-	-	27	(4)	(2,092)	(2,096)
איחוד מהדרין כתוצאה מעליה לשליטה (ראה באור 3.א.2.ט. להלן)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	278	278
רכישת זכויות בחברות מאוחדות מבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	-	-	1	(3)	-	-	2	-	-	-	-	(3)	(3)
תשלומים מבוססי מניות שהעניקה החברה	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(2)	(2)	-	(2)
תשלומים מבוססי מניות שהוענקו על ידי חברות מאוחדות	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	7	7
יתרה ליום 30 בספטמבר 2019	810	4,449	6	(280)	(2)	(2)	63	3	(115)	(3,182)	1,750	2,278	4,028

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

תמצית דוחות על השינויים בהון ביניים מאוחדים (המשך)

	מתיחס לבעלים של החברה										
	הון מניות	פרמיה על מניות	קרנות הון בגין עסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	קרנות הון מהפרשי תרגום	קרנות גידור	קרנות הון בגין נכסים פיננסיים דרך רווח כולל אחר	קרנות שערוך	קרן בעלי שליטה	יתרת הפסד	סך ההון המיוחס לבעלים של החברה	זכויות שאינן מקנות שליטה	סך כל הון
			מ	ל	י	ו	י		ש	"	ח	
לתשעה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2018 (בלתי מבוקר)												
יתרה ליום 1 בינואר 2018	809	4,441	10	(264)	(2)	(2)	43	3	(3,372)	1,666	4,918	6,584
יישום לראשונה של הגרסה הסופית של IFRS 9	-	-	-	-	-	-	-	-	(30)	(30)	(14)	(44)
רווח נקי לתקופה	-	-	-	-	-	-	-	-	886	886	200	1,086
רווח (הפסד) כולל אחר לתקופה	-	-	-	65	2	-	47	-	(2)	112	79	191
עסקאות עם בעלים שנזקפו ישירות להון, השקעות של הבעלים וחלוקות לבעלים												
דיבידנד לזכויות שאינן מקנות שליטה	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(240)	(240)
הפסקת איחוד שופרסל כתוצאה מאיבוד שליטה	-	-	-	-	-	-	(6)	-	6	-	(978)	(978)
רכישת זכויות בחברות מאוחדות מבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	-	-	(6)	-	-	-	-	-	-	(6)	135	129
מכירת זכויות בחברה מאוחדת לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	-	-	(3)	-	-	-	-	-	-	(3)	3	-
השקעות של בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה בחברה מאוחדת	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1	1
תשלומים מבוססי מניות שהוענקו על ידי חברות מאוחדות	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3	3
תשלומים מבוססי מניות שהעניקה החברה	-	-	-	-	-	-	-	-	3	3	-	3
יתרה ליום 30 בספטמבר 2018	809	4,441	1	(199)	-	(2)	84	3	(2,509)	2,628	4,107	6,735

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

תמצית דוחות על השינויים בהון ביניים מאוחדים (המשך)

	מיוחס לבעלים של החברה											
	הון מניות	פרמיה על מניות	קרנות הון בגין עסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	קרנות הון מהפרשי תרגום	קרנות גידור	קרנות הון בגין נכסים פיננסיים דרך רווח כולל אחר	קרנות שערוך	קרן בעלי שליטה	מניות באוצר	יתרת הפסד	סך ההון המיוחס לבעלים של החברה	זכויות שאינן מקנות שליטה	סך כל הון
	מ י ל י ו נ י ש " ח												
לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2019 (בלתי מבוקר)													
יתרה ליום 1 ביולי 2019	810	4,449	10	(245)	2	(2)	90	3	(115)	(3,770)	1,232	3,777	5,009
רווח נקי לתקופה	-	-	-	-	-	-	-	-	-	567	567	331	898
הפסד כולל אחר לתקופה	-	-	-	(36)	(4)	-	-	-	-	(3)	(43)	(19)	(62)
עסקאות עם בעלים שנזקפו ישירות להון, השקעות של הבעלים וחלוקות לבעלים													
הפסקת איחוד גב-ים כתוצאה מאיבוד שליטה (ראה באור 3.א.2.י. להלן)	-	-	(4)	-	-	-	(27)	-	-	27	(4)	(2,092)	(2,096)
איחוד מהדרין כתוצאה מעליה לשליטה (ראה באור 3.א.2.ט. להלן)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	278	278
רכישת זכויות בחברות מאוחדות מבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	-	-	-	1	-	-	-	-	-	-	1	(1)	-
תשלומים מבוססי מניות שהעניקה החברה	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(3)	(3)	-	(3)
תשלומים מבוססי מניות שהוענקו על ידי חברות מאוחדות	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	4	4
יתרה ליום 30 בספטמבר 2019	810	4,449	6	(280)	(2)	(2)	63	3	(115)	(3,182)	1,750	2,278	4,028

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

תמצית דוחות על השינויים בהון ביניים מאוחדים (המשך)

	מיוחס לבעלים של החברה										
	הון מניות	פרמיה על מניות	קרנות הון בגין עסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	קרנות הון מהפרשי תרגום	קרנות גידור	קרנות הון בגין נכסים פיננסיים דרך רווח כולל אחר	קרנות שערוך	קרן בעלי שליטה	יתרת הפסד	סך ההון המיוחס לבעלים של החברה	זכויות שאינן מקנות שליטה	סך כל הון
		מ	י	ל	י	נ	י		ש	"	ח	
לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2018 (בלתי מבוקר)												
יתרה ליום 1 ביולי 2018	809	4,441	4	(188)	1	(2)	84	3	(2,473)	2,679	4,066	6,745
רווח נקי (הפסד) לתקופה	-	-	-	-	-	-	-	-	(38)	(38)	50	12
רווח (הפסד) כולל אחר לתקופה	-	-	-	(11)	(1)	-	-	-	1	(11)	(6)	(17)
עסקאות עם בעלים שנזקפו ישירות להון, השקעות של הבעלים וחלוקות לבעלים												
דיבידנד לזכויות שאינן מקנות שליטה	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(5)	(5)
רכישת זכויות בחברות מאוחדות מבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(1)	(1)
מכירת זכויות בחברה מאוחדת לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	-	-	(3)	-	-	-	-	-	-	(3)	3	-
תשלומים מבוססי מניות שהעניקה החברה	-	-	-	-	-	-	-	-	1	1	-	1
יתרה ליום 30 בספטמבר 2018	809	4,441	1	(199)	-	(2)	84	3	(2,509)	2,628	4,107	6,735

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

תמצית דוחות על השינויים בהון ביניים מאוחדים (המשך)

	מתיחס לבעלים של החברה											
	הון מניות	פרמיה על מניות	קרנות הון בגין עסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	קרנות הון מהפרשי תרגום	קרנות גידור	קרנות הון בגין נכסים פיננסיים דרך רווח כולל אחר	קרנות שערוך	קרן בעלי שליטה	מניות באוצר	יתרת הפסד	סך ההון המיוחס לבעלים של החברה	זכויות שאינן מקנות שליטה	סך כל ההון
			מ	י	ל	ו י	נ	י		ש	"	ח	
לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2018 (מבוקר)													
יתרה ליום 1 בינואר 2018	809	4,441	10	(264)	(2)	(2)	43	3	-	(3,372)	1,666	4,918	6,584
יישום לראשונה של הגרסה הסופית של IFRS 9	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(30)	(30)	(14)	(44)
רווח נקי לשנה	-	-	-	-	-	-	-	-	-	539	539	151	690
רווח (הפסד) כולל אחר לשנה	-	-	-	118	2	-	47	-	-	(6)	161	114	275
עסקאות עם בעלים, שנזקפו ישירות להון, השקעות של הבעלים וחלוקות לבעלים													
רכישת מניות באוצר	-	-	-	-	-	-	-	-	(19)	-	(19)	-	(19)
דיבידנד לזכויות שאינן מקנות שליטה	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(240)	(240)
הפסקת איחוד שופרסל כתוצאה מאיבוד שליטה	-	-	-	-	-	-	(6)	-	-	6	-	(978)	(978)
רכישת זכויות בחברות מאוחדות מבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה [1]	-	-	2	(16)	-	-	4	-	-	-	(10)	66	56
מכירת זכויות בחברות מאוחדות לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	-	-	(3)	-	-	-	-	-	-	-	(3)	3	-
השקעות של בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה בחברות מאוחדות	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1	1
מימוש כתבי אופציה למניות	1	8	-	-	-	-	-	-	-	-	9	-	9
תשלומים מבוססי מניות שהוענקו על ידי חברות מאוחדות	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3	3
תשלומים מבוססי מניות שהעניקה החברה	-	-	-	-	-	-	-	-	-	4	4	-	4
יתרה ליום 31 בדצמבר 2018	810	4,449	9	(162)	-	(2)	88	3	(19)	(2,859)	2,317	4,024	6,341

[1] כולל רכישות במסגרת הנפקה בחברה בת.

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

תמצית דוחות על תזרימי המזומנים ביניים מאוחדים

	לתשעה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר
	2019	2018[1],[2]	2019	2018[1],[2]	2018[1],[2]
	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)		(מבוקר)
	מיליוני ש"ח				
תזרימי מזומנים מפעולות שוטפות					
רווח נקי לתקופה	275	1,086	898	12	690
רווח מפעילויות מופסקות, לאחר מס	(1,187)	(1,654)	(962)	(90)	(1,721)
הפסד מפעילויות נמשכות	(912)	(568)	(64)	(78)	(1,031)
התאמות:					
חלק הקבוצה בהפסד של חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו	39	53	18	10	50
דיבידנדים שנתקבלו (כולל מהשקעות אחרות)	47	13	-	2	13
הפסדי מימוש, ירידת ערך והפחתות, נטו, של השקעות ונכסים ודיבידנדים	671	267	59	10	590
עליה בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו	(73)	(117)	(33)	(35)	(116)
פחת והפחתות	679	435	233	151	590
עלויות מימון, נטו	419	513[3]	77	175[3]	703[3]
הוצאות מסים על ההכנסה, נטו	53	38	38	15	38
מס הכנסה ששולם, נטו	(18)	(27)	-	(11)	(33)
תקבולים (תשלומים) בגין סילוק נגזרים, נטו	(8)	-	(1)	2	-
עסקאות תשלום מבוסס מניות	5	5	1	1	6
	1,814	1,180	392	320	1,841
שינויים בסעיפים מאזניים אחרים					
ירידה בחייבים ויתרות חובה (כולל סכומים לזמן ארוך)	41	127	20	41	69
ירידה בלקוחות (כולל סכומים לזמן ארוך)	179	134[3]	29	39[3]	107[3]
ירידה במלאי (כולל סכומים לזמן ארוך)	138	58	15	21	75
שינוי בהפרשות ובהטבות לעובדים	-	-	-	-	(1)
ירידה בספקים	(79)	(73)	(43)	(45)	(45)
עליה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות, בהפרשות ובהתחייבויות אחרות (כולל סכומים לזמן ארוך)	(20)	16	43	(34)	77
	259	262	64	22	282
מזומנים נטו שנבעו מפעולות שוטפות נמשכות	1,161	874	392	264	1,092
מזומנים נטו שנבעו מפעולות שוטפות מופסקות	263	481	84	57	590
מזומנים נטו שנבעו מפעולות שוטפות	1,424	1,355	476	321	1,682
תזרימי מזומנים לפעולות השקעה					
פקדונות, הלוואות והשקעות לזמן ארוך שניתנו	(15)	-	(7)	-	(8)
ירידה (עליה) בפקדונות משועבדים ומוגבלים, נטו	6	-	(3)	-	-
השקעות שוטפות, הלוואות ופקדונות לזמן קצר, נטו	(236)	(89)	(132)	(117)	185
השקעות והלוואות נטו בחברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני	(168)	(64)	(157)	(17)	(67)
השקעות שאינן שוטפות	(1)	(11)	(1)	(9)	(12)
השקעות בנדל"ן להשקעה וברכוש קבוע	(301)	(314)	(92)	(107)	(406)
השקעות בנכסים בלתי מוחשיים ואחרים	(172)	(167)	(60)	(58)	(237)
תקבולים בגין סילוק נגזרים, נטו	8	3	-	-	3
שינוי במזומנים בגין איחוד לראשונה של חברות בנות	168	(2)	168	(2)	-
שינוי במזומנים בגין הפסקת איחוד חברות בנות (לא כולל פעילויות מופסקות), ושינוי סיווג למוחזק למכירה	(168)	5	(168)	-	-
תקבולים ממימוש השקעות שאינן שוטפות, לרבות דיבידנד ממימוש	14	112	-	24	525
תקבולים ממימוש נדל"ן להשקעה, רכוש קבוע ונכסים אחרים	182	2	182	2	99
מסים ששולמו בגין מכירת נדל"ן להשקעה, רכוש קבוע ונכסים אחרים	(34)	(4)	-	-	(22)
ריבית שנתקבלה	38	41	12	13	62
מזומנים נטו שנבעו (ששימשו) לפעולות השקעה נמשכות	(679)	(488)	(258)	(271)	122
מזומנים נטו שנבעו (ששימשו) מפעולות השקעה מופסקות	(39)	(424)	89	(302)	(245)
מזומנים נטו ששימשו לפעולות השקעה	(718)	(912)	(169)	(573)	(123)

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

(2) הוצג מחדש בשל הצגת פעילות גב-ים במסגרת פעילויות מופסקות, ראה באור 3.א.2.יב. להלן.

(3) יישום למפרע של מדיניות חשבונאית חדשה - ראה באור 2.ו. להלן.

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

תמצית דוחות על תזרימי המזומנים ביניים מאוחדים (המשך)

	לתשעה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר
	2019	2018[1],[2]	2019	2018[1],[2]	2018[1],[2]
	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)		(מבוקר)
	מיליוני ש"ח				
תזרימי מזומנים לפעולות מימון					
התחייבויות פיננסיות שאינן שוטפות שהתקבלו	665	1,113	-	717	1,494
פרעון התחייבויות פיננסיות שאינן שוטפות	(1,701)	(1,304)	(447)	(514)	(1,835)
ריבית ששולמה	(368)	(376)	(67)	(242)	(701)
פרעון התחייבויות בגין חכירות	(212)	-	(78)	-	-
מימוש כתבי אופציה למניות החברה	-	-	-	-	9
רכישת מניות באוצר	(96)	-	-	-	(19)
הנפקת מניות ואופציות לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה בחברות מאוחדות	27	130	-	-	131
התחייבויות פיננסיות שוטפות, נטו	(117)	2	(73)	(5)	(20)
תקבולים, כולל מימושי אופציות למניות, מבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה בחברות מאוחדות	-	-	-	-	28
רכישת מניות בחברות מאוחדות מבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	(30)	(19)	-	(19)	(120)
דיבידנד ששולם לבעלים של החברה	(40)[3]	-	-	-	-
דיבידנד לזכויות שאינן מקנות שליטה בחברות מאוחדות	(36)	(47)	-	(4)	(47)
תשלומים בגין סילוק נגזרים	(1)	(3)	(1)	-	(18)
מזומנים נטו ששימשו לפעילויות מימון נמשכות	(1,909)	(504)	(666)	(67)	(1,098)
מזומנים נטו שנבעו (ששימשו) לפעולות מימון מופסקות	(493)	528	-	635	563
מזומנים נטו שנבעו (ששימשו) לפעולות מימון	(2,402)	24	(666)	568	(535)
עליה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים מפעילויות נמשכות	(1,427)	(118)	(532)	(74)	116
עליה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים מפעולות מופסקות	(269)	585	173	390	908
עליה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים מפעילויות נמשכות ומפעולות מופסקות	(1,696)	467	(359)	316	1,024
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה	4,890	3,798	3,510	3,992	3,798
השפעת תנודות בשער החליפין על יתרות מזומנים ושווי מזומנים	(57)	38	(14)	(5)	68
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה	3,137	4,303	3,137	4,303	4,890

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

(2) הוצג מחדש בשל הצגת פעילות גב-ים במסגרת פעילויות מופסקות, ראה באור 3.א.2.יב. להלן.

(3) לפרטים בדבר חלוקת אגרות חוב (סדרה ט') של אי די בי פתוח כדיבידנד בסך של 64 מיליון ש"ח, ראה באור 4.ב. להלן.

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

באורים לתמצית הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים

באור 1 - כללי

א. חברת השקעות דיסקונט בע"מ ("דסק"ש") הינה חברה תושבת ישראל, אשר התאגדה בישראל וכתובתה הינה בניין תוה"א, רחוב יגאל אלון 114, קומה 27, תל-אביב. החברה הינה חברת החזקות המשקיעה בעצמה ובאמצעות חברות מוחזקות, בחברות הפועלות בענפים שונים במשק הישראלי ובחו"ל. החברה משקיעה בדרך כלל בחברות המוחזקות בהיקף המקנה לה השפעה על הנחייתן וניהולן. מניות החברה ואגרות החוב שלה רשומות למסחר בבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ ("הבורסה"). נכון למועד פרסום הדוח כ-82.3% מזכויות ההצבעה בחברה מוחזקים על ידי דולפין איי אל השקעות בע"מ ("דולפין איי אל"), חברה המאוגדת בישראל, שהינה בבעלותה המלאה של Dolphin Netherlands B.V. ("דולפין הולנד"), וכ-1.5% מזכויות ההצבעה בחברה מוחזקים על ידי Tyrus S.A, חברה המאוגדת באורוגוואי, שהינה בבעלותה המלאה של IRSA Inversiones Y Representaciones Sociedad Anonima ("IRSA"), אשר הינה תאגיד זר. דולפין הולנד ו-IRSA הינן חברות הנשלטות בעקיפין על ידי מר אדוארדו אלשטיין (באמצעות תאגידים בשליטתו). באשר להשלכות החוק לקידום התחרות ולצמצום הריכוזיות, התשע"ד-2013 ("חוק הריכוזיות") על החזקות מסוימות של החברה, אשר לגביהן נדרשת עמידה בתנאי החוק לכל המאוחר עד חודש דצמבר 2019, ראה באור 3.ב. להלן.

ב. דוחות כספיים אלה נערכו במתכונת מתומצתת ליום 30 בספטמבר 2019, ולתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך ("דוחות כספיים ביניים"), בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי 34, דיווח כספי לתקופת ביניים ואינם כוללים את כל המידע הנדרש בדוחות כספיים שנתיים מלאים. יש לעיין ולקרוא דוחות אלה יחד עם הדוחות הכספיים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2018 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך ולבאורים אשר נלוו אליהם, אשר אושרו ביום 19 במרס 2019 ("הדוחות הכספיים השנתיים"). הבאורים לדוחות הכספיים הביניים בנוגע להשקעות, אגרות חוב והלוואות, התקשרויות והתחייבויות תלויות כוללים רק את העדכונים העיקריים בעניינים אלה, שארעו מאז תאריך אישור הדוחות הכספיים השנתיים.

ג. **הגדרות עיקריות:**

בדוחות אלה (לעיל ולהלן):

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

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית

א. מתכונת העריכה של הדוחות הכספיים הביניים

תמצית הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים ערוכים בהתאם לכללים חשבונאיים מקובלים לעריכת דוחות כספיים לתקופות ביניים כפי שנקבעו בתקן חשבונאות בינלאומי 34 - "דיווח כספי לתקופות ביניים", וכן בהתאם להוראות הגילוי לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.

תמצית דוחות כספיים מאוחדים ביניים אלה אושרו לפרסום על ידי דירקטוריון החברה ביום 28 בנובמבר 2019.

עיקרי המדיניות החשבונאית אשר יושמו בעריכת הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים עקביים לאלה אשר יושמו בעריכת הדוחות הכספיים השנתיים, למעט יישום לראשונה של תקן IFRS 16 ותיקון לתקן IAS 28. ראה באורים 2.ה.1. ו- 2.ה.2. להלן, בהתאמה.

ב. שימוש באומדנים ושיקול דעת

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

שיקול הדעת של הנהלות החברה והחברות המוחזקות בעת יישום המדיניות החשבונאית של הקבוצה בנושאים המהותיים וההנחות העיקריות ששימשו בהערכות הכרוכות באי ודאות, הינם עקביים לאלה ששימשו בדוחות הכספיים השנתיים, כאמור בבאור 1.ד.3.א. לדוחות הכספיים השנתיים, למעט המפורט להלן ולאמור בבאור 2.ה. להלן, הקשורים ביישום לראשונה של תיקון לתקן IAS 28 (ראה גם באור 1.ד.(3) לדוחות הכספיים השנתיים, אודות הערכה האם תזרימי המזומנים בגין נכסים פיננסיים שניתנו כוללים קרן וריבית בלבד (SPPI)), ותקן IFRS 16, חכירות.

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ב. שימוש באומדנים ושיקול דעת (המשך)

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

ג. מטבע פעילות ומטבע הצגה

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

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

	מדד		שער החליפין של דולר ארה"ב
	מדד ידוע	מדד בגין	
	נקודות		ש"ח
ליום			
30 בספטמבר 2019	101.0	100.8	3.482
30 בספטמבר 2018	100.4	100.5	3.627
31 בדצמבר 2018	100.5	100.2	3.748
שיעורי השינוי בתקופה (באחוזים):			
לשלושה חודשים שהסתיימו ביום			
30 בספטמבר 2019	(0.7%)	(0.3%)	(2.4%)
30 בספטמבר 2018	0.2%	0.2%	(0.6%)
לתשעה חודשים שהסתיימו ביום			
30 בספטמבר 2019	0.5%	0.6%	(7.1%)
30 בספטמבר 2018	1.1%	1.1%	4.6%
לשנה שהסתיימה ביום			
31 בדצמבר 2018	1.2%	0.8%	8.1%

<u>באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית</u> (המשך)

ה. יישום לראשונה של תקנים חדשים

1. **תקן IFRS 16, חכירות**

תקן IFRS 16 ("התקן") מחליף את תקן חשבונאות בינלאומי מספר 17, חכירות (IAS 17). התקן מבטל את סיווג החכירות כחכירות תפעוליות או כחכירות מימוניות. חלף זאת, התקן מסווג את כל החכירות באופן דומה לחכירה מימונית, כך שעל החוכר להכיר בנכס זכות שימוש ובהתחייבות בגין החכירה בדוח על המצב הכספי של החברה. עם זאת, הקבוצה בחרה שלא ליישם את הוראות אלה, בהתאם לאפשרות בתקן לחוכרים, עבור חכירות לטווח קצר ועבור חכירות בהן נכס הבסיס נשוא החכירה הינו בעל ערך נמוך.

<u>הקבוצה בחרה ליישם את ההקלות הבאות המתאפשרות בהוראות המעבר</u>:

א. לשמר את ההגדרה ו/או את ההערכה של קיומה של חכירה על פי הוראות התקינה הנוכחית בנוגע לכל ההסכמים הקיימים למועד היישום לראשונה;

ב. להשתמש בשיעור היוון יחיד לתיק של חכירות עם מאפיינים דומים;

ג. לא לכלול עלויות ישירות ראשוניות במדידה של הנכס זכות שימוש במועד היישום לראשונה;

ד. להשתמש באפשרות ל"ראייה לאחור" (hindsight), לצורך קביעת תקופת החכירה אם החוזה כולל אופציות הארכה או ביטול;

ה. להעריך אם חוזה חכירה הינו מכביד על ידי יישום תקן חשבונאות בינלאומי 37 (IAS 37) מיד לפני מועד היישום לראשונה, חלף ביצוע בחינת ירידת ערך של נכסי זכויות השימוש.

התקן משפיע על הטיפול החשבונאי בהסכמי חכירות אתרים סלולריים, נדל"ן ורכבים של הקבוצה, בהם הקבוצה היא החוכרת וסווגו לפני מועד היישום לראשונה של התקן כחכירות תפעוליות.

אופן יישום התקן והשפעות

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

<u>בגין חברות מאוחדות</u>:

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

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

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

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

<u>להלן עיקרי השינויים במדיניות החשבונאית בעקבות יישום לראשונה של התקן החל מיום 1 בינואר 2019</u>:

א. קביעה אם הסדר מכיל חכירה

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

(1) הזכות להשיג למעשה את כל ההטבות הכלכליות משימוש בנכס המזוהה; וכן

(2) הזכות לכוון את השימוש בנכס המזוהה.

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

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

<u>באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית</u> (המשך)

ה. יישום לראשונה של תקנים חדשים (המשך)

1. **תקן IFRS 16, חכירות (המשך)**

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

ב. נכסים חכורים והתחייבויות בגין חכירה

חוזים המקנים לקבוצה שליטה בשימוש בנכס בגין חכירה במשך תקופת זמן עבור תמורה, מטופלים כחכירות. בעת ההכרה לראשונה הקבוצה מכירה בהתחייבות בסכום הערך הנוכחי של תשלומי החכירה העתידיים, ובמקביל מכירה הקבוצה בנכס זכות שימוש בגובה ההתחייבות בגין חכירה, מותאם בגין תשלומי חכירה ששולמו מראש או שנצברו, ובתוספת עלויות ישירות שהתהוו בחכירה.

מכיוון ששיעור הריבית הגלום בחכירות הקבוצה לא ניתן לקביעה בנקל, הקבוצה משתמשת בשיעור הריבית התוספתי של החוכר.

לאחר ההכרה לראשונה, מטופל הנכס זכות שימוש בהתאם למודל העלות, ומופחת לאורך תקופת החכירה או אורך חייו השימושיים של הנכס - המוקדם מבניהם.

ג. תשלומי חכירה משתנים

תשלומי חכירה משתנים שתלויים במדד או בשער, נמדדים לראשונה על ידי שימוש במדד או בשער הקיים במועד תחילת החכירה ונכללים במדידה של התחייבות החכירה. כאשר חל שינוי בתזרים המזומנים של דמי חכירה עתידיים הנובע מהשינוי במדד או בשער, יתרת ההתחייבות מעודכנת כנגד נכס זכות השימוש.

תשלומי חכירה משתנים אחרים שאינם נכללים במדידת ההתחייבות כגון דמי שכירות מבוססי פדיון, נזקפים לרווח והפסד במועד שבו התנאים לתשלומים אלו מתקיימים.

ד. תקופת החכירה

תקופת החכירה נקבעת כתקופה שבה החכירה אינה ניתנת לביטול, יחד עם תקופות המכוסות על ידי אופציה להאריך או לבטל את החכירה אם ודאי באופן סביר שהחוכר יממש או לא יממש את האופציה, בהתאמה.

ה. הפחתת נכס זכות שימוש

לאחר מועד תחילת החכירה, נכס זכות שימוש נמדד בשיטת העלות, בניכוי פחת שנצבר ובניכוי הפסדים מירידות ערך שנצברו ומתואם בגין מדידות מחדש של ההתחייבות בגין החכירה. הפחת מחושב על בסיס קו-ישר על פני אורך החיים השימושיים או תקופת החכירה החוזית, כמוקדם מבניהם כדלקמן:

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

ו. הערכה מחדש של התחייבות בגין חכירה

בעת התרחשות אירוע משמעותי או שינוי משמעותי בנסיבות אשר בשליטת הקבוצה ואשר השפיע על ההחלטה אם ודאי באופן סביר שהקבוצה תממש אופציה, שלא נכללה קודם לכן בקביעת תקופת החכירה, או לא תממש אופציה שנכללה קודם לכן בקביעת תקופת החכירה, הקבוצה מודדת מחדש את התחייבות החכירה בהתאם לתשלומי החכירה המעודכנים תוך שימוש בריבית היוון מעודכנת. השינוי בערך בספרים של ההתחייבות מוכר כנגד הנכס זכות שימוש, או מוכר ברווח והפסד אם הערך בספרים של נכס זכות השימוש הופחת במלואו.

ז. חכירות משנה

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

<u>באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית</u> (המשך)

ה. יישום לראשונה של תקנים חדשים (המשך)

1. **תקן IFRS 16, חכירות (המשך)**

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

ח. נדלן להשקעה

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

<u>ההשפעה על הדוח על המצב הכספי ליום 1 בינואר 2019</u>:

	בהתאם למדיניות הקודמת	השפעת התקן	בהתאם ליישום IFRS 16
	מיליוני ש"ח		
	(בלתי מבוקר)		
<u>נכסים שאינם שוטפים</u>			
לקוחות לזמן ארוך	370	4	374
נכסי זכויות שימוש	-	859	859
נדל"ן להשקעה	12,089	24	12,113
<u>נכסים שוטפים</u>			
חייבים ויתרות חובה	200	(2)	198
		885	
<u>התחייבויות שאינן שוטפות</u>			
התחייבויות בגין חכירות	-	658	658
<u>התחייבויות שוטפות</u>			
חלויות שוטפות של התחייבויות בגין חכירות	-	229	229
ספקים	763	(2)	761
		885	

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

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

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

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

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

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

<u>ההשפעה על הדוח על המצב הכספי ליום 1 בינואר 2019 הינה</u>:

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

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ו. יישום למפרע של מדיניות חשבונאית חדשה

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

בהתאם לאמור לעיל, סווגו סכומים של 21 מיליון ש"ח, 7 מיליון ש"ח ו- 27 מיליון ש"ח בדוח רווח והפסד לתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2018 ולשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2018, בהתאמה, מסעיף הכנסות מימון לסעיף הכנסות אחרות.

באור 3 - חברות מוחזקות

א. התפתחות ההשקעות בחברות מוחזקות - שינויים עיקריים בתקופת הדוח

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

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

ב. בחודש מרס 2019 הועמדה לסלקום הלוואה מבנק ישראלי בסך של 150 מיליון ש"ח, בהתאם להתקשרות סלקום בהסכם הלוואה נדחית מחודש יוני 2017. לפרטים אודות תנאי ההלוואה, ראה באור 14.ד.1.ו. לדוחות הכספיים השנתיים.

ג. בחודש אפריל 2019 פרעה סלקום בפרעון מוקדם הלוואה מבנק ישראלי, בסכום כולל של 112 מיליון ש"ח, בתוספת ריבית שנצברה עד ליום הפרעון. לפרטים נוספים ראה באור 14.ד.1.ה. לדוחות הכספיים השנתיים.

ד. לאור הירידה הגדולה בשווי השוק של סלקום והעלייה בתשואות אגרות החוב שלה במהלך הרבעון השני של שנת 2019, החברה ביצעה ברבעון השני של שנת 2019 בחינה של ירידת ערך המוניטין והמותג נטו ממס המיוחסים לסלקום. בהתאם לתקנה 49(א) לתקנות הדיווחים, מצורפת לדוחות כספיים אלה על דרך ההפניה לעבודה כלכלית בנושא זה למועד האמור, אשר צורפה לדוחות הכספיים של דסק"ש ליום 30 ביוני 2019, שפורסמו לציבור ביום 29 באוגוסט 2019 (אסמכתא מס' 2019-01-090931). ערך הנכסים שיוחסו לפעילותה של סלקום בניכוי ההתחייבויות שיוחסו לפעילותה של סלקום בדוחות הכספיים של החברה ליום 30 ביוני 2019 היה גבוה מסכום בר ההשבה של פעילותה של סלקום, אשר נאמד בעבודה הכלכלית האמורה בסך של 5,670 מיליון ש"ח, לפיכך רשמה החברה ברבעון השני של שנת 2019 את חלקה בהפחתה בסך של 517 מיליון ש"ח, בגין ירידת ערך המוניטין האמור, אשר נרשם בדוחות רווח והפסד של החברה בסעיף הפסד ממימוש, ירידת ערך והפחתת השקעות ונכסים.

בחישוב סכום בר ההשבה בעבודה האמורה, אשר נאמד בשיטת שווי שימוש, בוצע שימוש בתזרימי המזומנים החזויים לפני מס בהתבסס על תקציבים פיננסיים לאורך תקופה בת חמש שנים. תזרימי המזומנים החזויים לאחר חמש שנים נאמדו תחת הנחה של שיעור צמיחה לטווח ארוך כאמור להלן. נתונים נוספים והנחות המפתח לפיהן בוצעה העבודה הכלכלית האמורה לקביעת הסכום בר ההשבה:

	30 ביוני 2019
ערך מוניטין (לפני הפחתה), במיליוני ש"ח	1,648
ערך מותג נטו ממס, במיליוני ש"ח	178
שיעור היוון ריאלי שנתי לאחר מס[1]	8.5%
שיעור היוון ריאלי שנתי לפני מס[1]	10.5%
שיעור צמיחה לטווח ארוך	1.5%
נתח שוק בטווח הארוך	25%
ARPU (הכנסה חודשית ממוצעת למנוי) בשנה המייצגת (אשר אינו לוקח בחשבון את הכנסות סלקום משרותי אירוח ומשרותי נדידה פנים ארצית), בש"ח	55.5

[1] בעבודה כלכלית שנעשתה ליום 31 בדצמבר 2018, שעור ההיוון הריאלי השנתי לאחר מס ולפני מס, היו 8.5% ו- 10.3%, בהתאמה. לפרטים נוספים ראה באור 8.ד. לדוחות הכספיים השנתיים.

בעבודה האמורה הונח שהסכם גולן יחודש בתום 10 שנים ואילו הסכם אקספון יהיה בתוקף ב-5 השנים הראשונות להסכם וימשיך בהסתברות מסוימת (לפרטים בדבר הסכם גולן והסכם אקספון, ראה באור 21.ב.1.ה. לדוחות הכספיים השנתיים).

לפרטים אודות השווי המאזני והשווי שוק של השקעת החברה בסלקום ליום 30 בספטמבר 2019 ובסמוך למועד פרסום הדוח, ראה באור 3.ג. להלן.

<u>באור 3 - חברות מוחזקות</u> (המשך)

א. <u>התפתחות ההשקעות בחברות מוחזקות - שינויים עיקריים בתקופת הדוח</u> (המשך)

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

ה. בהמשך לאמור בבאור 21.ב.1.ו. לדוחות הכספיים השנתיים בדבר הסכמים של סלקום עם קרן תשתיות ישראל ("תש"י") ועם איי.בי.סי. איזראל ברודבאנד קומפני (2013) בע"מ ("איי.בי.סי"), בחודש אוגוסט 2019, סלקום ותש"י השלימו את עסקת ההשקעה באיי.בי.סי. לאחר השלמת העסקה, סלקום ותש"י מחזיקות במשותף ובאמצעות שותפות מוגבלת, בבעלות משותפת בחלקים שווים ב-70% מהון המניות של איי.בי.סי., אי לכך סלקום מחזיקה בעקיפין ב-35% מזכויות ההצבעה בחברת אי.בי.סי ומטפלת בהשקעה לפי שיטת השווי המאזני.

סלקום שילמה סך של 56 מיליון ש"ח עבור החזקה עקיפה באיי.בי.סי, מרבית הסכום ניתן בעקיפין כהלוואת בעלי מניות לאיי.בי.סי.

בנוסף, סלקום מכרה את תשתית סיבים האופטיים העצמאית שלה בשכונות מגורים לאיי.בי.סי בתמורה לסך של 181 מיליון ש"ח, בגינה רשמה סלקום רווח הון בסך של 8 מיליון ש"ח. התמורה בגין עסקת המכירה מומנה כולה באמצעות הלוואות בעלי מניות שניתנו לאיי.בי.סי בעקיפין על ידי סלקום ותש"י, כל אחת בסך של 90 מיליון ש"ח.

ו. בחודש מאי 2019, התקשרה סלקום עם נציגי העובדים וההסתדרות (ארגון מייצג של עובדי סלקום) בהסכם קיבוצי, המתקן את ההסכם הקיבוצי הקודם (לשנים 2018-2020), לפיו, בין היתר, העלאת השכר לשנת 2019 תבוטל והעלאת השכר לשנת 2020 תידחה ב-15 חודשים לפחות ועד לקיום תנאי מסוים. ההסכם החדש צפוי להפחית את הוצאות סלקום, ביחס להסכם הקודם (לשנים 2019-2020), בסכום מצטבר של 54 מיליון ש"ח.

ז. בחודש ספטמבר 2019, דירקטוריון סלקום אישר תכנית הבראה מקיפה לסלקום ("התכנית") במטרה לחזק את סלקום בהתמודדות עם המשך התחרות העזה ורמות המחירים הנמוכות בשוק התקשורת הישראלי, אם יישארו ברמתם הנוכחית. דירקטוריון סלקום הנחה את סלקום לנקוט בצעדים מיידיים ליישום התכנית.

התכנית כוללת את הרכיבים העיקריים הבאים שנקבעו לביצוע עד לסוף שנת 2020:

1. קיצוץ בהוצאות - הפחתה מרמת ההוצאות הנוכחית לרבות באמצעות הפחתה רחבה של הוצאות ותשלומים לספקים, הפחתה משמעותית בכח אדם והפחתת דמי נגישות שוק סיטונאי. סלקום החלה במשא ומתן עם נציגות העובדים במטרה לשנות את ההסכם הקיבוצי הקיים ולהגיע להסכמות חדשות. בחודש ספטמבר 2019, ההסתדרות הכריזה על סכסוך עבודה בעקבות הודעת סלקום על תכנית ההבראה.
2. קיצוץ בהשקעות - הפחתת השקעות סלקום.
3. גיוס הון - לביצוע לפני תום שנת 2019, כחלק מהתכנית. מועדים ומבנה ספציפיים יקבעו בהתאם להתפתחות התכנית.
4. פקטורינג בגין מכירת חובות של לקוחות ציוד קצה. כפוף להגעה להסכמות וחתימה על הסכם מחייב.
5. הפחתת חוב - רכישה חוזרת של אגרות חוב של סלקום מהשוק החופשי, יבוצע על ידי הנהלת סלקום, בהתאם לשיקול דעתה, במועדים, סכומים ומבנה, בהתאם לתנאי השוק.

הוצאה לפועל, מועד, תנאים וכמות של הנפקה כאמור עדיין לא נקבעו והינם כפופים לאישור נוסף של דירקטוריון סלקום.

<u>באור 3 - חברות מוחזקות</u> (המשך)

א. <u>התפתחות ההשקעות בחברות מוחזקות - שינויים עיקריים בתקופת הדוח</u> (המשך)

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

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

ב. ברבעון הראשון של שנת 2019 עדכנה נכסים ובניין את השווי של ישפרו פלאנט בבאר-שבע. ברבעון השני של שנת 2019 עדכנה נכסים ובניין את הערכות השווי של יתרת הנכסים המניבים שלה, שנה לאחר ביצוע הערכות השווי הקודמות.

הערכות השווי בוצעו על-ידי מעריכי שווי חיצוניים בלתי תלויים ובעלי כישורים מקצועיים מתאימים. הערכות השווי נערכו בשיטת היוון תזרימי המזומנים הצפויים לנבוע מהנכסים. שיעורי ההיוון ששימשו את מעריכי השווי בישראל הינם בעיקר בטווח של 6.9%-9.0% לשנה והם נקבעו בהתחשב בסוג הנכס ויעודו, מיקום הנכס, גובה השכירות מול מחיר השוק וטיב השוכרים. בקביעת שוויים של מבני משרדים, מבנים המיועדים לתעשיות ההיי-טק ומבני מסחר (הממוקמים בעיקר באזורי המרכז ובפארקים לתעשיות עתירות ידע ובהם שוכרים באיכות גבוהה) נעשה שימוש בעיקר בשיעורי היוון של 6.9%-9.0% ואילו מבני מלאכה, אחסנה ותעשיה (הממוקמים ברובם באזורי הפריפריה) הוערכו בעיקרם על בסיס שיעורי היוון של 7.75%-9.0%.

העלייה בשווי ההוגן נבעה בעיקרה מעלייה ריאלית בדמי השכירות הנגבים בנכסים השונים ומעלייה במדד המחירים לצרכן, מאז הערכות השווי הקודמות.

ברבעון השני של שנת 2019 עודכן השווי ההוגן של מגדל HSBC בניו-יורק לסך של 935 מיליון דולר ארה"ב, בהתאם להערכת שווי של מעריך שווי בלתי תלוי בארה"ב. בהתאם לתקנה 49(א) לתקנות הדיווחים, מצורפת לדוחות כספיים אלה עבודה כלכלית בנושא זה ליום 30 באפריל 2019, בדרך של הפניה לעבודה האמורה, אשר צורפה לדוחות הכספיים של נכסים ובניין ליום 30 ביוני 2019, שהוגשו לרשות ניירות ערך ופורסמו ביום 28 באוגוסט 2019 (אסמכתא מס' 2019-01-074250).

כתוצאה מעדכון הערכת השווי של מגדל HSBC נבע לנכסים ובניין רווח נטו בסך של 26 מיליון ש"ח, חלק דסק"ש ברווח נטו הסתכם ב-18 מיליון ש"ח.

כמו כן עדכנה נכסים ובניין את השווי של הקרקעות הפנויות שלה בישראל. הערכות השווי בוצעו באמצעות טכניקת ההשוואה, כאשר המודל מבוסס על מחיר מטר רבוע של נכסים בני השוואה, הנובע מעסקאות נצפות בשוק פעיל, לרבות התאמות שונות בגין גודל, מיקום וכדומה.

בדבר חתימה של נכסים ובניין על הסכם למכירת מלוא זכויות והתחייבויות נכסים ובניין בנכס הידוע כ"קניון קרית אונו" (דהיינו מחצית מהזכויות בנכס) וסיווגו כנכס מוחזק למכירה ליום 30 בספטמבר 2019, ראו באור 9.ב. להלן.

ג. בחודש ינואר 2019 החליטו נכסים ובניין ואי די בי פתוח למחול על הריבית שנצברה על ההלוואות שניתנו על ידיהן בחלקים שווים ל- IDBG ועל חלק מקרן ההלוואות האמורות, למעט קרן הלוואה בסך של 100 מיליון דולר (חלק נכסים ובניין 50 מיליון דולר). למחילת ההלוואות כאמור לא היתה השפעה על תוצאות החברה.

במועד מחילת ההלוואות כאמור, אשר היווה שינוי מהותי בתנאי ההלוואות, IDBG ייעדה הלוואות אלה לשווי הוגן דרך רווח והפסד.

יצוין כי האמור אינו מתייחס להלוואת המסגרת שניתנה על ידי נכסים ובניין ל- IDBG, כאמור בבאור 3.ז.2.ד. לדוחות הכספיים השנתיים, אשר תנאיה נותרו ללא שינוי. ראה גם סעיף ה' להלן.

ד. הערכת השווי של פרויקט הטיבולי בלאס-וגאס עודכנה ברבעון השלישי של שנת 2019 לסך של 237 מיליון דולר, לאחר שעודכנה ברבעון הראשון של שנת 2019 לסך של 248 מיליון דולר. כתוצאה מכך רשמה נכסים ובניין הפחתות בסך של 19 מיליון ש"ח ו- 3 מיליון ש"ח ברבעון השלישי וברבעון הראשון של שנת 2019, בהתאמה, אשר נכללו בסעיף חלק הקבוצה בהפסד של חברות מוחזקות המטופלות בשיטת השווי המאזני, נטו. חלק דסק"ש בהפסד האמור הסתכם לסך של 13 מיליון ש"ח ו- 2 מיליון ש"ח ברבעון השלישי וברבעון הראשון של שנת 2019, בהתאמה. יצוין, שבשנת 2018 עודכנה הערכת השווי של פרויקט הטיבולי בלאס-וגאס ברבעון השני של שנת 2018 בו רשמה נכסים ובניין הפחתה בסך של 40 מיליון ש"ח, חלק דסק"ש בהפסד האמור הסתכם לסך של 26 מיליון ש"ח. ההפחתות נובעות בעיקרן מירידה בצפי ההכנסות מדמי שכירות נטו.

<u>באור 3 - חברות מוחזקות</u> (המשך)

א. <u>התפתחות ההשקעות בחברות מוחזקות - שינויים עיקריים בתקופת הדוח</u> (המשך)

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

ה. בהמשך לאמור בבאור 3.ז.2.ד. לדוחות הכספיים השנתיים בדבר הסכם המסגרת שהועמדה ל-IDBG על ידי נכסים ובניין, ביום 20 בספטמבר 2019 הסתיימה תקופת ההלוואה. בהתאם להוראות הסכם המסגרת, יופעל מנגנון ההמרה הקבוע בהסכם המסגרת באופן שמלוא יתרת החוב שהעמידה נכסים ובניין על פי הסכם המסגרת יומר להון מניות של IDBG, אשר יוקצה על ידי IDBG לנכסים ובניין, וכן תועמד לזכות נכסים ובניין הזכות להחזר הלוואות הבעלים (באותם תנאים של הלוואות הבעלים הקיימות) בהתאם לחלקה בהון המניות לאחר ביצוע המרה כאמור. יחס המרת יתרת החוב להון מניות כאמור ייקבע על ידי מעריך שווי חיצוני בלתי תלוי בעל מוניטין בהתאם למנגנון הקבוע בהסכם המסגרת.

יצוין, כי בתקופה שעד לביצוע ההמרה בפועל תמשיך יתרת החוב לצבור ריבית בהתאם להוראות הסכם המסגרת.

ו. בהמשך לאמור בבאור 3.ז.2.ב. לדוחות הכספיים השנתיים בדבר הסכם הלוואה שקיבלה IDBG מגורם מממן ישראלי בסך (קרן) של כ-153 מיליון ש"ח נושאת ריבית שנתית קבועה בשיעור של 5.93%, בחודש יוני 2019 הורידה מעלות את הדירוג של אגרות החוב (סדרה ט') של אי די בי פתוח, אשר ערבה ביחד ולחוד עם נכסים ובניין לטובת המלווה, מדירוג BB לדירוג CC. בהתאם להסכם ההלוואה, אפשרה הורדת הדירוג האמורה למלווה להעמיד את ההלוואה לפרעון מיידי וכן הובילה להעלאת שיעור הריבית ל-7.93%. בהתאם לעמדת יועציה המשפטיים של נכסים ובניין, נכון לתאריך הדוח יש בפי IDBG טענות הגנה טובות כנגד העמדה של ההלוואה לפרעון מיידי, ככל שיינקט צעד כאמור. עם זאת, ההלוואה סווגה בדוחותיה הכספיים של IDBG במסגרת ההתחייבויות השוטפות.

ז. בחודש מאי 2019 הנפיקה נכסים ובניין 516 מיליון ש"ח ערך נקוב אגרות חוב מסדרה ט' הקיימת שלה, בדרך של הרחבת סדרה, בתמורה כוללת ברוטו בסך של 519 מיליון ש"ח, המשקפת ריבית אפקטיבית בשיעור של 4.2% לשנה. לפרטים אודות תנאי אגרות החוב, ראה באור 14.א.1.(א).2. לדוחות הכספיים השנתיים.

ח. בחודש באוגוסט 2019 הוגשה לבית המשפט המחוזי בתל אביב בקשה לאישור פדיון מוקדם ומלא של אגרות חוב (סדרה ב') שהונפקו לציבור על ידי ישפרו, בהתאם לסעיפים 25(ו) ו-25(ח) לחוק הריכוזיות. ביום 10 באוקטובר 2019, לאחר אישור בית המשפט, נפדו אגרות החוב האמורות במלואן בעלות כוללת בסך של 131 מיליון ש"ח. פדיון אגרות החוב האמורות של ישפרו הביא למחיקת כלל אגרות החוב שלה מהמסחר בבורסה. כפועל יוצא מכך, חדלה ישפרו להיות תאגיד מדווח ולא תחשב עוד ל"חברת שכבה", כהגדרת מונח זה בחוק הריכוזיות.

ט. ביום 18 בספטמבר 2019 חילקה הפניקס אחזקות בע"מ ("הפניקס") את כל מניות מהדרין המוחזקות בעקיפין על-ידי הפניקס, באמצעות הפניקס השקעות ופיננסים בע"מ והמהוות כ-41.42% מהון המניות המונפק והנפרע של מהדרין, כדיבידנד בעין לבעלי המניות בהפניקס ("החלוקה"), כאשר עם השלמת החלוקה פקע הסכם בעלי המניות שבין נכסים ובניין להפניקס ביחס להחזקות הצדדים במניות מהדרין ובכך הסתיימה השליטה המשותפת של הצדדים במהדרין. במועד החלוקה הפכה נכסים ובניין לבעלת שליטה במהדרין. למועד השגת השליטה נמדדה מחדש ההשקעה במהדרין בהתאם לשווי ההוגן של מניות מהדרין על פי שער הבורסה באותו מועד.

ההפרש בין השווי ההוגן כאמור לבין ערכה בספרים של ההשקעה במהדרין טרם השגת השליטה, בסך של 18 מיליון ש"ח, הוכר כהפסד מעלייה לשליטה. כמו כן, הוכר הפסד בסך של 4 מיליון ש"ח הנובע מהעברה של קרנות הון שנצברו בגין מהדרין. חלק דסק"ש בסך הפסד האמור הינו 15 מיליון ש"ח.

<u>באור 3 - חברות מוחזקות</u> (המשך)

א. <u>התפתחות ההשקעות בחברות מוחזקות - שינויים עיקריים בתקופת הדוח</u> (המשך)

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

ט. (המשך)

החל מיום 18 בספטמבר 2019 מאוחדים דוחותיה הכספיים של מהדרין בדוחות הכספיים של דסק"ש. נכסיה והתחייבויותיה של מהדרין מוצגים כנכסים והתחייבויות של קבוצת מימוש המוחזקת למכירה. למועד השגת השליטה, נכסי מהדרין נמדדו לפי שווין ההוגן של מניותיה על פי שער הבורסה לאותו מועד, בתוספת שווין ההוגן של התחייבויותיה.

ההשפעה על הנכסים וההתחייבות בדוח על המצב הכספי למועד האיחוד לראשונה של מהדרין הינה כדלקמן:

	ערכים שהוכרו באיחוד לראשונה
	(בלתי מבוקר)
	מיליוני ש"ח
נכסים של קבוצת מימוש המוחזקת למכירה	1,329
התחייבויות של קבוצת מימוש המוחזקת למכירה	(821)
נכסים נטו של קבוצת מימוש המוחזקת למכירה	508
בניכוי זכויות שאינן מקנות שליטה	(278)
	230

מטעמי אי מהותיות לא נכללו הכנסות בדוחות כספיים אלה כתוצאה מאיחוד הדוחות הכספיים של מהדרין ממועד העליה לשליטה ביום 18 בספטמבר 2019 עד ליום 30 בספטמבר 2019.

ביום 27 בנובמבר 2019 החליט דירקטוריון נכסים ובניין לחלק את מניות מהדרין כדיבידנד בעין לבעלי המניות בנכסים ובניין. המועד הקובע לחלוקה יחול ביום 5 בדצמבר 2019 ומועד החלוקה בפועל יהיה ביום 10 בדצמבר 2019.

ליום 30 בספטמבר 2019 עודכן ערכם בספרים של נכסי מהדרין בהתאם לשווין ההוגן של מניות מהדרין על פי שער הבורסה באותו מועד. בעקבות התאמת הערך בספרים לשווין ההוגן של מניות מהדרין בבורסה כאמור רשמה נכסים ובניין הפסד בסך 20 מיליון ש"ח, חלק דסק"ש בהפסד 14 מיליון ש"ח.

י. בימים 1 ביולי 2019 ו- 1 בספטמבר 2019 מכרה נכסים ובניין כ-11.7% וכ-5.1%, בהתאמה, מהון המניות המונפק של גב-ים, כך ששיעור החזקתה בגב-ים ירד מכ-51.7% לכ-34.9%. התמורה ברוטו בגין המכירות האמורות הסתכמה בסך של 678 מיליון ש"ח. המכירות של מניות גב-ים כאמור לעיל, הביאו את נכסים ובניין לכדי איבוד שליטה בגב-ים. כפועל יוצא מאיבוד השליטה כאמור, החל מיום 1 בספטמבר 2019 הפסיקה דסק"ש לאחד את דוחותיה של גב-ים במסגרת הדוחות הכספיים המאוחדים שלה והיא מציגה את ההשקעה בגב-ים על בסיס השווי המאזני.

כתוצאה מהאמור לעיל, רשמה דסק"ש ברבעון השלישי של שנת 2019 רווח המיוחס לבעלים של החברה בסך של 557 מיליון ש"ח. הרווח כאמור לעיל נכלל בסעיף רווח מפעילויות מופסקות, לאחר מס.

באור 3 - חברות מוחזקות (המשך)

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

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

יא. לאחר מכירת מניות גב-ים על ידי נכסים ובניין בחודשים יולי וספטמבר 2019, כאמור בסעיף י' לעיל, מוצגת ההשקעה בגב-ים לפי שוויה המאזני, על בסיס השווי ההוגן של מניות גב-ים, על פי שער הבורסה במועד איבוד השליטה, בסך של 1,529 מיליון ש"ח. נכסים ובניין ערכה עבודה להקצאת שווי יתרת ההשקעה בגב-ים במועד איבוד השליטה, במסגרתה הכירה בהתאמות השווי ההוגן לנכסים ולהתחייבויות מוחשיים ובלתי מוחשיים של גב-ים, כדלהלן:

	מיליוני ש"ח
יתרת ההשקעה לפי שווי שוק לאחר השלמת העסקה	1,529
חלק נכסים ובניין (34.9%) בנכסים נטו של גב-ים למועד השלמת העסקה	(878)
עודף עלות	651
עודף עלות מיוחס ל:	
אגרות חוב	(158)
מסים נדחים	35
מוניטין	774
	651

יב. <u>פעילות מופסקת</u>

1. בעקבות מכירת מניות גב-ים על ידי נכסים ובניין כאמור בסעיף י' לעיל, מוצגת פעילות גב-ים עד ליום 31 באוגוסט 2019 כפעילות מופסקת, כאשר מספרי ההשוואה בגין התוצאות של גב-ים לתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2018 ולשנת 2018 הוצגו מחדש על מנת להציג את הפעילות המופסקת של גב-ים בנפרד מהפעילויות הנמשכות.

2. <u>פירוט נתוני הפעילות המופסקת</u>

א. <u>פירוט תוצאות הפעילות המופסקת</u>:

	לתשעה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר
	2019[1]	2018	2019[1]	2018	2018
	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)		(מבוקר)
	מיליוני ש"ח				
הכנסות					
מכירות ושרותים	359	355	94	121	478
עליה בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו	231	161	94	52	206
חלק הקבוצה ברווח של חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו	8	13	2	5	15
הכנסות מימון	28	3	6	2	15
	626	532	196	180	714
הוצאות					
עלות המכירות והשרותים	41	25	11	10	36
הוצאות מכירה ושווק	5	5	1	1	12
הוצאות הנהלה וכלליות	18	21	5	7	26
הוצאות מימון	106	133	3	47	203
	170	184	20	65	277
רווח לפני מסים על ההכנסה	456	348	176	115	437
מסים על ההכנסה	(103)	(72)	(48)	(25)	(94)
	353	276	128	90	343
רווח הון מירידה משליטה בגב-ים	834[2]	-	834[2]	-	-
רווח לתקופה מפעילות מופסקת	1,187	276	962	90	343
רווח נקי מפעילות מופסקת לתקופה מיוחס ל:					
בעלים של החברה	653	73	590	23	92
זכויות שאינן מקנות שליטה	534	203	372	67	251
	1,187	276	962	90	343

(1) כולל את תוצאות גב-ים עד ליום 31 באוגוסט 2019, ראה סעיף 2.יב.1. לעיל.
(2) ראה סעיף 2.יב.2.ג. להלן.

באור 3 - חברות מוחזקות (המשך)

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

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

יב. פעילות מופסקת (המשך)

2. פירוט נתוני הפעילות המופסקת (המשך)

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

	לתשעה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר
	2019[1]	2018	2019[1]	2018	2018
	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)		(מבוקר)
	מיליוני ש"ח				
מזומנים נטו שנבעו מפעילויות שוטפות	263	252	84	57	361
מזומנים נטו שנבעו (ששימשו) מפעילויות השקעה	(39)[2]	(449)	89[2]	(297)	(270)
מזומנים נטו שנבעו (ששימשו) מפעילויות מימון	(493)	226	-	635	261
שינוי במזומנים ושווי מזומנים מפעילות מופסקת	(269)	29	173	395	352

(1) כולל את תזרימי המזומנים המתייחסים לגב-ים עד ליום 31 באוגוסט 2019, ראה באור 2.יב.1. לעיל.

(2) כולל 85 מיליון ש"ח תמורה נטו במזומן בניכוי המזומנים שיצאו במסגרת הפסקת האיחוד, ראה סעיף 2.יב.2.ג. להלן.

ג. ריכוז יתרות והשפעות של הפסקת האיחוד:

	למועד הפסקת האיחוד
	מיליוני ש"ח
התמורה	
תמורה במזומן שהתקבלה מהמכירה, נטו	678
נכסים, התחייבויות וזכויות שאינן מקנות שליטה שנגרעו[1]	
מזומנים ושווי מזומנים	593
נכסים שוטפים נטו מהתחייבויות שוטפות (למעט מזומנים ושווי מזומנים)	183
נכסים שאינם שוטפים	7,562
התחייבויות שאינן שוטפות	(4,883)
נכסים והתחייבויות, נטו	3,455
זכויות שאינן מקנות שליטה	(2,082)
	1,373
עודף היתרות שנגרעו על סך התמורה	(695)
שווי הוגן יתרת ההשקעה בגב-ים	1,529
רווח הון	834
רווח הון מיוחס ל:	
בעלים של החברה	557
זכויות שאינן מקנות שליטה	277
	834
תזרימי המזומנים בגין המכירה	
תמורה במזומן שהתקבלה מהמכירה, נטו	678
מזומנים ושווי מזומנים שנגרעו בשל הפסקת האיחוד	(593)
מזומנים, נטו	85

(1) הנכסים וההתחייבויות נגרעו בהתאם לערכם ליום 31 באוגוסט 2019.

<u>באור 3 - חברות מוחזקות</u> (המשך)

א. <u>התפתחות ההשקעות בחברות מוחזקות - שינויים עיקריים בתקופת הדוח</u> (המשך)

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

בחודש ינואר 2019 הנפיקה שופרסל סדרה חדשה של אגרות חוב (סדרה ז'), בהיקף של 555 מיליון ש"ח ערך נקוב. אגרות החוב נושאות ריבית שנתית של 3.52% (שאינה צמודה). תמורת ההנפקה ברוטו הסתכמה לסך של 555 מיליון ש"ח. ההנפקה האמורה בוצעה לפי ריבית אפקטיבית בשיעור של 3.69%. לפרטים בדבר אמות מידה פיננסיות בקשר לאגרות החוב האמורות, ראה באור 14.ד.3.א. לדוחות הכספיים השנתיים.

4. **אלרון, חברה המוחזקת על ידי דסק"ש בשיעור של 61.1%**

בחודש יוני 2019 הנפיקה אלרון 13.3 מיליון מניות רגילות בתמורה כוללת בסך של 75 מיליון ש"ח. המניות נרשמו למסחר בבורסה בישראל. במסגרת ההנפקה רכשה החברה 8.6 מיליון מניות בעלות של 49 מיליון ש"ח. כתוצאה מהאמור עלה שיעור ההחזקה של החברה בהון המניות המונפק של אלרון בכ-1.6%. העסקה כאמור טופלה כעסקה עם זכויות שאינן מקנות שליטה, תוך שימור שליטה. לעסקה כאמור היתה השפעה זניחה על ההון המיוחס לבעלים של החברה.

ב. <u>פרטים נוספים על השקעות החברה ועל חברות מוחזקות</u>

1. דסק"ש בחנה חלופות שונות לעמידה בדרישה בחוק הריכוזיות לשנת 2019 (כהגדרתה בבאור 3.ו.1.א. לדוחות הכספיים השנתיים).
2. בהמשך לאמור בבאור 3.ו.יג. לדוחות הכספיים השנתיים, נכסים ובניין הינה "חברת שכבה שנייה" וחל עליה איסור להחזיק בשליטה בחברת שכבה נוספת לאחר חודש דצמבר 2019 (הוראה הרלוונטית ביחס לשליטת נכסים ובניין בתאגידים המדווחים בהם מחזיקה נכסים ובניין במועד זה - גב-ים, ישפרו ומהדרין).

- בימים 1 ביולי 2019 ו- 1 בספטמבר 2019 מכרה נכסים ובניין כ-11.7% וכ-5.1%, בהתאמה, מהון המניות המונפק של גב-ים, כך ששיעור החזקתה בגב-ים ירד מכ-51.7% לכ-34.9%. המכירות של מניות גב-ים כאמור לעיל, הביאו את נכסים ובניין לכדי איבוד שליטה. לפרטים נוספים ראה באור 3.א.2.י. לעיל.
- לעניין החזקותיה של נכסים ובניין בישפרו, בחודש באוקטובר 2019, לאחר אישור בית המשפט, נפדו אגרות חוב (סדרה ב') של ישפרו במלואן. פדיון אגרות החוב האמורות של ישפרו הביא למחיקת כלל אגרות החוב שלה מהמסחר בבורסה. כפועל יוצא מכך, חדלה ישפרו להיות תאגיד מדווח. לפרטים נוספים ראה באור 3.א.2.ח. לעיל.
- לעניין החזקותיה של נכסים ובניין במהדרין, ביום 27 בנובמבר 2019 החליט דירקטוריון נכסים ובניין לחלק את מניות מהדרין כדיבידנד בעין לבעלי המניות בנכסים ובניין. המועד הקובע לחלוקה יחול ביום 5 בדצמבר 2019 ומועד החלוקה בפועל יהיה ביום 10 בדצמבר 2019.

לעמדת דסק"ש ונכסים ובניין, בעקבות שלושת המהלכים האמורים, הן תעמודנה בהוראות חוק הריכוזיות.

באור 3 - חברות מוחזקות (המשך)

ג. פרטים על השקעות בחברות המוחזקות במישרין על ידי דסק"ש ליום 30 בספטמבר 2019

	שיעור החזקה בהון המניות ובהצבעה	היקף ההשקעה בחברה המוחזקת	קרנות [1]	סך הכל	שווי שוק של המניות הסחירות בבורסה בתל אביב ליום 30.9.19	שווי שוק של המניות הסחירות בבורסה בתל אביב ליום 26.11.19	מדינת התאגדות
	%	מיליון ש"ח					
עיקרן של החברות המאוחדות*							
חברה לנכסים ולבניין בע"מ	68.8	1,685	137	1,822	1,554	1,677	ישראל
סלקום ישראל בע"מ (בהצבעה - 47.0%)	44.1	1,063	1	1,064	501[2]	491	ישראל
אלרון תעשיה אלקטרונית בע"מ	61.1	178	89	267	136	137	ישראל
אפסילון בית השקעות בע"מ	68.8	55	-	55			ישראל
חברה כלולה עיקרית							
שופרסל בע"מ	26.0	1,356	3	1,359	1,570	1,487	ישראל
חברות מוחזקות אחרות*		28	(9)	19			
סך הכל		4,365					

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

(1) במקרה של מכירות של חלק מהמניות הקיימות בחברות מאוחדות, מבלי שהחברה תחדל לאחד בדוחותיה הכספיים את הדוחות הכספיים של החברות בהן תעשינה העסקאות (מכירות לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה), תזקפנה קרנות הון אלה לקרן הון בגין עסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה. במקרה של מימוש השקעה בחברות כלולות, או במקרה של מימוש השקעה בחברות מאוחדות אשר כתוצאה ממנו החברה תחדל לאחד בדוחותיה הכספיים את דוחותיהן הכספיים, תזקפנה קרנות הון אלה לדוח רווח והפסד או ליתרת עודפים.

(2) סלקום נסחרת גם בארה"ב, שווי השוק של המניות לפי שער הסגירה במסחר בארה"ב (NYSE) ליום 30 בספטמבר 2019 - 496 מיליון ש"ח.

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

(4) השקעות החברה בחברות מוחזקות כוללות, בין השאר, חברות שמכירת מניותיהן כפופה להגבלות מסוימות. לגבי סלקום - דסק"ש כפופה במיוחד להגבלת יכולתה למכור חלק ממניותיה בסלקום לגופים שאינם ישראליים. ראה בהקשר זה באור 3.ו.5. לדוחות הכספיים השנתיים.

באור 3 - חברות מוחזקות (המשך)

ד. נתונים לגבי חברות כלולות ועסקאות משותפות

1. **צירוף דוחות חברה כלולה מהותית**

החברה מצרפת לדוחות כספיים אלה את תמצית הדוחות הכספיים ביניים ליום 30 בספטמבר 2019 של IDBG, שהינה חברה מוחזקת מהותית בשליטה משותפת של נכסים ובניין ואי די בי פתוח, המטופלת לפי שיטת השווי המאזני. לפרטים נוספים ראה באור 3.א.2.ה. לעיל.

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

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

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

	ליום 30 בספטמבר 2019	ליום 30 בספטמבר 2018	ליום 31 בדצמבר 2018
	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(מבוקר)
	מ י ל י ו נ י ש " ח		
שופרסל[א]			
נכסים שוטפים	3,319	2,947	2,541
נכסים לא שוטפים	8,832	5,014	5,164
סך הכל נכסים	12,151	7,961	7,705
התחייבויות שוטפות	3,883	3,281	3,073
התחייבויות לא שוטפות	6,473	2,792	2,676
סך הכל התחייבויות	10,356	6,073	5,749

	לתשעה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר
	2019	2018	2019	2018	2018
	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)		(מבוקר)
	מ י ל י ו נ י ש " ח				
שופרסל					
הכנסות ודמי שכירות	10,021	9,620	3,443	3,304	12,847
רווח לתקופה	151	216	55	64	265
רווח (הפסד) כולל אחר	(34)	10	(25)	(3)	-
סך הכל רווח כולל לתקופה	117	226	30	61	265

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

באור 3 - חברות מוחזקות (המשך)

ד. נתונים לגבי חברות כלולות ועסקאות משותפות (המשך)

2. מידע תמציתי בדבר חברות כלולות שהינן מהותיות (המשך)

	ליום 30 בספטמבר 2019	ליום 30 בספטמבר 2018	ליום 31 בדצמבר 2018
	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(מבוקר)
	מ י ל י ו נ י ש " ח		
גב-ים[א]			
נכסים שוטפים	1,168	1,688	1,690
נכסים לא שוטפים	7,535	6,865	7,004
סך הכל נכסים	8,703	8,553	8,694
התחייבויות שוטפות	410	431	410
התחייבויות לא שוטפות	4,888	4,960	4,873
סך הכל התחייבויות	5,298	5,391	5,283

	לתשעה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר
	2019	2018	2019	2018	2018
	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)		(מבוקר)
	מ י ל י ו נ י ש " ח				
גב-ים					
הכנסות	645	529	238	178	699
רווח לתקופה	375	276	150	90	343

[א] תחום פעילותה של גב-ים הינו נדל"ן, מדינת התאגדותה הינה ישראל, פעילותה העסקית בישראל ושיעור בעלות הקבוצה בהון ובהצבעה למועד הדוחות הכספיים בה הינו 34.9%.

באור 3 - חברות מוחזקות (המשך)

ד. נתונים לגבי חברות כלולות ועסקאות משותפות (המשך)

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

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

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

	ליום 30 בספטמבר 2019	ליום 30 בספטמבר 2018	ליום 31 בדצמבר 2018
	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(מבוקר)
	מיליוני ש"ח		
IDB Group USA Investments Inc.[א],[ב]			
מזומנים ושווי מזומנים	10	20	17
סך הכל נכסים שוטפים	71	108	97
סך הכל נכסים לא שוטפים	858	895	965
התחייבויות פיננסיות שוטפות (למעט ספקים וזכאים אחרים)	(153)	(587)	(392)
סך הכל התחייבויות שוטפות	(178)	(607)	(419)
סך הכל התחייבויות פיננסיות לא שוטפות[ג]	(751)	(587)	(898)

[א] IDBG מחזיקה בזכויות במרכז מסחר ומשרדים (הנבנה בשלבים) בלאס וגאס, מדינת התאגדותה הינה ארה"ב, פעילותה העסקית בארה"ב ושיעור בעלות הקבוצה בהון ובהצבעה בה הינו 50% (מוחזקת על ידי נכסים ובניין), לפרטים נוספים ראה באור 3.א.2.ה. לעיל.

[ב] נכסים והתחייבויות תורגמו לפי שער החליפין היציג למועד הדוח על המצב הכספי הרלוונטי.

[ג] כולל בעיקר הלוואות בעלים.

	לתשעה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר
	2019	2018	2019	2018	2018
	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)		(מבוקר)
	מיליוני ש"ח				
IDB Group USA Investments Inc.[א]					
הכנסות	34	32	12	11	42
הוצאות מימון*	(20)	(116)	(39)	(41)	(161)
הפסד לתקופה מפעילות נמשכת וסך הפסד כולל לתקופה*	(16)	(190)	-	(39)	(247)
* כולל הכנסות (הוצאות) מימון בגין הלוואות בעלים בסך	49	(95)	49	(34)	(134)

[א] ההכנסות ורווח או הפסד תורגמו לפי שערי חליפין ממוצעים בתקופה הרלוונטית.

ה. דיבידנדים שהתקבלו בדסק"ש מחברות מוחזקות בהחזקה ישירה

	בתשעה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2019		בשלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2019	
	סכום שחולק	חלק דסק"ש	סכום שחולק	חלק דסק"ש
	מיליוני ש"ח			
חברה מאוחדת				
נכסים ובניין	114	78	-	-
אפסילון	2	1	2	1
חברה כלולה				
שופרסל	160	42	-	-
קרן אמקו		1	-	-
		122		1

באור 4 - ארועים בתקופת הדוח

א. בהמשך לאמור בבאור 13.ב. לדוחות הכספיים השנתיים בדבר תכנית לרכישה עצמית של מניות החברה, במהלך החודשים ינואר ופברואר 2019 רכשה דסק"ש 10 מיליון מניות של החברה בעלות כוללת של 96 מיליון ש"ח. עלות המניות כאמור נרשמה ברבעון הראשון של שנת 2019, במסגרת דוח על השינויים בהון המיוחס לבעלים של החברה, כמניות באוצר. שיעור החזקות הציבור, לא כולל החזקות בעלי עניין, בסמוך למועד פרסום הדוחות הכספיים הינו כ-16.2%.

ב. ביום 17 בינואר 2019 החליט דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד במזומן בסכום של 0.275 ש"ח למניה, המשקף סכום של כ-40 מיליון ש"ח, ועל חלוקת דיבידנד בעין של 0.585 ערך נקוב אגרות חוב (סדרה ט') של אי די בי פתוח למניה, המשקף סכום של 64 מיליון ש"ח וזאת בהתאם לשווין בבורסה של אגרות חוב (סדרה ט') במועד החלוקה. סך הכל דיבידנד שחולק הינו בסכום של 104 מיליון ש"ח, אשר שולם ביום 3 בפברואר 2019. לפרטים אודות תובענה ובקשה לאישורה כתובענה נגזרת בעילה של ביצוע חלוקה אסורה, בנוגע לחלוקת הדיבידנד והרכישות העצמיות כאמור בסעיף א' לעיל, ראה באור 5.ב.1. להלן.

ג. בימים 17 בינואר 2019, 26 ביוני 2019 ו- 15 ביולי 2019, אישר דירקטוריון דסק"ש שלוש תכניות לרכישה עצמית של אגרות חוב (סדרה ו' וסדרה י') שלה, כאשר האחרונה שבהן עד ליום 15 ביולי 2020, בעלות כוללת מצטברת (של שלוש התוכניות ביחד) של עד 650 מיליון ש"ח. רכישת אגרות החוב כאמור תבוצענה בהתאם להזדמנויות בשוק, במועדים, במחירים ובהיקפים, כפי שייקבע על ידי הנהלת דסק"ש. במהלך תשעת החודשים הראשונים של שנת 2019 רכשה דסק"ש אגרות חוב שלה (סדרה ו' וסדרה י') בעלות כוללת של 449 מיליון ש"ח. כתוצאה מהרכישה דסק"ש רשמה בדוחות הכספיים בתשעת החודשים הראשונים של שנת 2019 רווח מפדיון מוקדם של אגרות חוב בסך של 67 מיליון ש"ח.

להלן פרטי התוכניות האמורות:

		במיליוני ש"ח			
תאריך אישור	תאריך סיום	היקף התכנית (עד לסך של)	היקף שנוצל בפועל	יתרה לניצול	רווח חשבונאי
17/11/2019	31/12/2019	150	150	-	25
26/06/2019	30/06/2020	300	299	1	42
15/07/2019	15/07/2020	200	-	200	-
סך הכל		650	449	201	67

ד. בהמשך לאמור בבאור 30.ב.2.א. לדוחות הכספיים השנתיים, בדבר התקשרות דסק"ש בפוליסות לביטוח אחריות נושאי משרה עם כלל חברה לביטוח בע"מ, בתמיכת מבטחי משנה בשיעור של 100%, לתקופה שמיום 1 באפריל 2019, ועד וכולל 31 במרס 2020 ("תקופת הביטוח") בהתאם להחלטת מסגרת 2017 ("החלטת מסגרת 2017", כהגדרתה בבאור האמור), ביום 24 באפריל 2019, אישר דירקטוריון החברה (לאחר שנתקבלו לכך אישורי ועדת התגמול וועדת הביקורת של החברה) בהתאם להוראות תקנות החברות (הקלות בעסקאות עם בעלי עניין), התש"ס-2000, את הארכת עסקת המסגרת, בארבעה חודשים נוספים עד ליום 31 ביולי 2020, וזאת על-מנת שהחברה תוכל להתקשר בפוליסת ביטוח בהתאם להחלטת מסגרת 2017, לתקופה של 16 חודשים מיום 1 באפריל 2019, וזאת חלף תקופת הביטוח (של 12 חודשים בלבד). דמי הביטוח ששילמה החברה בגין הפוליסות כאמור, מסתכמים בסך של כ-790 אלפי דולר (כולל דמי טיפול (Fronting Fee) לכלל ביטוח בשיעור של 10%).

ה. בהמשך לאמור בבאור 30.ב.1.ב. לדוחות הכספיים השנתיים, ביום 30 באפריל 2019, אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות של דסק"ש את הארכת התקשרות החברה עם אי די בי פתוח, בהסכם חלוקת עלויות (הסכם שרותים) לתקופה של שלוש שנים נוספות, החל מיום 1 באפריל 2019 ועד ליום 31 במרס 2022, בתנאים זהים להסכם השרותים המפורט בבאור כאמור.

ו. בהמשך לאמור בבאור 30.ב.2.ב. לדוחות הכספיים השנתיים, ביום 30 באפריל 2019, אישרה מחדש האסיפה הכללית של בעלי המניות של דסק"ש מתן כתבי שיפוי לנושאי משרה בחברה שהינם בעלי שליטה בחברה, כפי שיהיו מעת לעת, ו/או קרוביהם, המכהנים ו/או שיכהנו בחברה מעת לעת, וכן לנושאי משרה בחברה שבעלי השליטה בחברה עשויים להיחשב בעלי עניין אישי במתן כתבי השיפוי להם, המכהנים ו/או שיכהנו בחברה מעת לעת, לתקופה של שלוש שנים נוספות, בנוסח זהה לכתב השיפוי הקיים בחברה, החל מיום 23 במאי 2019.

ז. בחודש מאי 2019 פרסמה דסק"ש תשקיף מדף על בסיס הדוחות הכספיים שלה ליום 31 בדצמבר 2018, במסגרתו תוכל דסק"ש להציע לציבור, בין היתר, מניות, אגרות חוב המירות למניות, אגרות חוב שאינן המירות, כתבי אופציה הניתנים למימוש למניות ולאגרות חוב וניירות ערך מסחריים.

<u>באור 4 - ארועים בתקופת הדוח</u> (המשך)

ח. ביום 29 באוגוסט 2019 (וכפי שעודכן ביום 26 בנובמבר 2019) אישרה ועדת הביקורת (כעסקה שאינה חריגה שלבעל השליטה ולנושאי המשרה בחברה עניין אישי בה) את התקשרות החברה עם אי די בי פתוח, נכסים ובניין, גב-ים ואלרון, בהסכם לחלוקת שימושים והוצאות משרדיים במשרדים משותפים אליהם העתיקה החברה את משרדיה בפרויקט תוה"א ברחוב יגאל אלון 114 בתל אביב, על פי הסכם שכירות שבו התקשרה החברה עם גב-ים ואמות השקעות בע"מ, לשכירות משרדים וחניות, לתקופה שתחילתה ביום 1 ביולי 2019, וסיומה עם תום 15 שנים עם אפשרות לשתי תקופות אופציה (כ- 5 שנים כל אחת) ("הסכם השכירות"). ההסכם מסדיר את אופן חלוקת עלויות המושכר, העלויות הנלוות ועלויות ההתאמה, באופן שמשקף את חלקו היחסי של כל אחד מהצדדים להסכם זה בשטחים המושכרים ("הסכם חלוקת הוצאות"). דסק"ש ואי די בי פתוח ייחשבו כצד אחד לעניין חלוקת תשלום ההוצאות המשותפות בין הצדדים להסכם, ויישאו בהוצאות המשותפות בהתאם ליחס הקצאת עלות השירותים, כהגדרתו בהסכם חלוקת עלויות (הסכם שירותים) בו התקשרו (נכון למועד ההתקשרות בהסכם זה, 60% דסק"ש, 40% אי די בי פתוח), לפרטים ראה באור 30.ב.1.ב. לדוחות הכספיים השנתיים וסעיף ה. לבאור זה לעיל. בחודש נובמבר 2019 אישר דירקטוריון אי די בי פתוח את התקשרותה בהסכם חלוקת ההוצאות.

כל אחד מהצדדים להסכם חלוקת ההוצאות יישא בעלויות המושכר בגין חלקו בשטחי המשרדים והחניות המיוחס לו על פי תשריט, בהתאם לתנאי הסכם השכירות. עלויות המושכר בגין השטחים המשותפים, אשר ישמשו את כלל הצדדים להסכם חלוקת ההוצאות והוצאות נילוות (כגון: ניקיון, ביטוח, שירותים לוגיסטיים, שירותי מטבח ותחזוקה שוטפים) תשולמנה על-ידי הצדדים בהתאם ליחס שבין מספר העובדים המועסקים על-ידי כל צד בשטחי המשרדים לבין כלל העובדים המועסקים על-ידי כלל הצדדים להסכם חלוקת ההוצאות בשטחי המשרדים, מבלי להביא בחשבון את צוות העובדים שמשרת את כל הצדדים בשטחי המשרדים (כגון: לוגיסטיקה, צוות ניקיון ותחזוקה שוטפת). כן, הוסדרה חלוקת עלויות המושכר בגין נושאי משרה ועובדים אשר מכהנים/עובדים, לפי העניין, במספר חברות שהינן הצדדים להסכם חלוקת ההוצאות. בנוסף יישאו הצדדים להסכם חלוקת ההוצאות, על פי חלקם היחסי כמפורט לעיל, בעלויות עבודות התאמה בשטחי המשרדים, לרבות התשלומים לקבלני הביצוע, רכישת ריהוט, מוצרי חשמל וציוד אחר, וכן בעלויות שירותי ייעוץ, ניהול ופיקוח. ביצועו של הסכם חלוקת ההוצאות מותנה ומותלה בקבלת האישורים הנדרשים מצד הצדדים להסכם חלוקת ההוצאות על פי דין. ביום 26 בנובמבר 2019 וביום 28 בנובמבר 2019 אישרו ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה, בהתאמה, את התקשרות החברה עם אלרון בהסכם נלווה לחלוקת הוצאות פינוי משרדי אלרון במגדלי עזריאלי, בסכום שאינו מהותי.

ט. בחודש ספטמבר 2019 סיים מר שולם לפידות את כהונתו כמנכ"ל דסק"ש. בחודש נובמבר 2019 אישרה האסיפה הכללית של דסק"ש, לאחר אישור ועדת התגמול והדירקטוריון, תשלום מענק פרישה למר שולם לפידות בגובה של 4 משכורות חודשיות (ברוטו) בסך כולל של 522 אלפי ש"ח (חלקה של דסק"ש 75%, חלקה של אי די בי פתוח 25%).

י. בחודש ספטמבר 2019, אישר דירקטוריון דסק"ש לאחר קבלת אישור ועדת התגמול וקבלת המלצתה של ועדת האיתור של דסק"ש (אשר מונתה על-ידי דירקטוריון דסק"ש לצורך זה), את מינויו של ערן סער לתפקיד מנכ"ל דסק"ש ("המנכ"ל") וכן את תנאי כהונתו והעסקתו של המנכ"ל, והם כוללים:

1. היקף המשרה: המנכ"ל יעבוד בחברה בהיקף של שלושת רבעי משרה (75%).
2. תקופת ההעסקה: המנכ"ל יועסק על-ידי דסק"ש החל מיום 12 בדצמבר 2019 ("מועד תחילת הכהונה").
3. שכר קבוע: שכר היסוד החודשי יהיה בסך של 120 אלף ש"ח בגין 75% משרה. המשכורת תהיה צמודה לעליית מדד המחירים לצרכן.
4. תנאים נלווים: תנאים סוציאליים ונלווים המקובלים בדסק"ש, וכן ביטוח אובדן כושר עבודה. בנוסף, המנכ"ל יהיה זכאי לרכב מדרגה כפי שיהיה נהוג בחברה מעת לעת, לגבי חברי הנהלה, גילום מס בגין שווי הרכב, ולקבלת החזר הוצאות בגין התחזוקה והשימוש בו (כגון ביטוח, דלק וכדומה).
5. רכיב משתנה - תגמול הוני:

המנכ"ל יהיה זכאי ל- 2,500,000 אופציות ("האופציות"), הניתנות למימוש ל-2,500,000 מניות רגילות בנות 1 ש"ח ערך נקוב כל אחת של דסק"ש ("מניות רגילות" ולאחר מימושן "מניות המימוש"). על האופציות יחולו תנאי תכנית האופציות לנושאי משרה בחברה כפי שאושרה על-ידי דירקטוריון דסק"ש ביום 23 במרס 2016 ("תכנית האופציות"). שווי ההטבה הכולל של האופציות הינו בגובה של כ- 6.1 מיליון ש"ח בהתבסס על מודל B&S. בפרישה ליניארית ההטבה השנתית הינה בסך של כ- 1.2 מיליון ש"ח. מניות המימוש יהוו, לאחר הקצאתן, כ-1.7% מהון המניות המונפק והנפרע של דסק"ש (בניכוי מניות רדומות ובהבאה בחשבון של מלוא כתבי האופציה למניות של נושאי משרה בדסק"ש), כפי שהוא נכון ליום 12 בספטמבר 2019. זכותו של המנכ"ל לאופציות תבשיל ב- 5 מנות שוות על פני תקופה של 5 שנים ממועד תחילת הכהונה כדלקמן:

	אחוז מסך האופציות	מועד הבשלה	מחיר מימוש לכל אופציה
מנה ראשונה	20%	שנה ממועד תחילת הכהונה	6.90 ש"ח
מנה שניה	20%	שנתיים ממועד תחילת הכהונה	8.05 ש"ח
מנה שלישית	20%	שלוש שנים ממועד תחילת הכהונה	8.05 ש"ח
מנה רביעית	20%	ארבע שנים ממועד תחילת הכהונה	8.63 ש"ח
מנה חמישית	20%	חמש שנים ממועד תחילת הכהונה	8.63 ש"ח

כל האופציות תהיינה ניתנות למימוש עד לתום 7 שנים ממועד תחילת הכהונה.

באור 4 - ארועים בתקופת הדוח (המשך)

י. (המשך)

6. רכיב משתנה: בונוס שנתי: המנכ"ל יהיה זכאי לבונוס שנתי, החל משנת 2020, שלא יעלה על 6 משכורות חודשיות, והכל בכפוף לעמידה בתנאים המפורטים במדיניות התגמול, כפי שתתוקן מעת לעת, לרבות, בין היתר, בדבר תנאי הסף.
7. עלות תגמול שנתית: סך העלות השנתית, בגין הרכיב הקבוע, התנאים הנלווים, והרכיב המשתנה, בגין 100% משרה, על בסיס נתוני הכהונה בחברה כאמור (בהנחת זכאות למענק מקסימלי) הינה כ- 5.3 מיליון ש"ח.

המנכ"ל יכהן מיום 12 בדצמבר 2019, גם כמנכ"ל של אי די בי פתוח, בהיקף משרה של 25%. בהתאם להודעת אי די בי פתוח, בגין כהונתו של המנכ"ל כמנכ"ל אי די בי פתוח בהיקף משרה של 25%, יהיה זכאי לתגמול מאי די בי פתוח כדלקמן:

1. שכר קבוע ותנאים נלווים כמתואר לעיל, בשינוים ובהתאמות המתחייבות, בהתאם להיקף משרה של 25% (ולמעט אחזקת רכב).
2. בונוס שנתי: המנכ"ל יהיה זכאי לבונוס שנתי, החל משנת 2020, שלא יעלה על 6 משכורות חודשיות, לפי היקף משרה של 25% כאמור לעיל.
3. תגמול על בסיס גידול ב-NAV: המנכ"ל יהיה זכאי לבונוס במזומן של 4% (ברוטו) מהגידול (ככל שיחול) בשווי הנכסי הנקי המתואם של אי די בי פתוח, בגין התקופה שתחל ביום 31 בדצמבר 2019.

באור 5 - תביעות והתחייבויות תלויות

א. לגבי תביעות והתחייבויות תלויות כנגד החברה וחברות מוחזקות שלה, ותביעות נגזרות בשם החברה, התלויות ועומדות ליום 31 בדצמבר 2018, ראה באור 21 לדוחות הכספיים השנתיים.

ב. תביעות והתחייבויות תלויות כנגד החברה וחברות מוחזקות שלה ליום 30 בספטמבר 2019 ושינויים מהותיים בהן במהלך תשעת החודשים הראשונים של שנת 2019 ולאחר תאריך הדוח על המצב הכספי:

סכומי התביעות שלהלן מוצגים בסכומים נכונים למועדי הגשתן, אלא אם נאמר אחרת.

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

א. הדוחות הכספיים של דסק"ש ליום 30 בספטמבר 2019 כוללים הפרשות בגין תביעות משפטיות נגד דסק"ש בסך כולל של 7 מיליון ש"ח, כאשר סכום התביעות המקורי בגינן עומד על 50 מיליון ש"ח.

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

באור 5 - תביעות והתחייבויות תלויות (המשך)

ב. תביעות והתחייבויות תלויות כנגד החברה וחברות מוחזקות שלה ליום 30 בספטמבר 2019 ושינויים מהותיים בהן במהלך תשעת החודשים הראשונים של שנת 2019 ולאחר תאריך הדוח על המצב הכספי (המשך)

2. **תביעות נגד סלקום**

א. להלן תיאור של תביעות התלויות ועומדות כנגד סלקום:

יתרת ההפרשה	סכום התביעות
מיליוני ש"ח	
61	16,459[1],[2]

(1) כולל תביעות נגד סלקום ונתבעים נוספים בסך של 400 מיליון ש"ח בהן לא צויין סכום כנגד סלקום בנפרד.
(2) קיימות תביעות נוספות כנגד סלקום, שבגינן לא צויין סכום התביעה, אשר בגינן קיימת לסלקום חשיפה נוספת.

ב. להלן פירוט מספרן וסכומן של ההתחייבויות התלויות של סלקום שבתוקף נכון ליום 30 בספטמבר 2019, בחלוקה לפי סכום התביעה:

סכום התביעה	מספר תביעות	סכום התביעות מיליוני ש"ח
תביעות צרכניות עד 100 מיליון ש"ח	14	469
תביעות צרכניות 100 מיליון ש"ח ועד 500 מיליון ש"ח	2	555
תביעות צרכניות מעל 1 מיליארד ש"ח	1	15,000
תביעות צרכניות בהן לא צוין סכום התביעה	15	-
תביעות צרכניות נגד סלקום ונתבעים נוספים יחדיו בהן לא צויין סכום נגד סלקום בנפרד	4	400
תביעות צרכניות נגד סלקום ונתבעים נוספים יחדיו בהן צויין סכום נגד סלקום בנפרד	1	3
תביעות צרכניות בהן לא צויין סכום התביעה כנגד סלקום ונתבעים נוספים	7	-
תביעות שאינן צרכניות עד 100 מיליון ש"ח	26	32
סך הכל	70	16,459

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

לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, הוגשו שלוש תביעות ובקשות לאשרן כתביעות ייצוגיות כנגד סלקום: תביעה ובקשה לאשרה כתביעה ייצוגית כנגד סלקום ונתבעים נוספים שבגינה לא צוין סכום התביעה, תביעה ובקשה לאשרה כתביעה ייצוגית כנגד סלקום ונתבעים נוספים בסכום שהוערך על ידי התובעים בסך של 400 מיליון ש"ח ועוד 500 ש"ח לכל לקוח עבור נזקים לא ממוניים לכאורה וכן, תביעה ובקשה לאשרה כתביעה ייצוגית כנגד סלקום שבגינה לא צוין סכום התביעה. בשלב מקדמי זה לא ניתן להעריך את סיכויי הצלחתן.
כמו כן, הסתיימה תביעה ובקשה לאשרה כתביעה ייצוגית כנגד סלקום ונתבעים נוספים בסכום שהוערך על ידי התובעים בסך של 15 מיליון ש"ח, וכן הסתיימה תביעה ובקשה לאשרה כתביעה ייצוגית כנגד סלקום שבגינה לא צוין סכום התביעה.

3. **תביעות נגד נכסים ובניין**

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

יתרת ההפרשה	סכום החשיפה הנוספת	סך הכל
מיליוני ש"ח		
4	63	67

ב. להלן פרוט מספרן וסכומן של ההתחייבויות התלויות של נכסים ובניין שבתוקף נכון ליום 30 בספטמבר 2019, בחלוקה לפי סכום התביעה:

סכום התביעה	מספר התביעות	סכום התביעות מיליוני ש"ח
עד 100 מיליון ש"ח	48	67

באור 5 - תביעות והתחייבויות תלויות (המשך)

ב. תביעות והתחייבויות תלויות כנגד החברה וחברות מוחזקות שלה ליום 30 בספטמבר 2019 ושינויים מהותיים בהן במהלך תשעת החודשים הראשונים של שנת 2019 ולאחר תאריך הדוח על המצב הכספי (המשך)

4. **תביעות נגד שופרסל**

א. להלן תיאור של תביעות התלויות ועומדות כנגד שופרסל:

יתרת ההפרשה	סכום חשיפה הנוספת	סכום החשיפה בגין תביעות שטרם ניתן להעריך את סיכוייהן	סך הכל
מיליוני ש"ח			
39	403[1]	786[2]	1,228[3]

(1) כולל תביעות כנגד שופרסל ונתבעים נוספים בסך של 79 מיליון ש"ח בהן לא צוין סכום כנגד שופרסל בנפרד.
(2) כולל תביעות כנגד שופרסל ונתבעים נוספים בסך של 278 מיליון ש"ח בהן לא צויין סכום כנגד שופרסל בנפרד.
(3) קיימות תביעות נוספות כנגד שופרסל, שבגינן לא צויין סכום התביעה, אשר בגינן קיימת לשופרסל חשיפה נוספת.

ב. להלן פרוט מספרן וסכומן של ההתחייבויות התלויות של שופרסל שבתוקף נכון ליום 30 בספטמבר 2019, בחלוקה לפי סכום התביעה:

סכום התביעה	מספר תביעות	סכום התביעות מיליוני ש"ח
עד 100 מיליון ש"ח[1]	718[1]	385[1]
100 מיליון ש"ח ועד 500 מיליון ש"ח	2	479
תביעות בהן לא צוין סכום התביעה	2	-
תביעה נגד שופרסל ונתבעים נוספים יחדיו בהן לא צויין סכום התביעה	1	-
תביעות נגד שופרסל ונתבעים נוספים יחדיו בהן לא צויין סכום נגד שופרסל בנפרד	11	364
סך הכל	734	1,228

(1) כולל 599 תביעות נזיקין לקוחות בהיקף תביעות של 28 מיליון ש"ח.

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

לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, בקשה לאישור תביעה צרכנית כתביעה ייצוגית נגד שופרסל ונתבעות נוספות, כאשר הסכום המיוחס לשופרסל הינו 4 מיליון ש"ח, נסתיימה בהסכם ללא צו הוצאות לשופרסל. בנוסף, בקשה לאישור תביעה צרכנית כתביעה ייצוגית נגד שופרסל ונתבעות נוספות, בסכום של 15 מיליון ש"ח, כאשר הסכום המיוחס לשופרסל אינו ידוע, נסתיימה בהסכם פשרה לפיו שופרסל תידרש להוצאות בסכום לא מהותי.

באור 6 - מכשירים פיננסיים

א. שווי הוגן של מכשירים פיננסיים לצורכי גילוי בלבד

הערך בספרים של נכסים והתחייבויות פיננסיים מסוימים, לרבות מזומנים ושווי מזומנים, לקוחות, חייבים ויתרות חובה, הלוואות ופקדונות לזמן קצר, השקעות אחרות, הלוואות ויתרות חובה לזמן ארוך, נגזרים, הלוואות ואשראי לזמן קצר, התחייבויות בגין בניה, התחייבויות אחרות, זכאים ויתרות זכות, וספקים תואם או קרוב לשווי ההוגן שלהם.

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

	ליום 30 בספטמבר 2019		ליום 30 בספטמבר 2018		ליום 31 בדצמבר 2018	
	(בלתי מבוקר)				(מבוקר)	
	הערך בספרים	שווי הוגן	הערך בספרים	שווי הוגן	הערך בספרים	שווי הוגן
	מיליוני ש"ח					
התחייבויות פיננסיות						
אגרות חוב[א],[ב]	11,884	11,618	17,158	17,982	17,266	17,226
הלוואות מבנקים ואחרים לזמן ארוך[א],[ב]	2,194	2,202	2,656	2,719	2,391	2,420
	14,078	13,820	19,814	20,701	19,657	19,646

(א) הערך בספרים כולל חלויות שוטפות וריבית שנצברה. השווי ההוגן לתאריך החתך כולל קרן וריבית ששולמו לאחר תאריך החתך ויום האקס בגינן חל לפניו.

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

ב. היררכיית שווי הוגן של מכשירים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן

הרמות השונות הוגדרו כדלקמן:

רמה 1: מחירים מצוטטים (לא מתואמים) בשוק פעיל למכשירים זהים.

רמה 2: נתונים נצפים, במישרין או בעקיפין, שאינם כלולים ברמה 1 לעיל.

רמה 3: נתונים שאינם מבוססים על נתוני שוק נצפים.

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

מכשירים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן ברמה 2

	ליום 30 בספטמבר 2019	ליום 30 בספטמבר 2018	ליום 31 בדצמבר 2018
	(בלתי מבוקר)		(מבוקר)
	מיליוני ש"ח		
נכסים פיננסיים	115	60	61
התחייבויות פיננסיות	(5)	(16)	(1)

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

- השקעה באגרות חוב דולריות הנושאות ריבית משתנה צמודה לליבור. מדידת שווין ההוגן של אגרות החוב נעשות באמצעות ציטוטי שווי הוגן המתקבלים ממספר מקורות מידע שונים.
- חוזי אקדמה (forward) ששוויים ההוגן נאמד על בסיס ציטוטים של בנקים/ברוקרים או על בסיס היוון ההפרש בין מחיר ה-forward הנקוב בחוזה לבין מחיר ה-forward הנוכחי בגין יתרת התקופה של החוזה עד לפדיון, תוך שימוש בריביות שוק מתאימות למכשירים דומים, כולל ההתאמות הנדרשות בגין סיכוני האשראי של הצדדים, כאשר הדבר נאות.
- אופציות על מטבע חוץ ששוויין ההוגן נקבע בהתאם למודל בלק ושולס.

באור 6 - מכשירים פיננסיים (המשך)

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

מכשירים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן ברמה 3

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

	לתשעה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2019 (בלתי מבוקר)			
		נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח והפסד		
	השקעות ונגזרים	הלוואות לחברות כלולות[ג]	סך הכל	התחייבויות פיננסיות הנמדדות בשווי הוגן דרך רווח והפסד
	מיליוני ש"ח			
יתרה ליום 1 בינואר 2019	179	-	179	(4)
מדידה לראשונה בשווי הוגן עקב יישום לראשונה של תיקון לתקן IAS 28	-	315	315	-
סך הרווחים (ההפסדים) שהוכרו:				
ברווח והפסד[א]	(20)[ב]	(41)	(61)	-
ברווח כולל אחר (בסעיף קרנות מהפרשי תרגום)	(6)	(22)	(28)	-
השקעות	1	-	1	-
פדיונות	(1)	(4)	(5)	-
העברה מתוך רמה 3	(2)	-	(2)	-
העברה לתוך רמה 3	9	-	9	-
יתרה ליום 30 בספטמבר 2019	160[1]	248	408	(4)
(א) סך הרווחים לתקופה שנכללו ברווח והפסד בגין נכסים המוחזקים נכון ליום 30 בספטמבר 2019:				
הפסד נטו ממימוש ועליית (ירידת) ערך השקעות ונכסים	(20)	-	(20)	
חלק הקבוצה ברווח הנקי (בהפסד) של חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו	-	(41)	(41)	

(ב) לא כולל הכנסות מדיבידנדים בסך 6 מיליון ש"ח.

(ג) ראה גם באור 2.ה.2. לעיל.

	לתשעה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2018 (בלתי מבוקר)	
	נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח והפסד	התחייבויות פיננסיות הנמדדות בשווי הוגן דרך רווח והפסד
	מיליוני ש"ח	
יתרה ליום 1 בינואר 2018	179	(3)
סך הרווחים (ההפסדים) שהוכרו:		
ברווח והפסד[א]	(15)[ב]	-
ברווח כולל אחר (בסעיף קרנות מהפרשי תרגום)	3	-
השקעות	11	-
פדיונות	(3)	-
יציאה מאיחוד של שופרסל	(16)	-
יתרה ליום 30 בספטמבר 2018	159[1]	(3)
(א) סך הרווחים לתקופה שנכללו ברווח והפסד בגין נכסים המוחזקים נכון ליום 30 בספטמבר 2018:		
הפסד נטו ממימוש ועליית (ירידת) ערך השקעות ונכסים	(15)	

(ב) לא כולל הכנסות מדיבידנדים בסך 5 מיליון ש"ח.

באור 6 - מכשירים פיננסיים (המשך)

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

	לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2019			
	(בלתי מבוקר)			
	נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח והפסד			
	השקעות ונגזרים	הלוואות לחברות כלולות	סך הכל	התחייבויות פיננסיות הנמדדות בשווי הוגן דרך רווח והפסד
	מיליוני ש"ח			
יתרה ליום 1 ביולי 2019	163	282	445	(4)
סך הרווחים (ההפסדים) שהוכרו:				
ברווח והפסד[א]	(1)	(27)	(28)	-
ברווח כולל אחר (בסעיף קרנות מהפרשי תרגום)	(2)	(7)	(9)	-
השקעות	1	-	1	-
פדיונות	(1)	-	(1)	-
יתרה ליום 30 בספטמבר 2019	160[1]	248	408	(4)
[א] סך הרווחים לתקופה שנכללו ברווח והפסד בגין נכסים המוחזקים נכון ליום 30 בספטמבר 2019:				
הפסד נטו ממימוש ועליית (ירידת) ערך השקעות ונכסים	(1)	-	(1)	
חלק הקבוצה ברווח הנקי (בהפסד) של חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו	-	(27)	(27)	

	לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2018	
	(בלתי מבוקר)	
	נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח והפסד	התחייבויות פיננסיות הנמדדות בשווי הוגן דרך רווח והפסד
	מיליוני ש"ח	
יתרה ליום 1 ביולי 2018	161	(3)
סך הרווחים (ההפסדים) שהוכרו:		
ברווח והפסד[א]	(10)	-
ברווח כולל אחר (בסעיף קרנות מהפרשי תרגום)	(1)	-
השקעות	9	-
יתרה ליום 30 בספטמבר 2018	159[1]	(3)
[א] סך הרווחים לתקופה שנכללו ברווח והפסד בגין נכסים המוחזקים נכון ליום 30 בספטמבר 2018:		
הפסד נטו ממימוש ועליית (ירידת) ערך השקעות ונכסים	(10)	

באור 6 - מכשירים פיננסיים (המשך)

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

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2018	
	(מבוקר)	
	נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח והפסד	התחייבויות פיננסיות הנמדדות בשווי הוגן דרך רווח והפסד
	מיליוני ש"ח	
יתרה ליום 1 בינואר 2018	179	(3)
סך הרווחים (ההפסדים) שהוכרו:		
ברווח והפסד[א]	(5)[ב]	(1)
ברווח כולל אחר (בסעיף קרנות מהפרשי תרגום)	6	-
השקעה	12	-
פדיונות	(4)	-
העברה לתוך רמה 3	7	-
יציאה מאיחוד של שופרסל	(16)	-
יתרה ליום 31 בדצמבר 2018	179[1]	(4)

[א] סך הרווחים (ההפסדים) לתקופה שנכללו ברווח והפסד בגין נכסים והתחייבויות המוחזקים, נכון ליום 31 בדצמבר 2018:

הכנסות מימון		-
רווח (הפסד) נטו ממימוש ועליית (ירידת) ערך השקעות ונכסים	(5)	

[ב] לא כולל הכנסות מדיבידנדים בסך 5 מיליון ש"ח.

[1] הקבוצה מחזיקה במספר חברות פרטיות שהשווי ההוגן של השקעותיה בהן הוערך תוך שימוש בשיטות ההערכה הבאות:

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

באור 7 - מכירות ושרותים

	לתשעה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר
	2019	2018[1]	2019	2018[1]	2018
	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)		(מבוקר)
	מיליוני ש"ח				
ביצוע עבודות ושרותים, בעיקר משרותי תקשורת	2,139	2,153	737	729	2,843
מכירת ציוד תקשורת	714	678	225	204	949
השכרת מבנים	329	310	109	112	423
מכירת דירות ומקרקעין	278	385	81	118	517
הכנסות מדמי ניהול ויעוץ של בית השקעות	35	38	15	10	49
	3,495	3,564	1,167	1,173	4,781

[1] הוצג מחדש בשל הצגת גב-ים במסגרת פעילויות מופסקות, ראה באור 3.א.2.יב. לעיל.

באור 8 - מגזרי פעילות

בסיס הפיצול המגזרי ובסיס המדידה של הרווח וההפסד המגזרי זהה לזה שהוצג בבאור 31 בדוחות הכספיים השנתיים בדבר מגזרי פעילות.

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

א. תוצאות המגזרים

	סלקום	נכסים ובניין[5]	שופרסל	אחר[3] (אלרון)	התאמות למאוחד	מאוחד
	מיליוני ש"ח					
לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2019 (בלתי מבוקר)						
מכירות ושרותים	2,786	607	10,021	-	(9,919)	3,495
תוצאות מגזר - מיוחסות לבעלים של החברה	(540)[4]	625	29	(34)	(146)	(66)
לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2018 (בלתי מבוקר)						
מכירות ושרותים	2,770	706[1]	9,620[2]	-	(9,532)	3,564[1]
תוצאות מגזר - מיוחסות לבעלים של החברה	(279)	67	1,318[2]	(18)	(202)	886
לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2019 (בלתי מבוקר)						
מכירות ושרותים	938	191	3,443	-	(3,405)	1,167
תוצאות מגזר - מיוחסות לבעלים של החברה	(1)	577	11	(10)	(10)	567
לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2018 (בלתי מבוקר)						
מכירות ושרותים	910	230[1]	3,304	-	(3,271)	1,173[1]
תוצאות מגזר - מיוחסות לבעלים של החברה	1	29	18	(13)	(73)	(38)
לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2018 (מבוקר)						
מכירות ושרותים	3,688	948[1]	12,847[2]	-	(12,702)	4,781[1]
תוצאות מגזר - מיוחסות לבעלים של החברה	(587)	66	1,355[2]	(29)	(266)	539

(1) הוצג מחדש בשל הצגת פעילות גב-ים במסגרת פעילויות מופסקות, ראה באור 3.א.2.יב. לעיל.
(2) תוצאות פעילות שופרסל מוצגות בדוחות רווח והפסד עד למועד הירידה משליטה בחודש יוני 2018 במסגרת הפעילויות המופסקות.
(3) במחצית הראשונה של שנת 2018 אלרון היתה מגזר בר דיווח.
(4) כולל הפסד מירידת ערך מוניטין שהוכר ברווח והפסד בסך של 517 מיליון ש"ח.
(5) תוצאות פעילות גב-ים מוצגות בדוחות רווח והפסד עד למועד הירידה משליטה ביום 31 באוגוסט 2019 במסגרת הפעילויות המופסקות.

באור 8 - מגזרי פעילות (המשך)

א. תוצאות המגזרים (המשך)

הרכב ההתאמות של סעיף מכירות ושרותים לדוח המאוחד:

	לתשעה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר
	2019	2018	2019	2018	2018
	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)		(מבוקר)
	מיליוני ש"ח				
ביטול סכומים בגין פעילות שופרסל	(10,021)	(9,620)[1]	3,443	(3,304)[1]	(12,847)[1]
התאמות אחרות	102	88	(38)	33	145
	(9,919)	(9,532)	(3,405)	(3,271)	(12,702)

[1] פעילות שופרסל מוצגת, עד למועד הירידה משליטה בחודש יוני 2018, במסגרת הפעילויות המופסקות.

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

	לתשעה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר
	2019	2018	2019	2018	2018
	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)		(מבוקר)
	מיליוני ש"ח				
הכללת תוצאות מטה דסק"ש (בעיקר הנהלה וכלליות, מימון ומסים)	(134)	(192)	(8)	(71)	(261)
התאמות אחרות	(12)	(10)	(2)	(2)	(5)
	(146)	(202)	(10)	(73)	(266)

ב. נכסי המגזרים

	סלקום	נכסים ובניין	שופרסל	אחר (אלרון)	התאמות למאוחד	מאוחד
	מיליוני ש"ח					
ליום 30 בספטמבר 2019 (בלתי מבוקר)	6,868	11,059	12,151	424	(8,554)	21,948
ליום 30 בספטמבר 2018 (בלתי מבוקר)	6,268	17,204	7,961	464	(1,982)	29,915
ליום 31 בדצמבר 2018 (מבוקר)	6,749	17,151	7,705	450	(2,656)	29,399

הרכב ההתאמות של נכסי המגזרים לדוח המאוחד:

	ליום 30 בספטמבר		ליום 31 בדצמבר
	2019	2018	2018
	(בלתי מבוקר)		(מבוקר)
	מיליוני ש"ח		
ביטול סכומים בגין מגזר שופרסל המסווג בדוחות הכספיים כחברה כלולה	(12,151)	(7,961)	(7,705)
הכללת סכום ההשקעה בחברות כלולות על בסיס שוויין המאזני כפי שנכללו בדוחות הכספיים	1,364	1,769	1,387
הכללת התאמות לשווי הוגן של נכסי חברות בנות ומוניטין בגינן בדסק"ש	490	1,521	1,166
הכללת נכסים אחרים של מטה דסק"ש	1,566	2,527	2,309
התאמות אחרות	177	162	187
	(8,554)	(1,982)	(2,656)

באור 8 - מגזרי פעילות (המשך)

ג. התחייבויות המגזרים

	סלקום	נכסים ובניין	שופרסל	אחר (אלרון)	התאמות למאוחד	מאוחד
	מיליוני ש"ח					
ליום 30 בספטמבר 2019 (בלתי מבוקר)	5,239	8,311	10,356	41	(6,027)	17,920
ליום 30 בספטמבר 2018 (בלתי מבוקר)	4,614	13,338	6,073	31	(876)	23,180
ליום 31 בדצמבר 2018 (מבוקר)	5,072	13,173	5,749	35	(971)	23,058

הרכב ההתאמות של התחייבויות המגזרים לדוח המאוחד:

	ליום 30 בספטמבר		ליום 31 בדצמבר
	2019	2018	2018
	(בלתי מבוקר)		(מבוקר)
	מיליוני ש"ח		
ביטול סכומים בגין מגזר שופרסל המסווג בדוחות הכספיים כחברה כלולה	(10,356)	(6,073)	(5,749)
הכללת התחייבויות של מטה דסק"ש	4,180	5,048	4,621
הכללת התאמות לשווי הוגן של התחייבויות של חברות בנות בדסק"ש	53	54	54
התאמות אחרות	96	95	103
	(6,027)	(876)	(971)

באור 9 - אירועים לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי

א. לפרטים בדבר תביעות שהוגשו נגד חברות מוחזקות לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי ושינויים שחלו לאחר התאריך האמור בתביעות התלויות ועומדות בתאריך הדוח על המצב הכספי, ראה באור 5.ב. לעיל.

ב. בחודש נובמבר 2019 חתמה נכסים ובניין על הסכם מכר למכירת מלוא זכויותיה והתחייבויותיה, דהיינו מחצית בלתי מסוימת (במושע) מהזכויות בנכס הידוע כ"קניון קרית אונו" ("הקניון") וכן מחצית מהמניות בחברת הניהול אשר מנהלת את הקניון ("חברת הניהול"), לחברה בת בבעלות מלאה של אמות השקעות בע"מ, אשר קודם למועד חתימתו של הסכם המכר היתה שותפתה של נכסים ובניין בקניון ובחברת הניהול. התמורה אשר תשולם בגין הממכר תעמוד על סך של 538 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ. בעקבות המכירה רשמה נכסים ובניין רווח ברוטו בסך 37 מיליון ש"ח בסעיף עלייה בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה ברבעון השלישי של שנת 2019, חלק דסק"ש ברווח הינו 25 מיליון ש"ח. בהתאם, הקניון סווג כנכס מוחזק למכירה ליום 30 בספטמבר 2019.

ג. ביום 27 בנובמבר 2019 החליט דירקטוריון נכסים ובניין לחלק את מניות מהדרין כדיבידנד בעין לבעלי המניות בנכסים ובניין. המועד הקובע לחלוקה יחול ביום 5 בדצמבר 2019 ומועד החלוקה בפועל יהיה ביום 10 בדצמבר 2019. לעניין עמידה בהוראות חוק הריכוזיות, ראה באור 3.ב.2. לעיל.

דוחות כספיים של חברה כלולה מהותית

IDB GROUP USA INVESTMENTS INC.

INTERIM CONDENSED CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

SEPTEMBER 30, 2019

UNAUDITED

IN U.S DOLLARS

I N D E X

	Page
Auditor's Review Report	**2**
Condensed Consolidated Financial Statements	
Condensed Consolidated Statements of Financial Position	**3**
Condensed Consolidated Statements of Comprehensive Loss	**4**
Condensed Consolidated Statements of Changes in Equity	**5**
Condensed Consolidated Statements of Cash Flows	**7**
Notes to the Interim Condensed Consolidated Financial Statements	**8**

- - - - - - - - - - - - - - - - - - -

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

Introduction

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

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

Scope of review

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

Conclusion

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

Haifa, Israel
November 26, 2019

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

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

CONDENSED CONSOLIDATED STATEMENTS OF FINANCIAL POSITION

U.S. dollars in thousands

	September 30		December 31
	2019	2018	2018
	Unaudited		Audited
ASSETS			
CURRENT ASSETS:			
Cash and cash equivalents	**2,754**	5,577	4,652
Restricted cash	**-**	3,188	1,401
Receivables and prepayments	**1,991**	2,716	1,609
Land held for sale	**15,600**	18,000	18,000
Total current assets	**20,345**	29,481	25,662
NON-CURRENT ASSETS:			
Restricted cash	**10,345**	-	10,000
Investment property	**221,200**	231,077	231,650
Land inventory	**12,500**	14,000	14,000
Other assets	**2,289**	1,745	1,648
Total non-current assets	**246,334**	246,822	257,298
Total assets	**266,679**	276,303	282,960
LIABILITIES			
CURRENT LIABILITIES:			
Loans from bank and others	**43,879**	100,429	41,400
Loans from shareholder	**-**	61,365	63,120
Related parties	**4,200**	-	-
Accounts payable and accrued liabilities	**3,054**	5,430	7,605
Total current liabilities	**51,133**	167,224	112,125
NON-CURRENT LIABILITIES:			
Loans from shareholders	**146,052**	161,839	170,410
Loan from bank	**69,494**	-	69,327
Total non-current liabilities	**215,546**	161,839	239,737
Total liabilities	**266,679**	329,063	351,862
Equity attributable to equity owners of the Company			
Paid-in capital	**88,000**	88,000	88,000
Capital reserve from transaction with controlling shareholders	**1,837,311**	1,764,086	1,764,086
Capital reserve from transaction with non-controlling interest	**(190)**	-	(190)
Accumulated deficit	**(1,925,121)**	(1,904,656)	(1,920,798)
	-	(52,570)	(68,902)
Non-controlling interests	**-**	(190)	-
Total equity	**-**	(52,760)	(68,902)
Total liabilities and equity	**266,679**	276,303	282,960

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

November 26, 2019		
Date of approval of the financial statements	OREN HILLINGER Manager	AARON KAUFMAN Manager

CONDENSED CONSOLIDATED STATEMENTS OF COMPREHENSIVE LOSS

U.S. dollars in thousands

	Nine months ended September 30,		Three months ended September 30,		Year ended December 31,
	2019	2018	2019	2018	2018
	Unaudited				Audited
REVENUES					
Rental revenue	**9,378**	8,940	**3,263**	2,919	11,747
EXPENSES					
Rental property expenses	**4,476**	5,184	**1,552**	1,597	7,038
General and administrative expenses	**1,101**	2,428	**458**	942	4,546
Valuation loss on investment property and land inventory	**14,260**	21,983	**12,478**	-	24,185
Financing income	**(76)**	(64)	**(16)**	(19)	(83)
Financing expenses on shareholders loans	**8,252**	26,405	**1,625**	9,400	36,728
Revaluation of shareholders loans measured in fair value	**(22,504)**	-	**(15,802)**	-	-
Financing expenses to others	**8,192**	5,764	**2,968**	1,870	8,235
Total expenses	**13,701**	61,700	**3,263**	13,790	80,649
Loss and total comprehensive loss for the period attributable to Equity owners of the Company	**(4,323)**	(52,760)	**-**	(10,871)	(68,902)

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

CONDENSED CONSOLIDATED STATEMENTS OF CHANGES IN EQUITY

U.S. dollars in thousands

	Attributable to equity owners of the Company				
	Paid-in capital	Capital reserve from transactions with controlling shareholders	Capital reserve from transactions with non-controlling interest	Accumulated deficit	Total
For the nine months ended September 30, 2019 (unaudited)					
Balance as of January 1, 2019 (audited)	**88,000**	**1,764,086**	**(190)**	**(1,920,798)**	**(68,902)**
Capital reserve from transactions - see Note 6	**-**	**73,225**	**-**	**-**	**73,225**
Total comprehensive loss for the period	**-**	**-**	**-**	**(4,323)**	**(4,323)**
Balance as of September 30, 2019 (unaudited)	**88,000**	**1,837,311**	**(190)**	**(1,925,121)**	**-**

	Attributable to equity owners of the Company					
	Paid-in capital	Capital reserve from transactions with controlling shareholders	Accumulated deficit	Total	Non-controlling interests	Total equity
For the nine months ended September 30, 2018 (unaudited)						
Balance at January 1, 2018 (audited)	88,000	1,269,418	(1,851,896)	(494,478)	(190)	(494,668)
Capital reserve from transactions with controlling shareholders	-	494,668	-	494,668	-	494,668
Total comprehensive loss for the period	-	-	(52,760)	(52,760)	-	(52,760)
Balance at September 30, 2018 (unaudited)	88,000	1,764,086	(1,904,656)	(52,570)	(190)	(52,760)

	Attributable to equity owners of the Company				
	Paid-in capital	Capital reserve from transactions with controlling shareholders	Capital reserve from transactions with non-controlling interest	Accumulated deficit	Total
For the three months ended September 30, 2019 (unaudited)					
Balance as of July 1, 2019 (unaudited)	**88,000**	**1,837,311**	**(190)**	**(1,925,121)**	**-**
Total comprehensive income for the period	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
Balance as of September 30, 2019 (unaudited)	**88,000**	**1,837,311**	**(190)**	**(1,925,121)**	**-**

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

CONDENSED CONSOLIDATED STATEMENTS OF CHANGES IN EQUITY

U.S. dollars in thousands

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

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

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

CONDENSED CONSOLIDATED STATEMENTS OF CASH FLOWS

U.S. dollars in thousands

	Nine months ended September 30,		Three months ended September 30,		Year ended December 31,
	2019	2018	2019	2018	2018
	Unaudited				Audited
Cash flows from operating activities:					
Loss for the period	**(4,323)**	(52,760)	**-**	(10,871)	(68,902)
Adjustments to reconcile loss to net cash provided by (used in) operating activities:					
Depreciation and amortization	**70**	67	**25**	22	94
Bad debt expense	**151**	430	**117**	230	1,093
Valuation losses on investment property	**14,260**	21,983	**12,478**	-	24,185
Financing expense, net	**(6,136)**	32,105	**(11,225)**	11,251	44,880
Changes in operating assets and liabilities:					
Deferred rent receivable	**150**	205	**(73)**	178	39
Tenant receivables	**(457)**	(1,115)	**(330)**	(516)	77
Accounts payable and accrued liabilities	**(6,197)**	199	**(1,272)**	19	1,238
Other assets	**(230)**	222	**(349)**	(423)	(416)
Net cash provided by (used in) operating activities	**(2,712)**	1,336	**(629)**	(110)	2,288
Net cash used in investing activities (see below)	**(414)**	(1,108)	**-**	(265)	(2,466)
Net cash provided by (used in) financing activities (see below)	**1,228**	(5,585)	**(445)**	(2,389)	(6,104)
Net change in cash and cash equivalents	**(1,898)**	(5,357)	**(1,074)**	(2,764)	(6,282)
Cash and cash equivalents, beginning of period	**4,652**	10,934	**3,828**	8,341	10,934
Cash and cash equivalents, end of period	**2,754**	5,577	**2,754**	5,577	4,652
Cash flows from investing activities					
Investment in real estate and other assets	**(414)**	(1,108)	**-**	(265)	(2,466)
Cash flows from financing activities					
Proceeds from banks, net of expenses	**-**	-	**-**	-	59,327
Repayment of loan	**-**	-	**-**	-	(59,550)
Payment of interest and financing fees	**(3,828)**	(5,231)	**(431)**	(1,749)	(7,314)
Decrease (increase) in restricted cash	**856**	(354)	**(14)**	(640)	1,433
Loans from related parties	**4,200**	-	**-**	-	-
Net cash provided by (used in) financing activities	**1,228**	(5,585)	**(445)**	(2,389)	(6,104)
Supplemental noncash disclosures					
Capital reserve from transactions with shareholders	**73,225**	494,668	**-**	-	494,668
Proceeds of loan deposited into restricted account	**-**	-	**-**	-	10,000

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

NOTE 1:- GENERAL

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

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

As of September 30, 2019, the Company has negative working capital in approximately $31 million. The negative working capital derives from a loan from Israeli financial institution in the amount of $44 million classified to current liabilities (see note 5 below).

NOTE 2:- SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES

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

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

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

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

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

NOTE 3:- INVESTMENT PROPERTY

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

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

The Company obtained an independent third party appraisal of its investment property as of September 30, 2019 and March 31, 2019. The valuations were performed mainly by discounting the future cash flows anticipated to be derived from the project. The discount rate used by the independent appraisers was 8.5%, and was selected based on the type of property and its intended use, its location and the quality of the lessees. The capitalization rate used was 6.5%. The valuations concluded that the fair value of the property as of September 30, 2019 and as of March 31, 2019 to be $237 and $248 million, respectively (June 30, 2018 - $249 million), including $15.6 million (September 30, 2019) in respect of a parcel of land adjacent to the Project – see below.

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

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

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

Investment property is under level 3 fair value hierarchy.

NOTE 4:- LAND INVENTORY

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

NOTE 5:- LOANS FROM BANK AND OTHERS

Loan from bank

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

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

Loan from Israeli financial institution

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

The Loan Agreement

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

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

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

The Guarantors

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

Indemnification agreement

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

In connection with the loan, the Company has undertaken to comply with a covenant of LTV (as defined) of no more than 50%. The calculated LTV as of September 30, 2019 is 48%.

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

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

NOTE 6:- LOANS FROM SHAREHOLDERS

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

   In January 2019, PBC and IDBD decided to reduce the accrued interest on the said loans and part of the principal of the loans, excluding a loan principal of approximately $100 million ("the adjusted principal").
   The difference between the book value of the loan and the adjusted principal was recognized as a capital reserve from transactions with controlling shareholders in the amount of approximately $73 million.

   Subsequently, the Company has decided to designate the said loans as a liability measured through profit and loss. As of September 30, 2019 the loans fair value was estimated for approximately $78 million. As a result, the Company recorded finance income of approximately $23 million in the first nine months of 2019.

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

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

- - - - - - - - - - - - - - - - - -

26 בנובמבר 2019

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

א.ג.נ,

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

הננו להודיעכם כי אנו מסכימים להכללה (לרבות בדרך של הפנייה) של דוח סקירה שלנו מיום 26 בנובמבר 2019 על מידע כספי תמציתי מאוחד של החברה ליום 30 בספטמבר 2019 ולתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך בדוח הצעת מדף שתפרסם דסקש, ככל שתפרסם, מכוח תשקיף המדף של דסקש מחודש מאי 2019.

קסלמן וקסלמן
רואי חשבון
PwC Israel

קסלמן וקסלמן, מת"ם חיפה בניין 25, ת.ד 15084 חיפה 3190500, ישראל
טלפון: +972-4-8605000, פקס: +972-4-8605001, www.pwc.com/il

DISCOUNT INVESTMENT CORPORATION

INTERIM FINANCIAL STATEMENTS

SEPTEMBER 30, 2019

4

נתונים כספיים מתוך הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים המיוחסים לתאגיד עצמו

DIC

חברת השקעות דיסקונט בע"מ

תמצית מידע כספי נפרד ביניים של החברה

ליום 30 בספטמבר 2019

(בלתי מבוקר)

נתונים כספיים מתוך הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים המיוחסים לתאגיד עצמו

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

חברת השקעות דיסקונט בע"מ

חלק ד' - תמצית מידע כספי נפרד ביניים של החברה

עמוד

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

דוח סקירה של רואה החשבון המבקר..... 1

תמצית נתונים על המצב הכספי ביניים המיוחסים לחברה עצמה..... 2

תמצית נתוני רווח והפסד ורווח כולל ביניים המיוחסים לחברה עצמה..... 3

תמצית נתונים על תזרימי המזומנים ביניים המיוחסים לחברה עצמה..... 4

מידע נוסף

1 - אופן עריכת המידע הנוסף..... 5

2 - השקעות בחברות מוחזקות..... 5-6

3 - תביעות והתחייבויות תלויות..... 6

4 - ארועים בתקופת הדוח..... 6-7

5 - ארועים לאחר תקופת הדוח..... 7

לכבוד
בעלי המניות של
חברת השקעות דיסקונט בערבון מוגבל
בניין תוה"א, רח' יגאל אלון 114, קומה 27
תל-אביב

א.ג.נ.,

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

מבוא

סקרנו את המידע הכספי הביניים הנפרד המובא לפי תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל- 1970 של חברת השקעות דיסקונט בערבון מוגבל (להלן - החברה), ליום 30 בספטמבר 2019 ולתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. המידע הכספי הביניים הנפרד הינו באחריות הדירקטוריון וההנהלה של החברה. אחריותנו היא להביע מסקנה על המידע הכספי הביניים הנפרד לתקופות ביניים אלו בהתבסס על סקירתנו.

לא סקרנו את המידע הכספי הביניים הנפרד מתוך הדוחות הכספיים של חברות מוחזקות אשר סך נכסיהן בניכוי סך התחייבויותיהן, נטו הסתכם לסך של 171 מיליוני ש"ח ליום 30 בספטמבר 2019, ואשר חלק החברה ברווחי (הפסדי) חברות מוחזקות אלו הסתכם לסך של (12) מיליוני ש"ח ו- 3 מיליוני ש"ח לתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך, בהתאמה. הדוחות הכספיים של אותן חברות נסקרו על ידי רואי חשבון אחרים שדוחותיהם הומצאו לנו ומסקנתנו, ככל שהיא מתייחסת לדוחות הכספיים בגין אותן חברות, מבוססת על דוחות הסקירה של רואי החשבון האחרים.

היקף הסקירה

ערכנו את סקירתנו בהתאם לתקן סקירה 1 של לשכת רואי חשבון בישראל "סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים הנערכת על ידי רואה החשבון המבקר של היישות". סקירה של מידע כספי נפרד לתקופות ביניים מורכבת מבירורים, בעיקר עם אנשים האחראים לעניינים הכספיים והחשבונאיים, ומיישום של נהלי סקירה אנליטיים ואחרים. סקירה הינה מצומצמת בהיקפה במידה ניכרת מאשר ביקורת הנערכת בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל ולפיכך אינה מאפשרת לנו להשיג ביטחון שניוודע לכל העניינים המשמעותיים שהיו יכולים להיות מזוהים בביקורת. בהתאם לכך, אין אנו מחווים חוות דעת של ביקורת.

מסקנה

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

תל-אביב,
28 בנובמבר 2019

קסלמן וקסלמן
רואי חשבון
פירמה חברה ב- PricewaterhouseCoopers International Limited

תמצית נתונים על המצב הכספי ביניים המיוחסים לחברה עצמה ליום

	מידע נוסף	30 בספטמבר 2019	30 בספטמבר 2018	31 בדצמבר 2018
		(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(מבוקר)
		מ י ל י ו נ י		ש " ח
נכסים שאינם שוטפים				
השקעה בחברות מוחזקות	2	4,553	5,348	4,792
השקעות אחרות		40	35	39
חייבים ויתרות חובה		7	-	-
נכסי זכויות שימוש		13	-	-
		4,613	5,383	4,831
נכסים שוטפים				
השקעות שוטפות		591	541	635
חייבים ויתרות חובה		4	7	6
מזומנים ושווי מזומנים		711	1,725	1,446
		1,306	2,273	2,087
סך הכל נכסים		5,919	7,656	6,918
ה ו ן				
הון מניות		810	809	810
קרנות הון		4,122	4,328	4,366
יתרת הפסד		(3,182)	(2,509)	(2,859)
סך הכל הון		1,750	2,628	2,317
התחייבויות שאינן שוטפות				
אגרות חוב		3,756	4,571	4,262
התחייבויות בגין חכירות		18	-	-
הטבות לעובדים		1	2	1
		3,775	4,573	4,263
התחייבויות שוטפות				
חלויות שוטפות של אגרות חוב		278	317	317
חלויות שוטפות של הלוואה מתאגיד בנקאי		-	8	-
זכאים ויתרות זכות		114	130	21
התחייבויות בגין חכירות		2	-	-
		394	455	338
סך הכל הון והתחייבויות		5,919	7,656	6,918

אדוארדו אלשטיין יו"ר הדירקטוריון	מאיר יעקובסון דירקטור חיצוני*	גיל קוטלר סמנכ"ל כספים

*ביום 28 בנובמבר 2019 הסמיך דירקטוריון החברה את מר מאיר יעקובסון, המכהן כדירקטור חיצוני בחברה, לחתום על הדוח הכספי הנפרד חלף מנכ"ל החברה, אשר טרם החלה כהונתו.

תאריך אישור המידע הכספי הנפרד: 28 בנובמבר 2019

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

תמצית נתוני רווח והפסד ורווח כולל ביניים המיוחסים לחברה עצמה

רווח והפסד:

	לתשעה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר
	2019	2018	2019	2018	2018
	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)		(מבוקר)
	מיליוני ש"ח				
הכנסות					
חלק החברה ברווח הנקי של חברות מוחזקות, נטו	60	-	571	30	-
רווח ממימוש ועליית ערך השקעות ונכסים ודיבידנדים	2	2	-	-	28
הכנסות מימון	101	35	49	10	58
	163	37	620	40	86
הוצאות					
חלק החברה בהפסד של חברות מוחזקות, נטו	-	213	-	-	510
הפסד ממימוש וירידת ערך השקעות ונכסים	-	1	-	1	-
הוצאות הנהלה וכלליות	26	29	8	8	43
הוצאות מימון	203	208	45	69	294
	229	451	53	78	847
רווח (הפסד) מפעילויות נמשכות	(66)	(414)	567	(38)	(761)
רווח מפעילות מופסקת, לאחר מס	-	1,300	-	-	1,300
רווח נקי (הפסד) לתקופה המיוחס לבעלים של החברה	(66)	886	567	(38)	539

רווח והפסד כולל:

	לתשעה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר
	2019	2018	2019	2018	2018
	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)		(מבוקר)
	מיליוני ש"ח				
רווח נקי (הפסד) לתקופה המיוחס לבעלים של החברה	(66)	886	567	(38)	539
מרכיבים של רווח כולל אחר					
פרטי רווח (הפסד) כולל אחר שלא יועברו לרווח והפסד, נטו ממס					
רווח (הפסד) כולל אחר בגין חברות מוחזקות	(7)	45	(3)	1	41
פריטי רווח (הפסד) כולל אחר שלאחר ההכרה לראשונה במסגרת הרווח הכולל, הועברו או יועברו לרווח והפסד, נטו ממס					
רווח (הפסד) כולל אחר בגין חברות מוחזקות	(117)	67	(40)	(12)	120
רווח (הפסד) כולל אחר לתקופה, נטו ממס	(124)	112	(43)	(11)	161
סך הכל רווח (הפסד) כולל לתקופה	(190)	998	524	(49)	700
רווח (הפסד) כולל לתקופה המיוחס לבעלים של החברה נובע מ:					
פעילויות נמשכות	(190)	(302)	524	(49)	(600)
פעילות מופסקת[1]	-	1,300	-	-	1,300
סך הכל רווח (הפסד) כולל לתקופה	(190)	998	524	(49)	700

[1] הרווח מפעילות מופסקת כולל, בין היתר, את חלק החברה בתוצאות של שופרסל דרך חברה בת בבעלות מלאה.

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

תמצית נתונים על תזרימי המזומנים ביניים המיוחסים לחברה עצמה

	לתשעה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר
	2019	2018	2019	2018	2018
	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)		(מבוקר)
	מיליון ש"ח				
תזרימי מזומנים מפעולות שוטפות					
רווח נקי (הפסד) לתקופה המיוחס לבעלים של החברה	(66)	886	567	(38)	539
רווח נקי מפעילות מופסקת, לאחר מס	-	(1,300)	-	-	(1,300)
רווח (הפסד) מפעילויות נמשכות	(66)	(414)	567	(38)	(761)
התאמות					
חלק החברה בהפסד (רווח) של חברות מוחזקות, נטו	(60)	213	(571)	(30)	510
דיבידנדים שנתקבלו (כולל מהשקעות אחרות)	123	86	1	-	86
הפסד (רווח) ממימוש ועליית ערך השקעות, נכסים ודיבידנדים	(2)	(1)	-	1	(28)
הוצאות מימון, נטו	102	173	(4)	59	236
תשלום מבוסס מניות	(1)	3	(2)	1	4
	162	474	(576)	31	808
ירידה בחייבים ויתרות חובה (כולל סכומים לזמן ארוך)	2	88	2	1	88
עליה (ירידה) בזכאים, יתרות זכות ואחרות	(4)	(5)	2	-	(1)
	(2)	83	4	1	87
מזומנים נטו שנבעו מפעולות (ששימשו לפעולות) שוטפות נמשכות	94	143	(5)	(6)	134
מזומנים נטו שנבעו מפעולות שוטפות מופסקות	-	80	-	-	80
מזומנים נטו שנבעו מפעולות (ששימשו לפעולות) שוטפות	94	223	(5)	(6)	214
תזרימי מזומנים מפעולות השקעה					
השקעות שוטפות, נטו	(5)	(62)	5	(26)	(190)
תמורה ממימוש חברה כלולה	-	-	-	-	413
השקעות שאינן שוטפות	-	(2)	-	-	(3)
רכישת מניות בחברת בת מחברה בבעלות מלאה	(46)	-	-		-
ריבית שנתקבלה	18	17	6	8	28
מזומנים נטו (ששימשו לפעולות) שנבעו מפעולות השקעה נמשכות	(33)	(47)	11	(18)	248
מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעולות) השקעה מופסקת	-	848	-	(5)	848
מזומנים נטו שנבעו (ששימשו) מפעולות השקעה	(33)	801	11	(23)	1,096
תזרימי מזומנים לפעולות מימון					
ריבית ששולמה	(61)	(82)	-	(63)	(255)
דיבידנד ששולם	(40)[1]	-	-	-	-
רכישת מניות באוצר	(96)	-	-	-	(19)
פרעון אגרות חוב והלוואות מתאגידים בנקאיים	(487)	(291)	(300)	(18)	(607)
פרעון אגרות חוב לחברה בת	-	(2)	-	-	(2)
תשלום בגין סילוק נגזרים	-	(3)	-	-	(3)
פרעון התחייבויות בגין חכירות	(1)	-	(1)	-	-
רכישת מניות בחברות בת מבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	(75)	-	-	-	(86)
תמורה ממימוש כתבי אופציה למניות	-	-	-	-	9
מזומנים נטו ששימשו לפעולות מימון נמשכות	(760)	(378)	(301)	(81)	(963)
עליה (ירידה) במזומנים שווי מזומנים	(699)	646	(295)	(110)	347
השפעת תנודות בשער החליפין על יתרות מזומנים ושווי מזומנים	(36)	20	(9)	(3)	40
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה	1,446	1,059	1,015	1,838	1,059
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה	711	1,725	711	1,725	1,446

[1] ראה מידע נוסף 4.א. להלן בדבר חלוקת אגרות חוב (סדרה ט') של אי די בי פתוח כדיבידנד בעין בסך 64 מיליון ש"ח.

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

מידע נוסף

1. אופן עריכת המידע הנוסף

המידע הכספי הנפרד ביניים שלהלן מוצג בהתאם לתקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל- 1970. יש לקרוא את המידע הכספי ביניים הנפרד ביחד עם הדוחות הכספיים המאוחדים ביניים של החברה ליום 30 בספטמבר 2019 ("הדוחות הכספיים") וביחד עם הדוחות הכספיים המאוחדים והמידע הכספי הנפרד של החברה ליום ולשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2018, המוצגים בחלק ג' ובחלק ד' של הדוח התקופתי של החברה לשנת 2018, שאושר על ידי דירקטוריון החברה ביום 19 במרס 2019.

לצורך הצגת הנתונים והמידע שלהלן יושמו עיקרי המדיניות החשבונאית שפורטו בבאור 2 לדוחות הכספיים, לרבות האופן בו סווגו הנתונים הכספיים במסגרת הדוחות הכספיים, בשינויים המתחייבים מהאמור בהוראות התקנה האמורה, למעט יישום לראשונה של תקן IFRS 16 ותיקון לתקן IAS 28. לפרטים ראה מידע נוסף 1.ה.1. ו- 1.ה.2. להלן, בהתאמה.

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

הצגת עסקאות שבוטלו בדוחות המאוחדים

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

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

א. יישום לראשונה של תקנים חדשים

1. **תקן IFRS 16, חכירות**

בהמשך לאמור בבאור 2.ה.1. לדוחות הכספיים בדבר תקן IFRS 16 חכירות, הקבוצה יישמה את תקן IFRS 16 באופן רטרוספקטיבי החל מיום 1 בינואר 2019, ללא תיקון של מספרי השוואה, תוך התאמת יתרת העודפים. הנכסים וההתחייבויות שהוכרו בעקבות יישום התקן בדוח על המצב הכספי הנפרד הינם בהתבסס על הנכסים וההתחייבויות שהוכרו בעקבות יישום התקן בדוחות הכספיים של החברה. ליישום התקן לא היתה השפעה מהותית על המידע הכספי הנפרד ליום 1 בינואר 2019.

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

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

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

2. השקעות בחברות מוחזקות

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

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

ג. בחודש מאי 2019, במסגרת רה-ארגון שבוצע בחברה על מנת לפשט את מבנה ההחזקות בקבוצת החברות הנשלטות על ידי החברה, רכשה החברה מכור את כל החזקותיה במניות אפסילון בית השקעות בע"מ, כ-68.8%, בעלות של 46 מיליון ש"ח.

ד. בחודש יוני 2019 הנפיקה אלרון 13.3 מיליון מניות רגילות בתמורה כוללת בסך של 75 מיליון ש"ח. המניות נרשמו למסחר בבורסה בישראל. במסגרת ההנפקה רכשה החברה 8.6 מיליון מניות בעלות בסך 49 מיליון ש"ח. כתוצאה מהאמור לעיל עלה שיעור ההחזקה של החברה בהון המניות המונפק של אלרון בכ- 1.6%. העסקה כאמור טופלה כעסקה עם זכויות שאינן מקנות שליטה, תוך שימור שליטה. לעסקה כאמור היתה השפעה זניחה על ההון המיוחס לבעלים של החברה.

ה. לפרטים בדבר דרישת הוראות חוק הריכוזיות לשנת 2019 ולהשלכות חוק הריכוזיות על החזקות מסויימות של החברה, אשר לגביהן נדרשת עמידה בתנאי החוק לכל המאוחר עד חודש דצמבר 2019, ראה באורים 3.ו.1. לדוחות הכספיים השנתיים ובאור 3.ב. לדוחות הכספיים.

מידע נוסף (המשך)

2. השקעות בחברות מוחזקות (המשך)

ו. לפרטים אודות רישום הפחתה בסך של 517 מיליון ש"ח בגין ירידת ערך המוניטין המיוחס לסלקום ליום 30 בספטמבר 2019, ראה באור 3.א.1.ד. לדוחות הכספיים.

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

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

	לתשעה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר	
	2019	2018	2019	2018
	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)	
	מיליוני ש"ח			
שופרסל בע"מ	42	80	-	-
די אי סי הלוואות בע"מ	-	20	-	-
חברה לנכסים ולבניין בע"מ	78	64	-	-
אפסילון בית השקעות בע"מ	1	-	1	-
	121	164	1	-

ט. לפרטים בדבר שינויים נוספים שחלו בחברות מוחזקות, ראה באור 4 לדוחות הכספיים.

3. תביעות והתחייבויות תלויות

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

4. ארועים בתקופת הדוח

א. ביום 17 בינואר 2019 החליט דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד במזומן בסכום של 0.275 ש"ח למניה, המשקף סכום של 40 מיליון ש"ח, וחלוקת דיבידנד בעין של 0.585 ערך נקוב אגרות חוב (סדרה ט') של אי די בי פתוח למניה, המשקף סכום של 64 מיליון ש"ח וזאת בהתאם לשווין בבורסה של אגרות חוב (סדרה ט') במועד החלוקה. סך הכל דיבידנד שחולק הינו בסכום של 104 מיליון ש"ח, אשר שולם ביום 3 בפברואר 2019.

ב. בהמשך לאמור בבאור 13.ב. לדוחות הכספיים השנתיים בדבר תכנית לרכישה עצמית של מניות החברה, במהלך החודשים ינואר ופברואר 2019 רכשה החברה 10 מיליון מניות של החברה בעלות כוללת של 96 מיליון ש"ח. לפרטים נוספים ראה באור 4.א. לדוחות הכספיים.

ג. בימים 17 בינואר 2019, 26 ביוני 2019 ו- 15 ביולי 2019, אישר דירקטוריון החברה שלוש תכניות לרכישה עצמית של אגרות חוב (סדרה ו' וסדרה י') שלה, כאשר האחרונה שבהן עד ליום 15 ביולי 2020, בעלות כוללת מצטברת (של שלושת התוכניות ביחד) של עד 650 מיליון ש"ח. רכישת אגרות החוב כאמור תבוצענה בהתאם להזדמנויות בשוק, במועדים, במחירים ובהיקפים, כפי שייקבע על ידי הנהלת החברה. במהלך תשעת החודשים הראשונים של שנת 2019 רכשה החברה אגרות חוב שלה (סדרה ו' וסדרה י') בעלות כוללת של 449 מיליון ש"ח. כתוצאה מהרכישה החברה רשמה בדוחות הכספיים בתשעת החודשים הראשונים של שנת 2019 רווח מפדיון מוקדם של אגרות חוב בסך 67 מיליון ש"ח. לפרטים נוספים ראה באור 4.ג. לדוחות הכספיים.

ד. לפרטים אודות אישור דירקטוריון החברה, בחודש אפריל 2019, את הארכת התקשרות החברה בפוליסת אחריות נושאי משרה עם כלל חברה לביטוח בע"מ עד ליום 31 ביולי 2020, ראה באור 4.ד. לדוחות הכספיים.

ה. לפרטים אודות אישור האסיפה הכללית של החברה את הארכת התקשרות החברה עם אי די בי פתוח, בהסכם חלוקת העלויות, בחודש מאי 2019, לתקופה של 3 שנים נוספות, החל מיום 1 באפריל 2019 ועד ליום 31 במרס 2022, בתנאים זהים לתנאיו של הסכם השרותים הקיים, ראה באור 4.ה. לדוחות הכספיים.

ו. לפרטים אודות אישור מחדש של האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה בחודש אפריל 2019, למתן כתבי שיפוי לנושאי משרה, ראה באור 4.ו. לדוחות הכספיים.

ז. בחודש מאי 2019 פרסמה דסק"ש תשקיף מדף על בסיס הדוחות הכספיים שלה ליום 31 בדצמבר 2018, במסגרתו תוכל דסק"ש להציע לציבור, בין היתר, מניות, אגרות חוב המירות למניות, אגרות חוב שאינן המירות, כתבי אופציה הניתנים למימוש למניות ולאגרות חוב וניירות ערך מסחריים.

מידע נוסף (המשך)

4. ארועים בתקופת הדוח (המשך)

ח. לפרטים אודות אישור ועדת הביקורת של החברה את התקשרות החברה בהסכם לחלוקת שימושים והוצאות משרדיים במשרדים משותפים אליהם העתיקה החברה את משרדיה בפרויקט תוה"א ראה באור 4.ח. לדוחות הכספיים. העלות השנתית המשוערת לחברה בגין ההסכם הינה בסך של כ- 2.6 מיליון ש"ח.

ט. בחודש ספטמבר 2019 סיים מר שולם לפידות את כהונתו כמנכ"ל החברה. לפרטים נוספים ראה באור 4.ט. לדוחות הכספיים.

י. בחודש ספטמבר 2019, אישר דירקטוריון החברה את מינויו של מר ערן סער לתפקיד מנכ"ל החברה, החל מיום 12 בדצמבר 2019, וכן את תנאי כהונתו והעסקתו. לפרטים נוספים ראה באור 4.י. לדוחות הכספיים.

5. ארועים לאחר תקופת הדוח

ביום 27 בנובמבר 2019 החליט דירקטוריון נכסים ובניין לחלק את מניות מהדרין כדיבידנד בעין לבעלי המניות בנכסים ובניין. המועד הקובע לחלוקה יחול ביום 5 בדצמבר 2019 ומועד החלוקה בפועל יהיה ביום 10 בדצמבר 2019. לעניין עמידה בהוראות החוק לקידום התחרות ולצמצום הריכוזיות תשע"ד-2013, ראה באור 3.ב.2. לדוחות הכספיים.

DISCOUNT INVESTMENT CORPORATION

INTERIM FINANCIAL STATEMENTS

SEPTEMBER 30, 2019

5

דוח בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי

DIC

חברת השקעות דיסקונט בע"מ

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

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

(לפי תקנה 38ג(א) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), תש"ל-1970)

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

לעניין זה, חברי ההנהלה הם:

1. גיל קוטלר - סמנכ"ל כספים;
2. אהרון קאופמן - סמנכ"ל ויועץ משפטי;
3. חיים טבוך - סמנכ"ל חשבות;
4. יאיר נוימן - סמנכ"ל מימון;
5. לאריסה כהן - סמנכ"ל ומזכירת חברה;
5. אמיר הרוש - חשב ראשי;
6. אורי ג'אנו - חשב.

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

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

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

בדוח הרבעוני בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי אשר צורף לדוח הרבעוני לתקופה שהסתיימה ביום 30 ביוני 2019 ("הדוח הרבעוני בדבר הבקרה הפנימית האחרון") נמצאה 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 מנכ"ל*
לרבעון השלישי של שנת 2019
(לפי תקנה 38ג(ד)(1) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), תש"ל-1970)

אני, אהרון קאופמן, מצהיר כי:

1. בחנתי את הדוח הרבעוני של חברת השקעות דיסקונט בע"מ ("התאגיד") לרבעון השלישי של שנת 2019 ("הדוחות");

2. לפי ידיעתי, הדוחות אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות;

3. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של התאגיד לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות;

4. גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון ולוועדות הביקורת והדוחות הכספיים של דירקטוריון התאגיד, בהתבסס על הערכתי העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי:

(א) את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי העלולים באופן סביר להשפיע לרעה על יכולתו של התאגיד לאסוף, לעבד, לסכם או לדווח על מידע כספי באופן שיש בו להטיל ספק במהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין; וכן -

(ב) כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנכ"ל או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי;

5. אני, לבד או יחד עם אחרים בתאגיד:

(א) קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחי של בקרות ונהלים, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לתאגיד, לרבות חברות מאוחדות שלו כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע - 2010, מובא לידיעתי על ידי אחרים בתאגיד ובחברות המאוחדות, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכן-

(ב) קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחי של בקרות ונהלים, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים;

(ג) לא הובא לידיעתי כל אירוע או עניין שחל במהלך התקופה שבין מועד הדוח לרבעון השני של שנת 2019 לבין מועד דוח זה, אשר יש בו כדי לשנות את מסקנת הדירקטוריון וההנהלה בנוגע לאפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי של התאגיד.

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

28 בנובמבר 2019

אהרון קאופמן
סמנכ"ל ויועץ משפטי

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

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

אני, גיל קוטלר, מצהיר כי:

1. בחנתי את הדוחות הכספיים ביניים ואת המידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים של חברת השקעות דיסקונט בע"מ ("התאגיד") לרבעון השלישי של שנת 2019 ("הדוחות" או "הדוחות לתקופת הביניים");

2. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ביניים והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית, ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות;

3. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ביניים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של התאגיד לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות;

4. גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון ולוועדות הביקורת והדוחות הכספיים של דירקטוריון התאגיד, בהתבסס על הערכתי העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי:

(א) את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי, ככל שהיא מתייחסת לדוחות הכספיים ביניים ולמידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים העלולים באופן סביר להשפיע לרעה על יכולתו של התאגיד לאסוף, לעבד, לסכם או לדווח על מידע כספי באופן שיש בו להטיל ספק במהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין; וכן-

(ב) כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנכ"ל או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי.

5. אני, לבד או יחד עם אחרים בתאגיד -

(א) קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחנו של בקרות ונהלים, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לתאגיד, לרבות חברות מאוחדות שלו כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010, מובא לידיעתי על ידי אחרים בתאגיד ובחברות המאוחדות, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכן -

(ב) קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחי של בקרות ונהלים, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים;

(ג) לא הובא לידיעתי כל אירוע או עניין שחל במהלך התקופה שבין מועד הדוח לרבעון השני של שנת 2019 לבין מועד דוח זה, המתייחס לדוחות הכספיים ביניים ולכל מידע כספי אחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים, אשר יש בו כדי לשנות, להערכתי את מסקנת הדירקטוריון וההנהלה בנוגע לאפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי של התאגיד.

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

28 בנובמבר 2019

גיל קוטלר
סמנכ"ל כספים

DISCOUNT INVESTMENT CORPORATION

INTERIM FINANCIAL STATEMENTS

SEPTEMBER 30, 2019

6

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

DIC

28 בנובמבר 2019

לכבוד
הדירקטוריון של
חברת השקעות דיסקונט בע"מ ("החברה")
בניין תוה"א, רח' יגאל אלון 114, קומה 27
תל-אביב

א.ג.נ,

הנדון: <u>מכתב הסכמה בקשר לתשקיף מדף של חברת השקעות דיסקונט בע"מ מחודש מאי 2019</u>

הננו להודיעכם כי אנו מסכימים להכללה (לרבות בדרך של הפנייה) של הדוחות שלנו המפורטים להלן בהצעת מדף שתפרסם החברה, ככל שתפרסם, מכח תשקיף המדף של החברה מחודש מאי 2019.

(1) דוח סקירה מיום 28 בנובמבר 2019 על מידע כספי תמציתי מאוחד של החברה ליום 30 בספטמבר 2019 ולתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך.

(2) דוח מיוחד של רואה החשבון המבקר מיום 28 בנובמבר 2019 על סקירת המידע הכספי הנפרד ביניים של החברה ליום 30 בספטמבר 2019 ולתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך לפי תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל - 1970.

קסלמן וקסלמן
רואי חשבון
PwC Israel