

2020

INTERIM FINANCIAL STATEMENTS

דוחות כספיים ביניים
ליום 30 בספטמבר 2020

DIC |

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

DISCOUNT INVESTMENT CORPORATION

INTERIM FINANCIAL STATEMENTS

SEPTEMBER 30, 2020

תוכן עניינים

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

חברת השקעות דיסקונט בע"מ

דוחות כספיים לרבעון השלישי שהסתיים

ביום 30 בספטמבר 2020

- [חלק א'](#) - שינויים וחיידושים מהותיים אשר אירעו בעסקי התאגיד
- [חלק ב'](#) - דוח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד ונספחיו
- [חלק ג'](#) - תמצית דוחות כספיים ביניים מאוחדים
- [חלק ד'](#) - 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 2020 של IDB Group U.S.A Investments Inc. (ראה באור 1.ג.3 להלן).
2. עבודה כלכלית ליום 9 במרס 2020 בנושא ייחוס תמורת הרכישה של מהדרין בע"מ. כמו כן, מצורפים פרטים בדבר עבודה זו בהתאם לתקנה 49(א) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התשל"ל-1970 ("תקנות ניירות ערך").
3. פרטים בדבר עבודה כלכלית ליום 10 בדצמבר 2019 בנושא ייחוס תמורת הרכישה של מהדרין בע"מ, בהתאם לתקנה 49(א) לתקנות ניירות ערך.
4. עבודה כלכלית ליום 31 במרס 2020 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 31 במרס 2020, שהוגשו על-ידיה לרשות לניירות ערך ופורסמו ביום 25 ביוני 2020 (אסמכתא מס' 2020-01-067065). כמו כן, מצורפים פרטים בדבר עבודה זו בהתאם לתקנה 49(א) לתקנות ניירות ערך.
5. נתונים בדבר מצבת ההתחייבויות של החברה מצורפים לדוחות כספיים אלה, בהתאם לתקנה 38ה' לתקנות דוחות תקופתיים ומידיים, בדרך של הפניה לנתונים האמורים, הכלולים בדיווח על מצבת התחייבויות של התאגיד, שהוגש על-ידי החברה לרשות ניירות ערך ופורסם ביום 26 בנובמבר 2020 (אסמכתא מס' 2020-01-128055).

DISCOUNT INVESTMENT CORPORATION

INTERIM FINANCIAL STATEMENTS

SEPTEMBER 30, 2020

1

שינויים וחידושים מהותיים אשר
אירעו בעסקי התאגיד

DIC

חברת השקעות דיסקונט בע"מ

חלק א' - שינויים וחידושים מהותיים אשר אירעו בעסקי התאגיד

עמוד

| | | | |
|-----|-------|---|----|
| 1-2 | ..... | עסקה בניירות ערך של החברה - השליטה בדסק"ש | .1 |
| 2-3 | ..... | תיאור עסקי דסק"ש לפי תחומי פעילות | .2 |
| 2 | ..... | 2.1 סלקום ישראל בע"מ ("סלקום") | |
| 3 | ..... | 2.2 חברה לנכסים ולבנין בע"מ ("נכסים ובנין") | |
| 4 | ..... | תיאור עסקי דסק"ש - פרטים נוספים | .3 |
| 4 | ..... | פעילות דסק"ש ותיאור התפתחות עסקיה | .4 |

חברת השקעות דיסקונט בע"מ

("דסק"ש" או "החברה")

שינויים וחידושים מהותיים אשר אירעו בעסקי התאגיד

בשלושת החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2020

פרטים לפי תקנה 39 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 2020.
- "הדוחות הכספיים השנתיים" הדוח התקופתי של דסק"ש לשנת 2019 שפורסם ביום 31 במרס 2020 (מספר אסמכתא 2020-01-029722).
- "הדוח לרבעון הראשון של שנת 2020" הדוח הרבעוני של החברה לשלושת החודשים שהסתיימו ביום 31 במרס 2020, שפרסמה החברה ביום 30 ביוני 2020 (מספר אסמכתא 2020-01-068778).

העניינים המפורטים להלן הינם בנוסף להתפתחויות ולשינויים שאירעו ברבעון השלישי של שנת 2020, אשר תוארו בחלק א' (שינויים וחידושים מהותיים אשר אירעו בעסקי התאגיד) הכלול בדוח הרבעוני של החברה לשלושת החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2020, שפרסמה החברה ביום 20 באוגוסט 2020 (מספר אסמכתא 2020-01-092013) ("הדוח לרבעון השני של שנת 2020").

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

1. עסקה בניירות הערך של החברה - השליטה בדסק"ש

בהמשך לאמור בסעיף 7.2.6 לחלק א' בדוח לדוח התקופתי בקשר למניות החברה המשועבדות לטובת בעלי אגרות החוב של אי די בי חברה לפתוח בע"מ ("אי די בי פתוח") ולטובת אי די בי פתוח בשעבודים בדרגות שונות, ביום 25 בספטמבר 2020 ניתן פסק דין על-ידי בית המשפט המחוזי בתל אביב-יפו ("פסק הדין" ו-"בית המשפט"), לפיו ניתן צו לפתיחה בהליכים נגד אי די בי פתוח וכן צו לפירוקה. על-פי פסק הדין מונה עו"ד אופיר נאור לתפקיד הנאמן של אי די בי פתוח ("נאמן אי די בי פתוח") וביום 12 באוקטובר 2020 מינה בית המשפט את נאמן אי די בי פתוח לכונס נכסים זמני על מניות החברה המשועבדות לטובת אי די בי פתוח וחלק מנושיה (כ- 17.2 מיליון מניות של דסק"ש המהוות כ- 12% מהונה המונפק והנפרע של דסק"ש). כמו-כן, מינה בית המשפט את עורכי הדין רענן קליר ואלון בנימיני, לתפקיד כונסי הנכסים זמניים על מניות החברה המשועבדות לטובת בעלי אגרות החוב (סדרה יד') של אי די בי פתוח (כ-99.3 מיליון מניות של דסק"ש, המהוות כ- 70.2% מהונה המונפק והנפרע של דסק"ש). ביום 13 באוקטובר 2020 מונה כונסי הנכסים הזמניים על-ידי בית המשפט ככונסי הנכסים קבועים ("כונסי הנכסים"). ביום 15 באוקטובר 2020 התקבל אישור משרד התקשורת להעברת אמצעי השליטה בסלקום לכונסי הנכסים בכפוף לתנאים מסוימים שפורטו באישור כאמור.

ביום 14 באוקטובר 2020 פרסמו כונסי הנכסים ונאמן אי די בי פתוח (יחד - "בעלי התפקיד") הזמנה להציע הצעות לרכישת המניות האמורות של החברה. ביום 20 בנובמבר 2020, בהמשך להצעות לרכישת מניות החברה, אשר הוגשו על-ידי מר אדוארדו אלשטיין ויד לויים בע"מ וכן על-ידי מנהל אור החזקות בע"מ וקבוצת משקיעים בראשותה ("מנהל אור"), ניתנה החלטתו של בית המשפט, בה אישר את מכירתן של כ-99.3 מיליון מניות של החברה (המהוות כ- 70.14% מהונה המונפק), וכן את מכירתן של כ- 17.2 מיליון מניות נוספות של החברה (המהוות כ- 12.12% מהונה המונפק), למנהל אור. נכון למועד זה, טרם הושלמה העסקה כאמור.

לפרטים אודות הסכמות שקיבלו תוקף של החלטה של בית המשפט, במסגרתן התחייבו הדיירקטורים מטעמו של מר אדוארדו אלשטיין (לרבות מר אלשטיין עצמו) ("הדיירקטורים") שלא להפריע או לסכל את הליך המכירה כאמור ושלא לבצע פעולות שלא במהלך העסקים הרגיל עד תום ההליך, לרבות בתאגידים הנשלטים או המוחזקים על-ידי החברה, וכן אם בית המשפט יאשר זוכה בהליך ההזמנה, שאינו מר אדוארדו אלשטיין או תאגיד בשליטתו, אזי הדיירקטורים יתפטרו מכהונתם בכל תאגיד דסק"ש, עם קבלת דרישת כונסי הנכסים, ראה באור 10.ב. לדוחות הכספיים. בהתאם להחלטת האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה מיום 20 בנובמבר 2020 הסתיימה כהונתם של הדיירקטורים המכהנים בחברה מטעמו של מר אדוארדו אלשטיין (לרבות מר אלשטיין עצמו) וכן מונה ארבעה דיירקטורים חדשים מטעמם של בעלי התפקיד וזאת בנוסף למינוי דיירקטור נוסף מטעמם לדיירקטוריון החברה ביום 1 באוקטובר 2020, בהתאם להסכמות האמורות.

1.

עסקה בניירות הערך של החברה - השליטה בדסק"ש (המשך)

בנוסף, בסמוך למועד דוח זה התפטרו הדירקטורים מטעמו של מר אדוארדו אלשטיין (לרבות מר אלשטיין עצמו) מכהונתם כדירקטורים בחברות שבשליטת החברה. לפרטים אודות השפעות אפשריות על החברה וחברות מוחזקות על-ידיה, של שינוי שליטה בחברה ומינוי נאמן לאי די בי פתוח, ראה סעיף 3.2 לחלק א' לדוח התקופתי ובאור 2.1.1. לדוחות הכספיים.

2.

תיאור עסקי דסק"ש לפי תחומי פעילות

2.1 סלקום ישראל בע"מ ("סלקום")

עסקאות בהון סלקום - בחודש ספטמבר 2020 מימשה דסק"ש 3.5 מיליון אופציות (סדרה 4) למניות של סלקום בעלות כוללת בסך 33 מיליון ש"ח. כתוצאה מהאמור לעיל, ומימוש מכשירי אופציות נוספים של סלקום שלא על-ידי דסק"ש, גייסה סלקום סך של כ-75 מיליון ש"ח ושיעור ההחזקה של דסק"ש בהון המניות המונפק של סלקום עלה לכ-46.1%. לפרטים נוספים ראה באור 2.1.1. לדוחות הכספיים.

מיזוגים ורכישות מהותיים - בהמשך לאמור בסעיף 8.3.1 לחלק א' לדוח התקופתי, ולאמור בסעיף 1.1 לדוח לרבעון הראשון ולרבעון השני של שנת 2020 בדבר התקשרות סלקום, בעלי מניות של גולן טלקום בע"מ ("גולן טלקום") וגולן טלקום במזכר הבנות מחייב לרכישת מלוא הון המניות המונפק של גולן טלקום, ביום 26 באוגוסט 2020, הושלמה עסקת רכישת גולן טלקום, בהתבסס על מזכר ההבנות כאמור (הכפוף להתאמות מסוימות). לפרטים נוספים ראה באור 2.1.1. לדוחות הכספיים.

עסקת IBC - בהמשך לאמור בסעיף 8.7 לחלק א' לדוח התקופתי בדבר השלמת עסקת ההשקעה באי.בי.סי ברודבאנד קומפני (2013) בע"מ ("איביסי") על-ידי סלקום וקרן תשתיות ישראל ("תש"י"), כאשר לאחר השלמת העסקה, סלקום ותש"י מחזיקות במשותף ובאמצעות שותפות מוגבלת ("שותפות איביסי") בבעלות משותפת בחלקים שווים ב-70% מהון המניות של איביסי, בחודש ספטמבר 2020, סלקום, ביחד עם תש"י, התקשרו בהסכמי השקעה עם הוט תקשורת מערכות בע"מ (יחד עם גופים הקשורים אליה - "הוט") באיביסי ("העסקה"). העסקה מורכבת ממספר הסכמים וכוללת בעיקר התחייבות להגדיל באופן משמעותי את פריסת רשת הסיבים האופטיים של איביסי בשנים הקרובות. במסגרת הסכמי ההשקעה, הוט תהפוך לשותפה שווה בשותפות איביסי, ותחזיק בעקיפין 23.3% מהון המניות של איביסי, על-ידי ביצוע השקעה שווה מהותית להשקעה שבוצעה על-ידי כל אחד מסלקום ותש"י עד למועד ההשלמה של העסקה. השלמת העסקה כפופה לשינוי רגולטורי ולאישורים נדרשים, כולל אישורי רגולציה וצד שלישי. לפרטים נוספים ראה באור 2.1.1. לדוחות הכספיים.

מידע בדבר שינוי חריג בעסקי סלקום

תדרים - בהמשך לאמור בסעיף 8.12 לחלק א' לדוח התקופתי, ולאמור בסעיף 1.1 לדוח לרבעון השני של שנת 2020 אודות תדרים, כולל תדרי דור 5, בהם זכו סלקום ושותפיה לרשת, אישר משרד התקשורת את הקצאת התדרים בין סלקום ומרתון 018 אקספון בע"מ ("אקספון"), ובחודש אוקטובר 2020 הקצה לסלקום את התדרים המיועדים לה ותיקן את רישיון הרט"ן שלה בהתאם.

הסכם שיתוף רשתות - בהמשך לאמור בסעיף 8.20 לחלק א' לדוח התקופתי, בדבר הסכמי שיתוף הרשתות של סלקום עם אקספון, בחודש נובמבר 2020 דיווחה סלקום, כי השותפה של סלקום ברשת הסולר המשותפת, אקספון, לא שילמה את התשלום החודשי החל ביום 31 באוקטובר 2020, תחת הסכם אירוח ושיתוף הרשתות ("החוב"). סלקום הוציאה לאקספון דרישה לתשלום מיידי של החוב ובכוונתה לפעול בנחישות למימוש זכויותיה על פי ההסכם. בשלב ראשוני זה, סלקום אינה יכולה להעריך את ההשלכות על תוצאותיה.

פריסת רשת - בחודש נובמבר 2020, משרד התקשורת פרסם שימוע, המציע לחייב מפעילים סולריים לבצע שלב נוסף במחויבותם לפריסה אוניברסלית ביחס לרשת דור 4, בתוך שנתיים ממועד החלטה בנושא (למעט אקספון, שתקופת השנתיים שלה תחל רק בשנת 2022), וכן לשנות את הרגולציה הקיימת, המאפשרת נדידה פנים ארצית ושיתוף רשתות רק בין מפעיל סולרי ותיק (סלקום), פלאפון תקשורת בע"מ ופרטנר תקשורת בע"מ) לבין מפעיל סולרי חדש (אקספון והוט מובייל בע"מ), ולאפשר לכל המפעילים הסולריים לשתף פעולה, באמצעות נדידה פנים ארצית או תצורת שיתוף רשתות באזורי פריפריה מסוימים ובכמות מוגבלת של אתרים ("השימוע"). סלקום לומדת את פרטי השימוע ובשלב מקדמי זה אינה יכולה להעריך את ההשלכות על תוצאותיה, ככל והמוצע בשימוע יאושר, במיוחד על השקעותיה העתידיות.

דיבידנד - בהמשך לאמור בסעיף 8.4 לחלק א' לדוח התקופתי, אודות מדיניות חלוקת הדיבידנדים של סלקום, בחודש נובמבר 2020 החליט דירקטוריון סלקום לא להכריז על דיבידנד במזומן בגין הרבעון השלישי של שנת 2020, 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.

מימון - בחודש נובמבר 2020, הנפיקה סלקום אגרות חוב למשקיעים מוסדיים, באמצעות הרחבה (סדרה יב') שלה, בסך של 400 מיליון ש"ח ע.נ., בתמורה כוללת ברוטו בסך של 391 מיליון ש"ח. ההנפקה כפופה לאישור הבורסה לניירות ערך בתל אביב. לפרטים נוספים, ראה באור 2.1.10. לדוחות הכספיים.

הליכים משפטיים - לפרטים אודות תביעות התלויות ועומדות כנגד סלקום, ראה באור 2.1.5. לדוחות הכספיים.

תיאור עסקי דסק"ש לפי תחומי פעילות (המשך)
2.2 חברה לנכסים ולבנין בע"מ ("נכסים ובנין")

עסקאות בהון נכסים ובנין - בהמשך לאמור בסעיף 1.2 לחלק א' לדוח לרבעון השני של שנת 2020 בדבר רכישת דסק"ש במהלך חודש יולי 2020 כ- 1.4% מהון המניות המונפק של נכסים ובנין בעלות כוללת של 18 מיליון ש"ח, בחודש ספטמבר 2020 רכשה דסק"ש כ-0.3% נוספים מהון המניות המונפק של נכסים ובנין בעלות כוללת בסך של 3 מיליון ש"ח, ושיעור ההחזקה של דסק"ש בהון המניות המונפק של נכסים ובנין עלה לכ- 74.1%. לפרטים נוספים ראה באור 1.א.3. לדוחות הכספיים.

פעילות בחו"ל
מגדל HSBC -

בהמשך לנתונים שנכללו בסעיף 9.6.12 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%) |
|----------|-------------------------|-----------------------|-------------------------|--|
| שנת 2019 | רבעון ראשון שנת 2020 | רבעון שני שנת 2020 | רבעון שלישי שנת 2020 | |
| 939 | 905 | 905 | 903 | שווי הנכס (במיליוני דולר) בניכוי מהפרשי מיצוע |
| 42 | 11 | 10 | 8.3 | NOI בפועל בתקופה (במיליוני דולר) |
| 11 | (35) | - | - | רווחי (הפסדי) שערור בתקופה (במיליוני דולר) |
| 99 | 98 | 98 | 99 | שיעור תפוסה ממוצע בתקופה (%) |
| 4.4 | 4.8 | 4.6 | 4.4 | שיעור תשואה בפועל (%) |
| 78 | 79 | 76 | 76 | דמי שכירות ממוצעים למטר עילי (לחודש) (דולר) |
| - | - | - | 100 | דמי שכירות ממוצעים למטר עילי בחוזים שנחתמו בתקופה (לחודש) (דולר) |

מידע בדבר שינוי חריג בעסקי נכסים ובנין

ישפרו - בהמשך לאמור בסעיף 1.2 לדוח לרבעון הראשון של שנת 2020, בדבר התקשרות נכסים ובנין בהסכם עם ה"ה כידן דהרי וירון אדיב, צדדים שלישיים לא קשורים לנכסים ובנין ("הרוכשים"), למכירת מלוא החזקות נכסים ובנין בישפרו וזכויותיה מכח הלוואות בעלים שהעמידה לישפרו ("הסכם המכירה"), בחודש אוקטובר 2020 דיווחה תנופורט (1990) בע"מ (חברה בשליטת הרוכשים, "תנופורט"), כי אישרה להיכנס בנעלי הרוכשים בהסכם המכירה, וכי הרוכשים פנו אל נכסים ובנין בבקשה לנהל משא ומתן בקשר לתיקון הסכם המכירה. בהמשך לפניית הרוכשים, התקיימו מגעים ראשונים ולא מחייבים בין הרוכשים לבין נכסים ובנין לצורך בחינת האפשרות לתיקון הסכם המכירה כאמור. האמור טרם נדון וממילא לא אושר על-ידי האורגנים המוסמכים של נכסים ובנין ואין כל ודאות כי הצדדים יגיעו לכדי הסכמות מחייבות (אם בכלל) בקשר לתיקון הסכם המכירה כאמור ו/או באשר לתוכן והיקף ההסכמות הנ"ל. לפרטים נוספים ראה באור 1.א.3. לדוחות הכספיים.

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

3. תיאור עסקי דסק"ש - פרטים נוספים

מימון -

- נכון ליום 30 בספטמבר 2020 ובסמוך למועד אישור הדוחות הכספיים עמדה רמת המינוף¹ של דסק"ש על כ-61% ו-53%, בהתאמה. רמת המינוף הממוצעת² למועדים האמורים הינה כ-67% ו-53%, בהתאמה.
- בהמשך לאמור בסעיף 2 לחלק א' לדוח לרבעון השני של שנת 2020, בדבר תכנית לרכישה עצמית של אגרות חוב (סדרה ו' וסדרה י') של דסק"ש, במהלך הרבעון השלישי של שנת 2020 רכשה דסק"ש אגרות חוב שלה (סדרה ו' וסדרה י') בעלות כוללת בסך של 110 מיליון ש"ח. לפרטים נוספים ראה באור 4.ה. לדוחות הכספיים.

מידע בדבר שינוי חריג בעסקי דסק"ש

מימון -

בהמשך לאמור בסעיף 2 לחלק א' לדוח לרבעון השני של שנת 2020, בדבר ירידת שיעור ריבית אגרות חוב (סדרה י') של החברה מיום 20 באוגוסט 2020, משיעור של 5.80% ל-5.30%, ביום 30 בספטמבר 2020 עמדה החברה באמת מידה פיננסית נוספת ממנה חרגה החברה ביום 31 במרס 2020, וכתוצאה מכך החל מיום פרסום הדוחות הכספיים לרבעון השלישי של שנת 2020, יירד שיעור הריבית של אגרות החוב (סדרה י'), משיעור של 5.30% ל-5.05%. לפרטים נוספים, ראה סעיף 1.6.3.3 לדוח הדירקטוריון.

השליטה בדסק"ש -

ראה סעיף 1 לעיל.

הליכים משפטיים - לפרטים בדבר תביעות התלויות ועומדות כנגד החברה, ראה באור 1.5.ב.1. לדוחות הכספיים.

4. פעילות דסק"ש ותיאור התפתחות עסקיה

נגיף הקורונה -

בהמשך לאמור בסעיף 3.1 לחלק א' בדוח התקופתי בדבר התפשטות נגיף הקורונה (COVID-19) ("נגיף הקורונה") ואשר הוכרזה על-ידי ארגון הבריאות העולמי כמגפה עולמית, ראה סעיף 1.1 לדוח הדירקטוריון ובאור 1.ב. לדוחות הכספיים בנוגע להשלכות מהותיות של נגיף הקורונה על החברה ועל חברות מוחזקות שלה.

1 רמת המינוף מחושבת על פי שוויה הנכסי הנקי של דסק"ש (המבוסס על שווי השוק של השקעותיה העיקריות למועד החישוב).
 2 רמת המינוף הממוצעת מחושבת על פי שוויה הנכסי הנקי של דסק"ש (המבוסס על ממוצע שווי השוק של השקעותיה העיקריות בחמשת ימי המסחר שקדמו למועד החישוב).

DISCOUNT INVESTMENT CORPORATION

INTERIM FINANCIAL STATEMENTS

SEPTEMBER 30, 2020

2

דוח הדירקטוריון על מצב ענייני
התאגיד ונספחיו

DIC

דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה

תוכן עניינים

| עמוד | | |
|-------|-------|---|
| 6-30 | ..... | הסברי הדירקטוריון למצב עסקי התאגיד .1 |
| 6-10 | ..... | 1.1 כללי |
| 10 | ..... | 1.2 תוצאות בתשעת החודשים הראשונים וברבעון השלישי של שנת 2020 |
| 11 | ..... | 1.3 תוצאות של חברות ההשקעה המוחזקות במישרין על-ידי החברה ותומתן לתוצאות החברה |
| 12-13 | ..... | 1.4 הוצאות ניהול ומימון, נטו |
| 14 | ..... | 1.5 נתונים עיקריים אודות החזקותיה העיקריות של החברה (במישרין ובעקיפין) |
| 14-20 | ..... | 1.6 נתונים נבחרים מהדוחות הכספיים ומאפייני מימון |
| 21 | ..... | 1.7 שינויים בהון ואיכות הרווח (הפסד) |
| 21 | ..... | 1.8 תמצית תוצאות החברה (מאוחד) |
| 22 | ..... | 1.9 פירוט בדבר אירועים חד פעמיים עיקריים |
| 23-30 | ..... | 1.10 תרומה לתוצאות החברה וחברות מוחזקות לפי מגזרי פעילות |
| 23-26 | ..... | 1.10.1 מגזר סלקום ישראל בע"מ ("סלקום") |
| 27-30 | ..... | 1.10.2 מגזר חברה לנכסים ולבניין בע"מ ("נכסים ובניין") |
| 30 | ..... | 1.10.3 מגזר שופרסל בע"מ ("שופרסל") - פעילות מופסקת |
| 31 | ..... | 2. חשיפה לסיכוני שוק ודרכי ניהולם |
| 31 | ..... | 3. תרומה וסיוע לקהילה |
| 31 | ..... | 4. הוראות גילוי בקשר עם הדיווח הפיננסי של התאגיד |
| 31 | ..... | 4.1 מינוי מנכ"ל ואישור תנאי הכהונה והעסקה |
| 31 | ..... | 4.2 תוכנית רכישה עצמית של אגרות חוב של דסק"ש |
| 31 | ..... | 4.3 אירועים עיקריים לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי |
| 31 | ..... | 4.4 גילוי יעודי למחזיקי אגרות החוב |
| 32-33 | ..... | נספח א' - המצב הכספי ומקורות המימון |
| 34-37 | ..... | נספח ב' - פרטים בדבר עבודות כלכליות בהתאם לתקנה 49(א) לתקנות ניירות ערך |

דוח לרבעון השלישי של שנת 2020

דירקטוריון חברת השקעות דיסקונט בע"מ ("דסק"ש" או "החברה") מתכבד להגיש בזה את דוח הדירקטוריון ליום 30 בספטמבר 2020, הסוקר את עיקרי פעילות החברה ברבעון השלישי של שנת 2020 ("תקופת הדוח"). הדוח נערך בהתאם לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970 ובהתחשב בכך שבידי המעיין בו מצוי גם הדוח התקופתי המלא של החברה (לרבות דוח הדירקטוריון) לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019 ("הדוח התקופתי"), לרבות הדוחות הכספיים לשנת 2019, 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 מאוחדות¹, חברות כלולות² ובאמצעות חברות מוחזקות אחרות, בהן אין לחברה השפעה מהותית.

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.

טרם מתן פסק דין ביום 25 בספטמבר 2020 על-ידי בית המשפט בתל-אביב-יפו, לפיו ניתן צו לפתיחה בהליכים נגד אי די בי פתוח וכן צו לפירוקה, כאמור בבאור 1.א. לדוחות הכספיים, כ-82.3% מהון המניות המונפק של החברה הוחזקו על-ידי דולפין איי אל השקעות בע"מ, חברה המאוגדת בישראל, שהינה בבעלותה המלאה של Dolphin Netherlands B.V. ("דולפין הולנד"), וכ-1.5% מהון המניות המונפק של החברה הוחזקו 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).

בהמשך לאמור בסעיף 1.ו.3.ג. לדוחות הכספיים השנתיים בקשר למניות החברה המשועבדות לטובת בעלי אגרות החוב של אי די בי חברה לפתוח בע"מ ("אי די בי פתוח") ולטובת אי די בי פתוח בשעבודים בדרגות שונות ביום 25 בספטמבר 2020 ניתן פסק דין על-ידי בית המשפט המחוזי בתל אביב-יפו ("פסק הדין" ו-"בית המשפט"), לפיו ניתן צו לפתיחה בהליכים נגד אי די בי פתוח וכן צו לפירוקה. על-פי פסק הדין מונה עו"ד אופיר נאור לתפקיד הנאמן של אי די בי פתוח ("נאמן אי די בי פתוח"). ביום 12 באוקטובר 2020 מינה בית המשפט את נאמן אי די בי פתוח לכונס נכסים זמני על מניות החברה המשועבדות לטובת אי די בי פתוח וחלק מנושיה (כ-17.2 מיליון מניות של דסק"ש המהוות כ-12% מהונה המונפק והנפרע של דסק"ש). כמו-כן, מינה בית המשפט את עורכי הדין רענן קליר ואלון בנימיני ("כונסי הנכסים"), לתפקיד כונסי נכסים זמניים על מניות החברה המשועבדות לטובת בעלי אגרות החוב (סדרה יד') של אי די בי פתוח (כ-99.3 מיליון מניות של דסק"ש, המהוות כ-70.2% מהונה המונפק והנפרע של דסק"ש). ביום 13 באוקטובר 2020 מונו על-ידי בית המשפט ככונסי נכסים קבועים. ביום 15 באוקטובר 2020 התקבל אישור משרד התקשורת להעברת אמצעי השליטה בסלקום לכונסי הנכסים בכפוף לתנאים מסוימים שפורטו באישור כאמור.

ביום 14 באוקטובר 2020 פרסמו כונסי הנכסים ונאמן אי די בי פתוח (יחד - "בעלי התפקיד") הזמנה להציע הצעות לרכישת המניות האמורת של החברה. ביום 20 בנובמבר 2020, בהמשך להצעות לרכישת מניות החברה, אשר הוגשו על-ידי מר אדוארדו אלשטיין ויד לויים בע"מ וכן על-ידי מגה אור החזקות בע"מ וקבוצת משקיעים בראשותה ("מגה אור"), ניתנה החלטתו של בית המשפט, בה אישר את מכירתן של כ-99.3 מיליון מניות של החברה (המהוות כ-70.14% מהונה המונפק), וכן את מכירתן של 17.2 מיליון מניות נוספות של החברה (המהוות כ-12.12% מהונה המונפק), למגה אור. נכון למועד זה, טרם הושלמה העסקה כאמור. לפרטים אודות הסכמות שקיבלו תוקף של החלטה של בית המשפט, במסגרתן התחייבו הדירקטורים מטעמו של מר אדוארדו אלשטיין (לרבות מר אלשטיין עצמו) שלא להפריע או לסכל את הליך המכירה כאמור ושלא לבצע פעולות שלא במהלך העסקים הרגיל עד תום ההליך, לרבות בתאגידים הנשלטים או המוחזקים על-ידי החברה, וכן אם בית המשפט יאשר זוכה בהליך ההזמנה, שאינו מר אדוארדו אלשטיין או תאגיד בשליטתו, אזי הדירקטורים יתפטרו מכהונתם בכל תאגיד דסק"ש, עם קבלת דרישת כונסי הנכסים, ראה באור 10.ב. לדוחות הכספיים. בהתאם להחלטת האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה מיום 20 בנובמבר 2020, הסתיימה כהונתם של הדירקטורים המכהנים מטעמו של מר אדוארדו אלשטיין (לרבות מר אלשטיין עצמו) וכן מונו ארבעה דירקטורים חדשים מטעמם של בעלי התפקיד וזאת בנוסף למינוי דירקטור נוסף מטעמם לדירקטוריון החברה ביום 1 באוקטובר 2020, בהתאם להסכמות האמורות. בנוסף, בסמוך למועד דוח זה התפטרו הדירקטורים מטעמו של מר אדוארדו אלשטיין (לרבות מר אלשטיין) מכהונתם כדירקטורים בחברות בשליטת החברה. לפרטים אודות השפעות אפשריות על החברה וחברות מוחזקות על-ידיה, של שינוי שליטה בחברה ומינוי נאמן לאי די בי פתוח, ראה סעיף 3.2 לחלק א' לדוח התקופתי ובאור 1.א.3.ו.2. 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. הסברי הדירקטוריון למצב עסקי התאגיד

1.1 כללי

- החברה הינה חברת החזקות המחזיקה באופן ישיר ובעקיפין במגוון חברות העוסקות בענפי משק שונים. בהיותה חברת החזקות, מצבה העסקי של החברה, תוצאות פעולותיה, הונה ותזרימי המזומנים שלה, מושפעים בעיקר ממצבן העסקי של החברות העיקריות המוחזקות על-ידיה, במישרין ובעקיפין, מתוצאות פעילותן, תזרימי המזומנים שלהן והשינויים בהון, ולעתים אף משווי החזקותיה של החברה באותן חברות. לכן, יובאו במסגרת דוח הדירקטוריון להלן גם הסברים אודות השפעת מצבן של חברות עיקריות אלה על החברה. בנוסף, מצבה של החברה, תוצאות פעולותיה, הונה ותזרימי המזומנים שלה מושפעים גם מפעילות המטה של החברה, הכוללת הוצאות והכנסות מימון והוצאות הנהלה וכלליות. מידת איתנותה של החברה מושפעת בין היתר מכך, שהחברה מתאפיינת בפזר 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. תזרים המזומנים של החברה הושפע ועשוי להיות מושפע גם מגיוס ומחזור חוב.

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. התוצאות העסקיות של החברה והחברות המוחזקות שלה מושפעות גם, בין היתר, ממצב שוקי ההון וכן מהמצב הכלכלי במשק ובשוקים הבינלאומיים. שינויי מגמה בשוקי ההון בישראל ובעולם עלולים להשפיע על ערכי נכסים ומחירי ניירות הערך הסחירים המוחזקים על-ידי החברה ועל-ידי החברות המוחזקות שלה, לגרום, במקרים מסוימים, להפחתות או לרישום הפסד, בין לדוח רווח והפסד ובין לדוח על הרווח הכולל, בגין ירידות ערך של החזקות כאמור, וכן להשפיע על יכולתן להפיק תמורה מתאימה ורווחים, בין כאלה הנזקפים לרווח והפסד ובין כאלה הנזקפים ישירות להון המיוחס לבעלי המניות של החברה, ממימוש החזקותיהן. בנוסף, שינויי מגמה כאמור יכולים להשפיע על גיוסי כספים באמצעות ביצוע הנפקות פרטיות או ציבוריות של ניירות ערך על-ידי החברה וחברות מוחזקות של החברה או על מציאת מקורות מימון או תנאי מימון לכשכאלה ידרשו להן למימון פעילויותיהן השוטפות. כמו כן, החברה וחברות מוחזקות שלה חשופות לשינויים בשיעורי ריבית, אינפלציה ושערי חליפין, וחברות מוחזקות של החברה חשופות גם לתנודות במחירי חומרי גלם ובביקוש למוצריהן, המשפיעים על התוצאות העסקיות של החברות האמורות ועל שווי הנכסים וההתחייבויות שלהן.

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 2020 בהשוואה לשווי השוק מוצגים בבאור 3.ב. 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.
- אי-יציבות בשווקים והאטה כלכלית - מצבים של אי-יציבות בשוקי ההון העולמיים עלולים להתרחש ממגוון רחב של גורמים מקומיים וגלובליים כגון, משבר כלכלי, אי-וודאות פוליטית, מגפות, מצבי חירום ועימותים בין-מדינתיים. אי-יציבות כאמור עשויה להתבטא בתנודתיות חזקה של שערי ניירות הערך ועלולה להביא להאטה כלכלית, משברים פיננסיים ופגיעה ביכולת גיוס מקורות מימון. בנוסף, הרעה בכלכלה העולמית בכלל עשויה להשפיע מהותית לרעה על הכנסות חברות הקבוצה ועל תוצאות פעילותן.

1. הסברי הדירקטוריון למצב עסקי התאגיד (המשך)

1.1 כללי (המשך)

• **גילוי ביחס למשבר הקורונה - ברבעון הראשון של שנת 2020 התפרץ בסין נגיף הקורונה (COVID-19, "נגיף הקורונה"), אשר התפשט ברחבי העולם ומעורר דאגה וחוסר וודאות. נגיף הקורונה הוכרז על-ידי ארגון הבריאות העולמי כמגפה, המסכנת את הבריאות העולמית ונחשב כאירוע בעל השלכות מאקרו כלכליות, אשר מסכן את יציבותן הכלכלית של מדינות ברחבי העולם. מדינות רבות, לרבות מדינת ישראל, נקטו ועודן נוקטות בצעדים משמעותיים בניסיון למנוע את התפשטות נגיף הקורונה, ובין היתר באמצעות סגירת גבולות בין מדינות, הגבלות על תנועת אזרחים במרחב הציבורי והפרטי, הגבלה על מספר אנשים בהתכנסויות, צמצום משמעותי של התחבורה הציבורית וכן, בפעולות שונות במטרה להתמודד עם ההשלכות הכלכליות שנבעו כתוצאה מהתפשטות נגיף הקורונה, לרבות באמצעות מתן מענקים, הלוואות בערבות מדינה, הנחות במסים ועוד.**

בהתאם להוראות משרד הבריאות בישראל, במהלך הרבעון הראשון לשנת 2020 נאסרה או הוגבלה פעילות בתי עסק. ביום 7 במאי 2020, עם ירידת קצב ההדבקה בנגיף הקורונה בישראל, החלה פתיחת המשק הישראלי תחת ההגבלות שהגדיר משרד הבריאות. החל מחודש יוני 2020 חלה עלייה בתחלואה בנגיף הקורונה בישראל ובהתפשטותו ובעקבות כך הוטלו מחדש חלק מן ההגבלות שהוסרו קודם לכן ואף הוטלו הגבלות ספציפיות ביישובים שבהם התחלואה הייתה גבוהה. ביום 18 בספטמבר 2020 החל בישראל סגר בן שלושה שבועות וזאת בעקבות עלייה משמעותית בתחלואה בנגיף הקורונה שלאחריו ועד למועד זה הוסרו באופן הדרגתי, חלק מההגבלות בהתאם להנחיות. לאחרונה, בשל העלייה במקרי ההדבקות בקורונה יתכנו שינויים בהנחיות של משרד הבריאות בישראל.

להתפשטות נגיף הקורונה השפעה מהותית על שוקי ההון כאשר בטווח המיידי נסחרו שוקי המניות ואגרות החוב במגמה של ירידות חדות, וקיים חשש להתמתנות בפעילות הכלכלית הגלובלית. כמו-כן, עלול הדבר להשפיע על הרגלי הצריכה ועל היקפיה בענפים שונים במשק ולהביא לפגיעה קשה בהם (כגון בענפי התקשורת, מסחר ושרותים ובנדל"ן - בהם פועלת החברה באמצעות חברות מוחזקות שלה), מה שעלול להשפיע, בין היתר, על שירותי הנדידה של סלקום, על מתן שירותים ללקוחות, התקנות שרותים, הפעלה ותחזוקה, אספקה ומכירה של מוצרים ועל מחיריהם. בנוסף, כחלק מההתמודדות העולמית עם נגיף הקורונה והניסיונות לבלום את התפשטותו נוקטות מדינות העולם (בהמלצת גופי הבריאות וגורמים רפואיים) שיטת בידוד אנשים ואף אוכלוסיות מסוימות הנכנסים תחת הגדרות שנקבעו (ואשר משתנות באופן דינאמי). כמו-כן, קיים צמצום מעבר בין גבולות, ירידה משמעותית בתעבורה האווירית והאטה בתעבורה הימית. לאלו עלולה להיות השפעה מהותית גם על זמינות כח אדם וצידוד בתחום פעילותן של חברות הקבוצה, במחסור באספקה של חומרי גלם וחומרי בניה ועלול להוביל לעיכוב בלוחות הזמנים לביצוע פעולות. כמו כן, להשלכות כאמור עלול להיות השפעות שליליות על נזילותן של החברה וחברות המוחזקות על-ידיה, מצבן העסקי, דירוג האשראי שלהן, יכולתן לחלק דיבידנדים ועל יכולתן לגייס מימון לפעילותן, ככל שידרשו לכך, כמו גם על תנאי המימון שלהן.

במסגרת שטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה י') החברה כפופה להתניות פיננסיות הנוגעות לדירוג אגרות החוב של החברה, לשווי הנכסי הנקי ולרמת המינוף שלה. התניות אלה מהוות עילה להתאמה בשיעור הריבית בלבד. נכון ליום 30 בספטמבר 2020 החברה עומדת בכל אמות המידה הפיננסיות בקשר לאגרות החוב (סדרה י'). בעקבות הורדת דירוג אגרות החוב של החברה ביום 7 באפריל 2020 ואי עמידה באמות מידה פיננסיות נכון ליום 31 במרס 2020, עלה שיעור הריבית של אגרות החוב (סדרה י'), החל מיום 7 באפריל 2020 משיעור של 4.80% ל- 5.05% והחל מיום 30 ביוני 2020 משיעור של 5.05% ל- 5.80%, בהתאמה. ביום 30 ביוני 2020 עמדה החברה באחת מאמות המידה הפיננסיות מהן חרגה ביום 31 במרס 2020, וכתוצאה מכך החל מיום 20 באוגוסט 2020, ירד שיעור הריבית של אגרות החוב (סדרה י') משיעור של 5.80% ל- 5.30%. ביום 30 בספטמבר 2020 עמדה החברה באמת מידה פיננסית נוספת ממנה חרגה ביום 31 במרס 2020, וכתוצאה מכך החל מיום פרסום הדוחות הכספיים לרבעון השלישי לשנת 2020, ירד שיעור הריבית של אגרות החוב (סדרה י'), משיעור של 5.30% ל- 5.05%. לפרטים נוספים ראה סעיף 1.6.3.3 להלן.

בשל הירידות שנרשמו בשוקי המניות, רשמה הקבוצה בתשעת החודשים הראשונים של שנת 2020, הפסד בגין שינוי נטו בשווי הוגן של נכסים פיננסיים, נטו ממס בסך של 95 מיליון ש"ח, חלק דסק"ש בהפסד 69 מיליון ש"ח.

סלקום - תוצאות סלקום בתשעת החודשים הראשונים של שנת 2020 משקפות את ההשפעות השליליות של התפרצות נגיף הקורונה על שירותי הנדידה שלה ומכירת ציוד קצה ללקוחותיה וכן על תיק ההשקעות שלה. סלקום צופה כי שירותי הנדידה שלה ימשיכו להיות מושפעים לרעה ממגפת הקורונה במהלך שנת 2020 בעיקר בשל ההשלכות על התיירות היוצאת והנכנסת לישראל, פרמטר המשפיע באופן ישיר על ההכנסות משרותי נדידה בינלאומיים.

1. הסברי הדירקטוריון למצב עסקי התאגיד (המשך)

1.1 כללי (המשך)

להלן השפעת התפרצות נגיף הקורונה על החזקותיה העיקריות של החברה:

נכסים ובניין - תוצאות נכסים ובניין בתשעת החודשים הראשונים של שנת 2020 משקפות את ההשפעות השליליות של התפרצות נגיף הקורונה בעיקר על פעילותה של נכסים ובניין בחו"ל, הכוללת בעיקר את מגדל HSBC ואת פרויקט הטיבולי בלאס-וגאס (כמפורט להלן), וכן על תיק ההשקעות שלה (כאמור בסעיף 1.10.2 להלן).

- מגדל HSBC - החל מיום 15 במרס 2020 נסגר מגדל HSBC בהתאם לתקנות מדינת ניו-יורק והעיר ניו-יורק. המגדל אפשר גישה ושרותים לדיירים שהוגדרו "חיוניים" על-פי חוקי העיר והתקנות. נכון למועד פרסום הדוח התפוסה במגדל הינה כ-99%. כל דיירי המשרדים משלמים את התחייבויותיהם המלאות בהתאם להסכמי השכירות. שיעור הגביה בתקופה של תשעת החודשים הראשונים של שנת 2020 עומד על כ-99% משכר הדירה הכולל שחויב. העיר ניו-יורק נמצאת נכון למועד פרסום הדוח בשלב 4 תחת תוכנית הפתיחה מחדש. המגדל נשאר פעיל ופתוח לעסקים ה"חיוניים" ולדיירים הבוחרים לעבוד מהמשרדים, תחת הנחיות האכלוס המוגבלות של עד 50%.
- פרויקט הטיבולי בלאס-וגאס - ביום 24 במרס 2020 נסגר ברובו המרכז בפרויקט הטיבולי בהתאם להוראת הרשויות. במהלך התקופה שבה המרכז היה סגור, פעלו מספר מסעדות במתכונת מצומצמת ופעילויות חיוניות כגון בנקים ומרפאות. פעילות הניהול של המרכז צומצמה למינימום הנדרש לעסקים שפעלו במרכז באותה תקופה, דבר אשר הביא לחסכון של כ-30% בהוצאות התפעוליות השוטפות של המרכז בתקופה שבין חודש אפריל 2020 לחודש ספטמבר 2020.
- בהתאם להוראות הרשויות מיום 9 במאי 2020 ולאחר התאמות והתארגנות המרכז נפתח מחדש ביום 15 במאי 2020, בכפוף למגבלות שנקבעו על-ידי הרשויות. לאחרונה, בשל העלייה במקרי ההדבקות בקורונה, הוטלו מגבלות נוספות בלאס-וגאס.
- שיעור התפוסה בפרויקט לפני פרוץ משבר הקורונה עמד על כ-73%. במהלך תקופת הסגירה מספר שוכרים נקלעו לקשיים וחלקם הודיעו על הפסקת פעילותם בפרויקט. כמו כן הודיעו מספר שוכרים כי לא יאריכו את הסכמי השכירות שלהם בפרויקט, אשר עומדים לפני פקיעה אך מנגד בתקופה זו נחתמו מספר חוזים חדשים, כך ששיעור התפוסה בפרויקט חזר לכ-73%. נכון למועד זה, ההנהלה ממשיכה לנהל משאים ומתנים להשכרת שטחים נוספים בפרויקט הטיבולי.
- לפרטים נוספים, לרבות בדבר הסכם ההלוואה של הבנק המלווה את הפרויקט והלוואה מוסדית, ראה סעיפים ה' ו-ו' בבאור 1.א.3. לדוחות הכספיים.
- בשלב זה לא ניתן להעריך את מלוא ההשפעה של מגפת הקורונה ואת תוצאות פרויקט הטיבולי בשנת 2020, עם זאת בשלב זה, מעריכה נכסים ובניין כי הפגיעה תהא מוגבלת למיליוני דולר בודדים, כאשר למרות הירידה הצפויה ב- NOI, התזרים השוטף של פרויקט הטיבולי, ביחד עם צעדי ההתייעלות שבוצעו, יאפשרו לפרויקט להישאר עם יתרות מזומנים חיוביות.
- גב-ים - נכון למועד פרסום הדוח של גב-ים לרבעון השלישי של שנת 2020, העריכה הנהלת גב-ים, תוך ראייה לטווח ארוך, כי לאור הפיזור הגיאוגרפי והסקטוריאלי הרחב של נכסי גב-ים, מיצובם, מיקומם, רמות התפוסה בהם והעובדה שמרביתם המכריעה הם נכסים המשמשים להייטק, משרדים, לוגיסטיקה ותעשייה (ולא למסחר או קמעונאות), עם דגש על איכות השוכרים והתפלגות ההכנסות מהם, וכן לאור איתנותה הפיננסית, הבאה לידי ביטוי, בין היתר, ביתרות מזומנים ושווה מזומנים גבוהות שברשותה, שיעור מינוף נמוך, משך החיים הממוצע של החוב והפריסה הנוחה שלו והעובדה שכלל נכסיה אינם משועבדים, פוחת היקף החשיפה של עסקי גב-ים למשבר ו/או לחוסר יציבות משמעותיים וברשותה כלים שיאפשרו התמודדות נאותה עם משבר כלכלי, כאמור.
- תחום הבנייה למגורים בישראל - להערכת נכסים ובניין, נכון ליום 30 בספטמבר 2020, אין אינדיקציות לירידה בשווי ההוגן של מלאי הדירות שנותר בידי נכסים ובניין, זאת בין היתר לאור מחירי המכירה הממוצעים בתקופה שלאחר התפרצות נגיף הקורונה, ולאור העובדה שהתקבולים מרוכשי הדירות ממשיכים להתקבל כסדרם. בנוסף, נכסים ובניין מקדמת ומשלימה תנאים במספר פרויקטים לצורך קבלת היתרי בניה מלאים, אך מאז התפרצות נגיף הקורונה מורגש קושי בהליכי העבודה מול הרשויות, אשר גורמים לעיכובים במתן האישורים הנדרשים להקמת הפרויקטים.
- נכסים ובניין מעריכה כי איתנותה הפיננסית ומצב נכסיה, יתרת המזומנים שלה ותזרים המזומנים השוטף אותו היא מייצרת, יאפשרו לה להמשיך ולממן את פעילותה ולעמוד בהתחייבויותיה.

1. הסברי הדירקטוריון למצב עסקי התאגיד (המשך)

1.1 כללי (המשך)

להלן השפעת התפרצות נגיף הקורונה על החזקותיה העיקריות של החברה (המשך)

יצוין, כי פוטנציאל הנזק של נגיף הקורונה לצמיחה ולכלכלה העולמית ולפגיעה בזמינות כוח אדם ובמחסור בציוד תלוי במידת המהירות והיכולת למגר את התפשטותו בעולם כולו ובשלב זה אין בידי החברה להעריך את משך ועוצמת המשבר ואת מלוא השלכותיו, אם תהיינה, על פעילות החברה והחברות המוחזקות על-ידיה ותוצאותיהן. מובהר, כי ההערכות וההשערות השונות המפורטות בפסקה שלעיל בדבר נגיף הקורונה והשפעותיו האפשריות מהוות מידע צופה פני עתיד כמשמעו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968, אשר התממשותן אינה וודאית ואינה בשליטת החברה וחברות המוחזקות על-ידיה. הערכות אלה עשויות שלא להתממש או להתממש באופן שונה מהותית, בין היתר ככל שיחולו שינויים בהתפשטות נגיף הקורונה ובהנחיות של הרשויות הרלוונטיות בארץ ובעולם.

• על פעילות הקבוצה משפיעים גורמים חיצוניים נוספים רבים (ראה סעיפים 7 ו-20 לחלק א' לדוח התקופתי). אירועים משמעותיים נוספים במהלך תשעת החודשים הראשונים של שנת 2020 ולאחר תאריך הדוח על המצב הכספי:

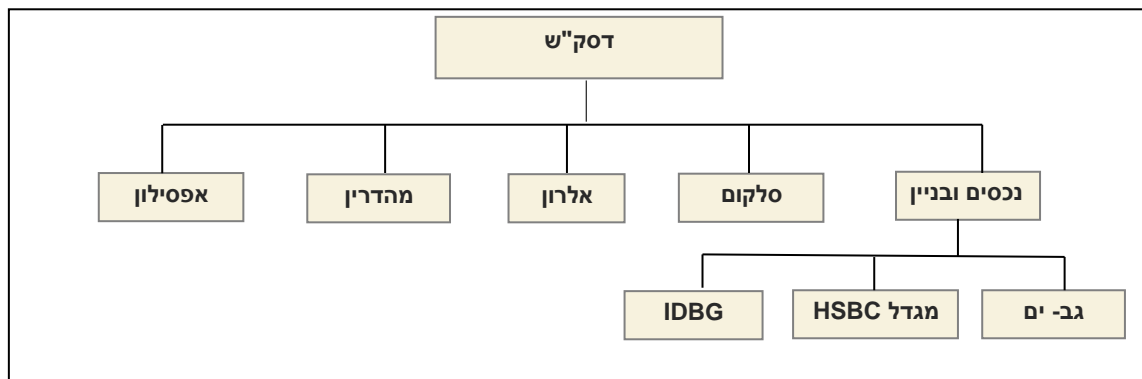
- במהלך הרבעון הראשון של שנת 2020 רכשה דסק"ש 8.8% מהון המניות המונפק של מהדרין בעלות כוללת של 39 מיליון ש"ח, כך ששיעור החזקתה במהדרין עלה לכ-40.2%. הרכישות של מניות מהדרין כאמור הביאו את דסק"ש לכדי שליטה במהדרין. לפרטים נוספים ראה באור 3.א.3. לדוחות הכספיים.
- במהלך הרבעון השני והשלישי של שנת 2020 רכשה דסק"ש כ-3.5% וכ-0.8% מהון המניות המונפק של מהדרין בעלות כוללת של 14 מיליון ש"ח, ו-3 מיליון ש"ח, בהתאמה, כך ששיעור החזקתה במהדרין עלה לכ-44.5%. לפרטים נוספים, ראה באור 3.א.3. לדוחות הכספיים.
- במהלך הרבעון השני והשלישי של שנת 2020 רכשה דסק"ש כ-3.6% וכ-1.7% מהון המניות המונפק של נכסים ובניין בעלות כוללת בסך של 51 מיליון ש"ח, ו-21 מיליון ש"ח, כך ששיעור החזקתה בנכסים ובניין עלה לכ-74.1%. לפרטים נוספים, ראה באור 1.א.3. לדוחות הכספיים.
- ברבעון השני של שנת 2020 מכרה נכסים ובניין כ-5% מהון המניות המונפק של גבי, כך ששיעור החזקתה בגבי ירד מכ-34.9% לכ-29.9%. התמורה ברוטו בגין המכירה כאמור הסתכמה בסך של 191 מיליון ש"ח. לפרטים נוספים, ראה באור 1.א.3. לדוחות הכספיים.
- במהלך תשעת החודשים הראשונים של שנת 2020, מימשה דסק"ש 3.8 מיליון אופציות (סדרה 3) ו-3.5 מיליון אופציות (סדרה 4) של סלקום בעלות כוללת בסך של 66 מיליון ש"ח. כתוצאה מהאמור לעיל וממימוש מכשירי אופציות נוספים של סלקום שלא על-ידי דסק"ש, עלה שיעור החזקה של דסק"ש בהון המניות המונפק של סלקום לכ-46.1%. לפרטים נוספים ראה באור 2.א.3. לדוחות הכספיים.
- ברבעון השלישי של שנת 2020 השלימה סלקום עסקת רכישה מלוא הון המניות המונפק של גולן טלקום בתמורה לסך של 613 מיליון ש"ח. לפרטים נוספים ראה באור 2.א.3. לדוחות הכספיים.
- ברבעון השלישי של שנת 2020 מכרה דסק"ש את מלוא החזקותיה בשופרסל (כ-26% מהון המניות המונפק של שופרסל) בתמורה כוללת נטו בסך של כ-1,447 מיליון ש"ח. לפרטים נוספים, ראה באור 3.א.4. לדוחות הכספיים.
- ביום 20 באוגוסט 2020 אישר דירקטוריון דסק"ש תוכנית לרכישה עצמית של אגרות חוב (סדרה ו' וסדרה י') שלה, עד ליום 31 בדצמבר 2021, בעלות כוללת של עד 300 מיליון ש"ח. רכישת אגרות החוב כאמור תבוצענה בהתאם להזדמנויות בשוק, במועדים, במחירים ובהיקפים, כפי שייקבע על-ידי הנהלת דסק"ש. במהלך הרבעון השלישי של שנת 2020 רכשה דסק"ש אגרות חוב שלה (סדרה ו' וסדרה י') בעלות כוללת בסך של 110 מיליון ש"ח. לפרטים נוספים ראה באור 4.ה. לדוחות הכספיים.

1. הסברי הדירקטוריון למצב עסקי התאגיד (המשך)

1.1 כללי (המשך)

נכון ליום 30 בספטמבר 2020, החברות המאוחדות העיקריות המוחזקות במישרין על-ידי החברה הינן נכסים ובניין (74.1%), סלקום (46.1% בהון, 48.2% בהצבעה) אלרון (61.1%) ומהדרין (44.5%).

להלן תרשים המפרט את החברות העיקריות, לצורך דוח זה, המוחזקות על-ידי החברה נכון ליום 30 בספטמבר 2020³



1.2 התוצאות בתשעת החודשים הראשונים וברבעון השלישי של שנת 2020

החברה סיימה את תשעת החודשים הראשונים של שנת 2020 בהפסד בסך של 357 מיליון ש"ח, בהשוואה להפסד בסך של 66 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. ההפסד ברבעון השלישי של שנת 2020 הסתכם בסך של 55 מיליון ש"ח, בהשוואה לרווח בסך של 567 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד ולרווח נקי בסך של 14 מיליון ש"ח בשנת 2019. לפרטים בדבר הווחים (הפסדים) חד פעמיים עיקריים, ראה סעיף 1.9.1 להלן.

3 התרשים הנ"ל ניתן לנוחות בלבד והוא כולל גם חברות מוחזקות אשר אינן בהכרח מהוות מגזר פעילות בחברה.

1. הסברי הדירקטוריון למצב עסקי התאגיד (המשך)

1.3 התוצאות של חברות ההשקעה המוחזקות במישרין על-ידי החברה ותרומתן לתוצאות החברה⁴

| רווח (הפסד) לשנת 2019 | נתונים ברמת החברה המוחזקת ⁵ | | | | רווח (הפסד) לשנת 2019 | נתונים ברמת החברה | | | | שיעור החזקה בהון ליום 30 בספטמבר 2020 | |
|-----------------------|--|-----------------|--------------|-----------------|-----------------------|--------------------------|-----------------|--------------------|-----------------|---------------------------------------|---------------------------------------|
| | רווח (הפסד) | | רווח (הפסד) | | | רווח (הפסד) | | רווח (הפסד) | | | |
| | לשלושה חודשים | | לתשעה חודשים | | | לשלושה חודשים | | לתשעה חודשים | | | |
| | שהסתיימו ביום 30 ספטמבר | | | | | שהסתיימו ביום 30 בספטמבר | | | | | |
| 2019 | 2020 | 2019 | 2020 | 2019 | 2020 | 2019 | 2020 | 2019 | 2020 | | |
| (107) | (1) | (37) | (52) | (126) | ⁶ (564) | (1) | (17) | ⁶ (540) | (58) | 46.1% | סלקום |
| 1,048 | 918 | (37) | 988 | (253) | ⁷ 666 | ⁷ 577 | (27) | ⁷ 625 | (176) | 74.1% | נכסים ובניין |
| 269 | 55 | ¹⁰ - | 151 | ¹⁰ - | 56 | 11 | ⁹ 46 | 29 | ⁹ 83 | - | שופרסל ⁸ |
| (79) | (17) | 1 | (57) | (41) | (48) | (10) | 1 | (34) | (25) | 61.1% | אלרון ¹¹ |
| 14 | 13 | (5) | 8 | 2 | ¹³ 72 | - | (8) | - | ¹² 5 | 44.5% | מהדרין |
| | | | | | (7) | (2) | - | (12) | (5) | | אחרים |
| | | | | | 175 | 575 | (5) | 68 | (176) | | סך הכל |
| | | | | | (161) | (8) | (50) | (134) | (181) | | ניהול ומימון, נטו (ראה סעיף 1.4 להלן) |
| | | | | | 14 | 567 | (55) | (66) | (357) | | רווח נקי (הפסד) |

- 4 תוצאות החברה המוצגות בדוח הדירקטוריון מתייחסות לחלק המיוחס לבעלים של החברה בתוצאות, אלא אם צוין אחרת. התרומה לתוצאות מביאה בחשבון את חלק החברה בתוצאות החברה המוחזקות, המסים המתייחסים להשקעה זו, חלק החברה ממימוש או מהפחתות החזקות בחברה 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 רווח מירידה משליטה בגב-ים בסך של 557 מיליון ש"ח.
- 8 לפרטים בדבר מכירת דסק"ש את מלוא החזקותיה בשופרסל, כ-26%, ביום 26 ביולי 2020 ראה באור 3.4.א. לדוחות הכספיים. תוצאות שופרסל מוצגות בדוחות רווח והפסד במסגרת הפעילויות המופסקות.
- 9 כולל רווח ממכירת מניות שופרסל בסך של 39 מיליון ש"ח.
- 10 לאור מכירת דסק"ש את מלוא החזקותיה בשופרסל, כאמור בהערת שוליים 8 לעיל, נתוני תוצאות שופרסל לתשעה חודשים הראשונים ולרבעון השלישי של שנת 2020 לא הוצגו.
- 11 תוצאות אלרון מדווחות בדולרים ומוצגות בטבלה זו בש"ח, בתרגום נוחות לפי שערי החליפין הממוצעים לתקופות הרלוונטיות.
- 12 כולל רווח נטו בסך של 7 מיליון ש"ח מעליה לשליטה במהדרין ורווח הזדמנותי בגין הקצאת שווי שלילי למוניטין במסגרת עבודה להקצאת שווי יתרת ההשקעה במהדרין, אשר אוחדה החל מיום 9 במרס 2020.
- 13 כולל רווח נטו בסך של 72 מיליון ש"ח, בגין הקצאת שווי שלילי למוניטין במסגרת עבודה להקצאת שווי יתרת ההשקעה במהדרין. עד למועד חלוקת מניות מהדרין כדיבידנד בעין בחודש דצמבר 2019 על-ידי נכסים ובניין, התרומה לרווח של מהדרין נכללה בתוך תרומת נכסים ובניין.

1. הסברי הדירקטוריון למצב עסקי התאגיד (המשך)

1.4 הוצאות ניהול ומימון, נטו

| הסבר לשינוי | תשעה חודשים בשנת | | רבעון שלישי בשנת | |
|---|------------------|------|------------------|------|
| | 2019 | 2020 | 2019 | 2020 |
| | מיליוני ש"ח | | | |
| הוצאות ניהול, נטו | (36) | (26) | (21) | (8) |
| הגידול ברבעון השלישי של שנת 2020 בהשוואה לרבעון המקביל אשתקד נבע בעיקר מ: | | | | |
| 1. גידול בהוצאות ביטוח בסך 5 מיליון ש"ח בהשוואה לרבעון המקביל אשתקד, בעקבות תשלום ביטוח Run-Off ועלויות שוטפות יקרות יותר בגין פוליסת ביטוח נושאי משרה. לפרטים ראה באור ד.4. לדוחות הכספיים. | | | | |
| 2. גידול בהוצאות הפרשה לחובות מסופקים בסך 7 מיליון ש"ח בגין יתרת חוב לא מובטחת של אי די בי פתוח כלפי החברה, לפרטים ראה באור ג.4. לדוחות הכספיים. | | | | |
| 3. גידול בהוצאות השכר בסך 3 מיליון ש"ח בהשוואה לרבעון המקביל אשתקד, אשר נבע בעיקר מרישום הכנסה בסך 2 מיליון ש"ח, ברבעון המקביל אשתקד, בשל פקיעת אופציות למנכ"ל החברה היוצא בהשוואה לרישום הוצאה של 1 מיליון ש"ח ברבעון הנוכחי, וכן בעקבות התקשרות בהסכם שירותים מעודכן עם אי די בי פתוח (החל מיום 1 ביולי 2020), אשר הסתיים בסוף חודש ספטמבר 2020, עם הודעת הנאמן של אי די בי פתוח על ביטולו. לפרטים ראה באור ד.4. לדוחות הכספיים. מנגד חל קיטון בהוצאות השכר בגין מהלכי התייעלות בהם נקטה החברה בתקופת הדוח. | | | | |
| 4. קיטון בעלויות שכר דירה בסך 2 מיליון ש"ח בהשוואה לרבעון מקביל אשתקד, בשל מעבר החברה למשרדים חדשים ורישום בתקופה המקבילה אשתקד הפרשות בגין חוזה מכביד, בשל שכירות משרדי החברה הקודמים. | | | | |
| הגידול בתשעת החודשים הראשונים של שנת 2020 בהשוואה לרבעון המקביל אשתקד נבע בעיקר מ: | | | | |
| 1. גידול בהוצאות ביטוח בסך 5 מיליון ש"ח בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד, כאמור לעיל. | | | | |
| 2. גידול בהוצאות השכר בסך 2 מיליון ש"ח בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד, אשר נבע בעיקר מרישום הכנסה בסך 1 מיליון ש"ח, בתקופה המקבילה אשתקד, בשל פקיעת אופציות למנכ"ל היוצא בהשוואה לרישום הוצאה בסך 1 מיליון ש"ח בגין אופציות למנכ"ל החברה ברבעון הנוכחי, וכן בעקבות התקשרות בהסכם שירותים מעודכן עם אי די בי פתוח, אשר הסתיים כאמור לעיל. מנגד חל קיטון בהוצאות השכר, בגין מהלכי התייעלות בהם נקטה החברה בתקופה. | | | | |
| 3. גידול בהוצאות הפרשה לחובות מסופקים בסך 7 מיליון ש"ח בגין יתרת חוב לא מובטחת של אי די בי פתוח כלפי החברה. לפרטים ראה מידע נוסף ד.5. לתמצית המידע הכספי הנפרד של החברה. | | | | |
| 4. קיטון בעלויות שכר דירה בסך 2 מיליון ש"ח בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד, בשל מעבר החברה למשרדים חדשים ורישום הפרשות בגין חוזה מכביד, לשכירות משרדי החברה הקודמים. | | | | |
| 5. קיטון בהוצאות יעוץ ומשפטיות בסך 1 מיליון ש"ח בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד. | | | | |

1. הסברי הדירקטוריון למצב עסקי התאגיד (המשך)

1.4 הוצאות ניהול ומימון, נטו (המשך)

| הסבר לשינוי | תשעה חודשים בשנת | | רבעון שלישי בשנת | |
|--|------------------|-------|------------------|------|
| | 2020 | 2019 | 2020 | 2019 |
| | מיליוני ש"ח | | | |
| הוצאות מימון, נטו | (145) | (108) | (29) | - |
| הגידול ברבעון השלישי של שנת 2020 בהשוואה לרבעון המקביל אשתקד נבע בעיקר מ: | | | | |
| 1. ברבעון השלישי של שנת 2020 רשמה החברה רווח בסך של 7 מיליון ש"ח מפדיון מוקדם של אגרות חוב של החברה בהשוואה לרווח בסך של 42 מיליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד. | | | | |
| 2. ברבעון השלישי של שנת 2020 רשמה החברה רווח נטו בסך של 14 מיליון ש"ח בגין שערך השקעות נזילות של החברה בהשוואה לרווח בסך 1 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. | | | | |
| 3. גידול בהוצאות המימון, נטו בסך של 15 מיליון ש"ח, בגין הפרשי הצמדה על התחייבויות דסק"ש הצמודות למדד הידוע וזאת בעיקר כתוצאה מעליה המדד ברבעון השלישי של שנת 2020 בשיעור של 0.1% בהשוואה לירידת מדד בשיעור של 0.7% בתקופה המקבילה אשתקד. | | | | |
| 4. קיטון בהוצאות המימון, נטו בסך של 8 מיליון ש"ח בגין הפרשי שער על יתרת נכסים הצמודים לשער החליפין של הדולר, וזאת כתוצאה מירידה בשער החליפין של הדולר ברבעון השלישי של שנת 2020 בשיעור של 0.7%, בהשוואה לירידה בשיעור של 2.4% בתקופה המקבילה אשתקד, וכן כתוצאה מהירידה ביתרות המזומנים צמודי הדולר של החברה ברבעון השלישי של 2020 בהשוואה לרבעון המקביל אשתקד. | | | | |
| הגידול בתשעת החודשים הראשונים של שנת 2020 בהשוואה לתקופה במקבילה אשתקד נבע בעיקר מ: | | | | |
| 1. בתשעת החודשים הראשונים של שנת 2020 רשמה החברה רווח בסך של 7 מיליון ש"ח מפדיון מוקדם של אגרות חוב של החברה בהשוואה לרווח בסך של 67 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. | | | | |
| 2. בתשעת החודשים הראשונים של שנת 2020 רשמה החברה הפסד נטו בסך של 20 מיליון ש"ח שערך השקעות נזילות של החברה, כתוצאה מהירידות החדות בשווקים בשל השפעת התפשטות נגיף הקורונה כמפורט בסעיף 1.1 לעיל. זאת בהשוואה לרווח בסך של 18 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. | | | | |
| 3. קיטון בהוצאות המימון, נטו בסך של 20 מיליון ש"ח בגין הפרשי הצמדה על התחייבויות דסק"ש הצמודות למדד הידוע וזאת בעיקר כתוצאה מירידת המדד בתשעת החודשים הראשונים של שנת 2020 בשיעור של 0.6% בהשוואה לעליית מדד בשיעור של 0.5% בתקופה המקבילה אשתקד. | | | | |
| 4. קיטון בהוצאות המימון, נטו בסך של 30 מיליון ש"ח בגין הפרשי שער על יתרת נכסים הצמודים לשער החליפין של הדולר, וזאת בעקבות ירידה בשער החליפין של הדולר בתשעת החודשים הראשונים של שנת 2020 בשיעור של 0.4%, בהשוואה לירידה בשיעור של 7.1% בתקופה המקבילה אשתקד. וכן בעקבות ירידה ביתרות המזומנים צמודי הדולר של החברה בתשעת החודשים הראשונים של שנת 2020 ביחס לתקופה המקבילה אשתקד. | | | | |
| 5. קיטון בהוצאות ריבית נטו בסך של 10 מיליון ש"ח, הנובע בעיקר מהקיטון בחוב של החברה. | | | | |
| | (181) | (134) | (50) | (8) |
| סך הכל | | | | |

1.1 הסברי הדירקטוריון למצב עסקי התאגיד (המשך)

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

משקל החזקות העיקריות וענפי משק

להלן טבלה המציגה את המשקל היחסי של החזקות העיקריות של החברה בהתחשב בשיעורי החזקה בהן, המחושבים לפי "שווי החזקות", ליום 24 בנובמבר 2020¹⁴:

תמהיל החזקות על פי החזקות עיקריות:

| החברה המוחזקת | % מסך החזקות |
|------------------------|--------------|
| 1 נכסים ובניין (נדל"ן) | 43% |
| 2 סלקום (תקשורת) | 37% |
| 3 אלרון (טכנולוגיה) | 9% |
| 4 מהדרין (חקלאות) | 7% |
| כל שאר החזקות | 4% |
| סך הכל | 100% |

1.6 נתונים נבחרים מהדוחות הכספיים ומאפייני מימון

1.6.1 תמצית נתונים מאזניים

| מאוחד | חברה | |
|--|-----------------|----------------|
| | ליום 30 בספטמבר | ליום 31 בדצמבר |
| | 2020 | 2019 |
| | מיליוני ש"ח | |
| נכסים שוטפים | 8,354 | 1,306 |
| סך הכל נכסים | 21,948 | 5,919 |
| התחייבויות שוטפות | 3,833 | 394 |
| סך הכל התחייבויות | 17,920 | 4,169 |
| הון המיוחס לבעלים של החברה ¹⁵ | 1,509 | 1,750 |
| סך הכל הון (כולל זכויות שאינן מקנות שליטה) | 4,028 | 3,692 |

1.6.2 התחייבויות ומימון

נתוני חוב ומזומן בחברה ובחברות בבעלותה המלאה של החברה:

| ליום 31 בדצמבר | ליום 30 בספטמבר | | ליום 24 בנובמבר |
|----------------|-----------------|---------|-----------------|
| | 2019 | 2020 | |
| | מיליוני ש"ח | | |
| (3,643) | (4,125) | (3,604) | (3,635) |
| 767 | 1,455 | 1,921 | 1,905 |
| (2,876) | (2,670) | (1,683) | 1,730 |
| 3.6 | 3.4 | 2.9 | 2.9 |

התחייבויות פיננסיות¹⁶

יתרות נכסים נזילות¹⁷

חוב נטו

משך חיים ממוצע של התחייבויות

14 שווי החזקות (אשר אינו כולל את יתרת הכספים הנזילה או את ההתחייבויות של החברה) חושב ביחס לחברות ציבוריות - על בסיס שווי השוק הידוע ליום החישוב וביחס לחברות פרטיות - לפי שווי הספרים כמופיע בדוחות הכספיים (בהתאמות הנדרשות בגין מימושים, השקעות ודיבידנדים). השיעורים המוצגים בטבלה הינם מעוגלים.

15 ראה גם סעיף 1.6.5 להלן.

16 אגרות חוב, כולל ריבית צבורה, ללא פרמיה/נכיון המוצגים כחלק מיתרת אגרות החוב בדוחות הכספיים של החברה.

17 כולל מזומנים ושווי מזומנים ובטוחות סחירות.

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 הסתיימו ביום 30 בספטמבר

| 2019 | | | 2020 | | | |
|-----------------|------------|-----------------------------|-----------------|------------|-----------------------------|---------------------------------|
| חוב פיננסי, נטו | חוב פיננסי | נכסים נזילים ⁽¹⁾ | חוב פיננסי, נטו | חוב פיננסי | נכסים נזילים ⁽¹⁾ | |
| מיליוני ש"ח | | | | | | |
| (2,368) | (4,565) | 2,197 | (2,876) | (3,643) | 767 | יתרה לתחילת התקופה |
| | | | | | | דיבידנדים מחברות מוחזקות |
| | | | | | | ואחרות (ראה גם סעיף 1.6.3.2 |
| | | | | | | להלן) |
| 129 | - | 129 | 106 | - | 106 | השקעה בסלקום |
| (4) | - | (4) | (66) | - | (66) | השקעה בנכסים ובניין |
| (26) | - | (26) | (73) | - | (73) | השקעה באלרון |
| (49) | - | (49) | - | - | - | השקעה במהדרין |
| - | - | - | (56) | - | (56) | מימוש השקעה בשופרסל |
| - | - | - | 1,447 | - | 1,447 | מימוש השקעה לזמן ארוך |
| - | - | - | 1 | - | 1 | השקעות לזמן ארוך |
| - | - | - | (1) | - | (1) | רכישה עצמית של אגרות חוב |
| 61 | 510 | (449) | 8 | 118 | (110) | פרעון חוב פיננסי - קרן |
| - | 38 | (38) | - | - | - | פרעון חוב פיננסי - ריבית |
| - | 60 | (60) | - | 48 | (48) | רכישת מניות באוצר |
| (96) | - | (96) | - | - | - | דיבידנד ששולם |
| (104) | - | (104) | - | - | - | פרעון התחייבויות בגין חכירות |
| - | - | - | (2) | - | (2) | השקעה ברכוש קבוע |
| - | - | - | (1) | - | (1) | פרעון פקדון מוגבל |
| 9 | - | 9 | - | - | - | תשלום היטל השבחה נדל"ן |
| (14) | - | (14) | - | - | - | הוצאות הנהלה וכלליות בניכוי דמי |
| | | | | | | ניהול ואחרות, נטו משינוי ביתרות |
| (30) | - | (30) | (17) | - | (17) | זכאים וחייבים |
| (36) | - | (36) | (6) | - | (6) | הפרשי שער |
| | | | | | | מימון - הכנסות ריבית, שערך |
| (142) | (168) | 26 | (147) | (127) | (20) | השקעות שוטפות, צבירת ריבית |
| (2,670) | (4,125) | 1,455 | (1,683) | (3,604) | 1,921 | על חוב פיננסי והפרשי הצמדה |
| | | | | | | יתרה לסוף התקופה |

(1) נכסים נזילים כוללים מזומנים, שווי 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 (המשך)

1.6.3.1 להלן תנועות כספיות עיקריות במטה החברה (המשך)

ברבעון השלישי

| לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר | | | | | |
|--|----------------|-----------------------------|-----------------|----------------|-----------------------------|
| 2019 | | | 2020 | | |
| חוב פיננסי, נטו | חוב פיננסי | נכסים נזילים ⁽¹⁾ | חוב פיננסי, נטו | חוב פיננסי | נכסים נזילים ⁽¹⁾ |
| מיליוני ש"ח | | | | | |
| (2,659) | (4,426) | 1,767 | (3,034) | (3,672) | 638 |
| 1 | - | 1 | - | - | - |
| - | - | - | (33) | - | (33) |
| - | - | - | (22) | - | (22) |
| - | - | - | (5) | - | (5) |
| - | - | - | 1,447 | - | 1,447 |
| 37 | 337 | (300) | 8 | 118 | (110) |
| - | - | - | (1) | - | (1) |
| (8) | - | (8) | (6) | - | (6) |
| (9) | - | (9) | (1) | - | (1) |
| (32) | (36) | 4 | (36) | (50) | 14 |
| <u>(2,670)</u> | <u>(4,125)</u> | <u>1,455</u> | <u>(1,683)</u> | <u>(3,604)</u> | <u>1,921</u> |

יתרה לתחילת התקופה דיבידנדים מחברות מוחזקות ואחרות (ראה גם סעיף 1.6.3.2 להלן) השקעה בסלקום השקעה בנכסים ובניין השקעה במהדרין מימוש השקעה בשופרסל רכישה עצמית של אגרות חוב פרעון התחייבויות בגין חכירות הוצאות הנהלה וכלליות בניכוי דמי ניהול ואחרות, נטו משינוי ביתרות זכאים וחייבים הפרשי שער מימון - הכנסות ריבית, שערון השקעות שוטפות, צבירת ריבית על חוב פיננסי והפרשי הצמדה יתרה לסוף התקופה

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

1.6.3.2 דיבידנדים שהתקבלו:

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

| לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019 | לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר | | לתשעה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר | | |
|-----------------------------------|--|----------|---------------------------------------|------------|---|
| | 2019 | 2020 | 2019 | 2020 | |
| מיליוני ש"ח | | | | | |
| (1)78 | - | - | 78 | 69 | נכסים ובניין שופרסל |
| 42 | - | - | 42 | 21 | אפסילון בית השקעות בע"מ ("אפסילון") |
| 3 | 1 | - | 1 | 1 | Credit Suisse, Emerging Markets ("אמקו") |
| 1 | - | - | 1 | - | Credit Opportunity LP |
| 6 | - | - | 5 | 13 | Pitango Venture Capital Fund III ("פיטנגו") |
| 1 | - | - | - | - | (Israeli Investors) LP |
| 2 | - | - | 2 | 2 | ברינקס ישראל בע"מ ("ברינקס") |
| 2 | - | - | 2 | 2 | אחרים |
| <u>133</u> | <u>1</u> | <u>-</u> | <u>129</u> | <u>106</u> | סך הכל |

⁽¹⁾ לא כולל חלוקת מניות מהדרין כדיבידנד בעין בסך של 136 מיליון ש"ח.

1. הסברי הדירקטוריון למצב עסקי התאגיד (המשך)

1.6 נתונים נבחרים מהדוחות הכספיים ומאפייני מימון (המשך)

1.6.3 מקורות המימון בחברה (המשך)

1.6.3.3 בקשר לאגרות החוב (סדרה י') של החברה, התחייבה החברה בהתאם לשטר הנאמנות לעמוד בכל תקופת אגרות החוב בעילות להתאמת שיעור ריבית ובהתניות פיננסיות, אשר יבחנו נכון למועד הדוחות הכספיים, נכון ליום 30 בספטמבר 2020 החברה עומדת בכל אמות המידה הפיננסיות בקשר לאגרות החוב (סדרה י'), כלהלן:

| תוצאות חישוב | | עילה להתאמת שיעור ריבית ⁽¹⁾ / אמת מידה פיננסית |
|---|---|---|
| ליום 24 בנובמבר 2020 | ליום 30 בספטמבר 2020 | |
| דירוג ilBBB- (Negative) | דירוג ilBBB- (Negative) | (א) במקרה של ירידה בדירוג אגרות החוב בדרגה אחת או יותר מדירוג ilBBB, אזי יעלה שיעור הריבית הנקובה בשיעור של 0.25% לשנה וכן שיעור של 0.25% לשנה בגין כל ירידה נוספת בדרגה עד לתוספת ריבית מצטברת של 1% לשנה לכל היותר. |
| השווי הנכסי הנקי - 1,506 מיליון ש"ח. היחס בין החוב הפיננסי נטו לבין השווי הנכסי - 53% | השווי הנכסי הנקי - 826 מיליון ש"ח. היחס בין החוב הפיננסי נטו לבין השווי הנכסי - 67% | (ב) במקרה והשווי הנכסי של דסק"ש ⁽²⁾ יפחת מ-1.1 מיליארד ש"ח, ובנוסף היחס בין החוב הפיננסי נטו לבין השווי הנכסי של דסק"ש עלה על 75%, אזי יעלה שיעור הריבית הנקובה בשיעור של 0.25% לשנה. |
| היחס בין החוב הפיננסי נטו לבין השווי הנכסי - 53% | היחס בין החוב הפיננסי נטו לבין השווי הנכסי - 67% | (ג) במקרה והיחס בין החוב הפיננסי נטו לבין השווי הנכסי של דסק"ש יעלה על 85%, אזי יעלה שיעור הריבית הנקובה בשיעור של 0.5% לשנה. |
| היחס בין ההון לבין סך המאזן סולו - 29% | היחס בין ההון לבין סך המאזן סולו - 29% | (ד) במקרה והיחס בין הון דסק"ש לבין סך מאזן דסק"ש סולו יפחת מ-12.5%, אזי יעלה שיעור הריבית הנקובה בשיעור של 0.25% לשנה. |

⁽¹⁾ יצוין, כי אם וככל שתידרש התאמה של שיעור הריבית, אזי בכל מקרה השיעור המצטבר המקסימלי של תוספת הריבית לא יעלה על 1.75% לשנה מעל שיעור הריבית הנקובה המקורי (4.8%).

⁽²⁾ השווי הנכסי 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 החישוב.

- ביום 7 באפריל 2020 הורידה S&P מעלות את דירוג אגרות החוב של החברה לדירוג ברמה ilBBB- (Negative). בעקבות הורדת הדירוג, עלה שיעור הריבית של אגרות החוב (סדרה י') של החברה, החל מיום 7 באפריל 2020, משיעור של 4.80% ל- 5.05%.
- ביום 6 באוגוסט 2020 אשררה S&P מעלות את דירוג אגרות החוב של החברה, אשר נותר ilBBB- (Negative).
- בעקבות אי עמידה באמות המידה הפיננסיות האמורות בסעיף (ב) ו- (ג) לעיל נכון ליום 31 במרס 2020, עלה שיעור הריבית של אגרות החוב (סדרה י') של החברה, החל ממועד פרסום הדוחות הכספיים של החברה לרבעון הראשון של שנת 2020 ביום 30 ביוני 2020, משיעור של 5.05% ל- 5.80%.
- בעקבות עמידה באמת המידה הפיננסית האמורה בסעיף (ג) לעיל נכון ליום 30 ביוני 2020, אשר החברה לא עמדה בה נכון ליום 31 במרס 2020, ירד שיעור הריבית החל ממועד פרסום הדוחות הכספיים של החברה לרבעון השני של שנת 2020 ביום 20 באוגוסט 2020, משיעור של 5.80% ל- 5.30%.
- בעקבות עמידה באמת המידה הפיננסית האמורה בסעיף (ב) לעיל נכון ליום 30 בספטמבר 2020, אשר החברה לא עמדה בה נכון ליום 31 במרס 2020, ירד שיעור הריבית של אגרות החוב (סדרה י') החל ממועד פרסום הדוחות הכספיים לרבעון השלישי לשנת 2020, משיעור של 5.30% ל- 5.05%.
- לפרטים נוספים בדבר אמות המידה הפיננסיות שנקבעו בקשר לאגרות חוב (סדרה י') של החברה, ראה באור 2.ג.15. לדוחות הכספיים השנתיים.

דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה

1. הסברי הדירקטוריון למצב עסקי התאגיד (המשך)

1.6 נתונים נבחרים מהדוחות הכספיים ומאפייני מימון (המשך)

- 1.6.3 מקורות המימון בחברה (המשך)
- 1.6.3.4 לפירוט בדבר פרעונות חזויים של התחייבויות החברה, ראה דיווח החברה על מצבת ההתחייבויותיה לפי מועדי פרעון (ת-126), שפורסם על-ידי החברה בדיווח אלקטרוני פומבי ביום 26 בנובמבר 2020 (אסמכתא מספר 128055-01-2020) בסמוך לפרסום דוח זה.
- 1.6.3.5 תזרים המזומנים של דסק"ש מושפע, בין היתר, מדיבידנדים שהחברה מחלקת ומדיבידנדים שדסק"ש מקבלת מאת חברות מוחזקות שלה, מתקבולים הנובעים מפעולות מימוש החזקותיה בחברות המוחזקות שלה, מהשקעות, מפרעון התחייבויות קיימות של החברה ומגיוסי חוב.
- 1.6.3.6 מדיניותה של דסק"ש הינה לפעול לכך שיהיו בידיה אמצעים נזילים מספיקים למילוי התחייבויותיה במועד. במסגרת זו שואפת דסק"ש לשמור על יתרת מזומנים נאותה. יצוין, כי ליום 30 בספטמבר 2020 לדסק"ש יתרת אמצעים נזילים בסך של 1,921 מיליון ש"ח. סך הפרעונות של קרן וריבית בגין החוב של דסק"ש ברבעון הרביעי של שנת 2020, בשנת 2021 ובתשעת החודשים הראשונים של שנת 2022 מסתכמים בסך של 392 מיליון ש"ח, 750 מיליון ש"ח ו-41 מיליון ש"ח, בהתאמה.
- 1.6.4 יתרות רווחים ויתרות שליליות של רווחים הראויים לחלוקה¹⁸
- יתרת רווחים הראויים לחלוקה (כהגדרת מונח זה בסעיף 302 לחוק החברות) של החברה וחברות המוחזקות במישרין ובעקיפין על-ידי החברה הינן כדלקמן:

ליום 30 בספטמבר 2020

| חברות מוחזקות | | | | |
|---------------------|--------------|---------------------|---------------------|--------|
| מיליוני ש"ח | | | | |
| החברה ¹⁹ | נכסים ובניין | סלקום ²⁰ | אלרון ²¹ | מהדרין |
| (909) | 727 | 1,124 | (136) | 483 |

1.6.5 להלן תנועה בהון המיוחס לבעלים של החברה²²

| לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019 | לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר | | לתשעה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר | | |
|-----------------------------------|--|--------------|---------------------------------------|--------------|--|
| | 2019 | 2020 | 2019 | 2020 | |
| | מיליוני ש"ח | | | | |
| 2,317 | 1,232 | 1,552 | 2,317 | 1,824 | יתרה לתחילת התקופה |
| (171) | - | - | (171) | - | יישום לראשונה של תיקון לתקן IAS 28 |
| 14 | 567 | (55) | (66) | (357) | <u>שינויים בתקופה</u> |
| (96) | - | - | (96) | - | רווח נקי (הפסד) המיוחס לבעלים של החברה |
| (104) | - | - | (104) | - | רכישת מניות באוצר |
| (131) | (35) | (14) | (118) | (20) | דיבידנד לבעלים של החברה |
| | | | | | קרנות הון מהפרשי תרגום |
| | | | | | קרנות הון בגין עסקאות עם בעלי זכויות |
| 6 | (4) | 18 | (3) | 53 | שאינן מקנות שליטה |
| (2) | (4) | 6 | (2) | 3 | קרנות גידור |
| 2 | - | 1 | 2 | 5 | קרנות שערור |
| (11) | (6) | 1 | (9) | 1 | קרנות הון ותנועות אחרות, נטו |
| <u>1,824</u> | <u>1,750</u> | <u>1,509</u> | <u>1,750</u> | <u>1,509</u> | יתרה לסוף התקופה |

18 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.

19 יתרת הרווחים הראויים לחלוקה ליום 30 בספטמבר 2020 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.

20 יתרת העודפים בהתאם לדוחות הכספיים הסקורים של סלקום ליום 30 בספטמבר 2020.

21 נתוני אלרון תורגמו לצרכי נוחות לפי שער החליפין של הדולר ליום 30 בספטמבר 2020.

22 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 2020 (כולל חברות מטה מאוחדות בבעלות מלאה)

| סך הכל | פריטים לא כספיים | לא צמוד מיליוני ש"ח | צמוד למטבע זר (בעיקר לדולר) | צמוד למדד | |
|--------------|------------------|---------------------|-----------------------------|----------------|---|
| 19 | 19 | - | - | - | נכסי זכויות שימוש |
| 2 | 2 | - | - | - | רכוש קבוע |
| 3,214 | 3,214 | - | - | - | השקעות בחברות מוחזקות ואחרות (ראה סעיף 1.6.7) |
| 10 | - | 10 | - | - | חייבים ויתרות חובה |
| 195 | 149 | 21 | 25 | - | השקעות בבטוחות סחירות |
| 1,726 | - | 1,611 | 115 | - | מזומנים ושוי מזומנים |
| 5,166 | 3,384 | 1,642 | 140 | - | סך הכל נכסים |
| 3,527 | - | 1,977 | - | 1,550 | אגרות חוב (כולל חלויות) |
| 19 | - | 1 | - | 18 | התחייבויות בגין חכירות (כולל חלויות) |
| 101 | - | 38 | - | 63 | זכאים ויתרות זכות |
| 10 | - | 10 | - | - | הפרשות שוטפות |
| 3,657 | - | 2,026 | - | 1,631 | סך הכל התחייבויות |
| 1,509 | 3,384 | (384) | 140 | (1,631) | יתרה נטו ליום 30 בספטמבר 2020 |
| 1,750 | 4,823 | (1,707) | 665 | (2,031) | יתרה נטו ליום 30 בספטמבר 2019 |
| 1,824 | 5,083 | (1,735) | 158 | (1,682) | יתרה נטו ליום 31 בדצמבר 2019 |

לפרטים בדבר בסיסי הצמדה של סך הנכסים וסך ההתחייבויות בדוח המאוחד על המצב הכספי ליום 30 בספטמבר 2020, ראה סעיף 2.2 להלן.

1.6.7 השקעה בחברות מוחזקות ואחרות

1.6.7.1 להלן התנועה בהשקעות בחברות מוחזקות ואחרות:

| בשלושה חודשים שהסתיימו ביום | בתשעה חודשים שהסתיימו ביום | |
|-----------------------------|----------------------------|---|
| 30 בספטמבר 2020 | | |
| מיליוני ש"ח | | |
| 4,596 | 4,707 | יתרה לתחילת התקופה |
| (36) | (215) | חלק הקבוצה בהפסדי חברות מוחזקות המטופלות בשיטת השווי המאזני |
| - | (91) | דיבידנדים מחברות מוחזקות ⁽¹⁾ |
| 67 | 249 | שינוי בהשקעות כתוצאה מרכישת השקעות ⁽²⁾ |
| ⁽³⁾ (1,404) | ⁽³⁾ (1,410) | שינוי בהשקעות כתוצאה ממכירת השקעות ⁽²⁾ |
| (8) | (5) | שינוי בהשקעות הנזקף לקרנות הון |
| (1) | (21) | שינויים אחרים (בעיקר שערורן חברות הנמדדות בשווי הוגן ⁽¹⁾) |
| 3,214 | 3,214 | יתרה לסוף התקופה |

(1) לא כולל דיבידנדים מחברות הנמדדות בשווי הוגן, אשר נקפים לרווח והפסד.
 (2) כולל השפעת מימושי ופקיעת אופציות של בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה.
 (3) כולל 1,403 מיליון ש"ח בגין מכירת דסק"ש את מלוא החזקותיה בשופרסל, כ- 26%.

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 המינוף²³ ליום 30 בספטמבר 2020:

| שווי נכסי ²³ | שווי מאזני | שיעור החזקה | חברות הנמדדות בשיטת השווי המאזני |
|-------------------------|--------------|-------------|--|
| מיליוני ש"ח | | | |
| 998 | 1,224 | 46.1% | סלקום |
| 960 | 1,436 | 74.1% | נכסים ובניין |
| 212 | 138 | 61.1% | אלרון |
| 201 | 278 | 44.5% | מהדרין |
| 59 | 59 | 68.8% | אפסילון |
| 6 | 6 | 12.2% | אמקו |
| 13 | 13 | 99.8% | Microwave Networks, Inc. |
| 6 | 6 | | אחרים |
| | | | <u>חברות וקרנות הנמדדות בשווי הוגן</u> |
| 6 | 6 | 27.3% | פיטנגו |
| 10 | 10 | 23.8% | Mustang Mezzanine Fund, LP |
| 27 | 27 | 10.0% | ברניקס |
| 11 | 11 | | אחרים |
| <u>2,509</u> | <u>3,214</u> | | |

לפרטים בדבר מכירת דסק"ש את מלוא החזקותיה בשופרסל, כ- 26%, ביום 26 ביולי 2020, ראה באור 3.א.4.א. לדוחות הכספיים.

| ליום | ליום | ליום |
|-------------|------------|------------|
| 31 בדצמבר | 30 בספטמבר | 24 בנובמבר |
| 2019 | 2020 | 2020 |
| מיליוני ש"ח | | |
| 4,112 | 2,509 | 3,236 |
| (2,876) | (1,683) | (1,730) |
| 1,236 | 826 | 1,506 |
| 70% | 67% | 53% |

שווי נכסי²³

בניכוי חוב פיננסי נטו (סעיף 1.6.2)

סך הכל שווי נכסי נקי - [NAV]²⁴

רמת מינוף - [LTV]²⁵

23 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 החישוב (ולא בהתבסס על שוויין בדוחות הכספיים של החברה).

24 Net Asset Value - NAV. מהווה את השווי הנכסי הנקי של החברה, היינו סך נכסי החברה בניכוי התחייבויותיה הפיננסיות, נטו. ה-NAV מהווה מדד כלכלי מקובל לבחינת ההון הכלכלי של חברות. הפערים העיקריים בין ה-NAV של החברה לבין ההון המיוחס לבעלים של החברה כפי שמופיע בדוח על המצב הכספי נובעים בעיקר ממדידת ההשקעות הסחירות של החברה לפי שווי השוק שלהן, אשר שונה ממדידתן בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים. יובהר, כי ה-NAV אינו מבוסס על כללי חשבונאות מקובלים ואינו מהווה תחליף למידע הכלול בדוחות הכספיים.

השווי הנכסי הנקי בסמוך למועד פרסום הדוח הינו בהתבסס על נתוני השוק והחוב בסמוך למועד פרסום הדוח. בהתייחס להחזקות שאינן סחירות, שווי ההחזקות הינו בהתאם ליתרה בספרי החברה ליום 30 בספטמבר 2020, בתוספת השקעות שבוצעו ובניכוי דיבידנדים שהתקבלו לאחר 30 בספטמבר 2020 ועד סמוך לפרסום הדוח.

25 רמת המינוף - [LTV] - Loan To Value הינו מדד כלכלי מקובל למדידת רמת מינוף חברות, והוא משמש למדידת היחס (באחוזים) של החוב הפיננסי נטו אל מול שווי נכסיה. יובהר כי ה-LTV אינו מבוסס על כללי חשבונאות מקובלים ואינו מהווה תחליף למידע הכלול בדוחות הכספיים.

1. הסברי הדירקטוריון למצב עסקי התאגיד (המשך)

1.7 שינויים בהון ואיכות הרווח (הפסד)

הרווח הנקי (ההפסד) וכן הרווח (ההפסד) הכולל של החברה כולל ומושפע בעיקר מהמרכיבים הבאים:

- פעולות מימוש והפחתות השקעות, נטו, עדכון ערך השקעות והשפעות חד פעמיות אחרות של החברה ושל חברות מוחזקות שלה. בהקשר זה, בהתאם לתקני החשבונאות הבינלאומיים שבבסיסם טיפול לפי שווי הוגן מלא בעסקאות - עם מהות כלכלית משמעותית - המביאות להפסקת איחוד, כך שההחזקה הנוותרת לאחר הפסקת האיחוד משתערכת במועד הפסקת האיחוד, לפי שווי הוגן לרווח והפסד וכן טיפול לפי שווי הוגן מלא בעסקאות - עם מהות כלכלית משמעותית - המביאות לאיחוד דוחות כספיים, כך שההשקעה המקורית לפני האיחוד משתערכת במועד האיחוד לראשונה, לפי שווי הוגן, לרווח והפסד. יחד עם זאת, ההשפעות של שינויים בהחזקות בחברות מאוחדות תוך שימור שליטה נזקפות במישרין להון המיוחס לבעלי המניות של החברה, ואינן נכללות בדוח רווח והפסד. לכללים אלה עשויה להיות השפעה מהותית על רווחי החברה.

- חלק הקבוצה ברווחי החברות המוחזקות, נטו.
- פעילות המטה של החברה, הכוללת בעיקר הוצאות מימון נטו, הוצאות הנהלה וכלליות. יצוין, כי הכללים לעיל משפיעים גם על תוצאותיהן של חברות מוחזקות של החברה.

בתוצאות העסקיות של החברה, ולעיתים במישרין בהון המיוחס לבעלי המניות שלה, עשויה לחול - בהתאם לכללי החשבונאות בתוקף - תנודתיות גבוהה בין תקופות דיווח שונות, וזאת בעיקר 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 של החברה והחברות המוחזקות שלה, שהיקפן מושפע, בין היתר, מהיקף החוב נטו, מאפיקי ההצמדה של החוב והנכסים הכספיים נטו, ממכשירים נגזרים ומשיעורי השינוי במדד ובשער החליפין של הדולר בתקופה המדווחת.

סך ההפסד הכולל של החברה לרבעון השלישי של שנת 2020 (כולל זכויות שאינן מקנות שליטה) הסתכם בסך של 81 מיליון ש"ח בהשוואה לרווח כולל (כולל זכויות שאינן מקנות שליטה) בסך של 836 מיליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד. ההפרש האמור נובע בעיקר מהגורמים הבאים:

- ההפסד ברבעון השלישי של שנת 2020 (כולל זכויות שאינן מקנות שליטה) הסתכם בסך של 77 מיליון ש"ח בהשוואה לרווח בסך של 898 מיליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד.
 - ברבעון השלישי של שנת 2020 נרשם הפסד כולל אחר (כולל זכויות שאינן מקנות שליטה) בגין הפרשי תרגום מטבע חוץ בגין פעילויות חוץ בסך של 10 מיליון ש"ח בהשוואה להפסד כולל אחר בסך של 49 מיליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד. עיקר השינוי נובע מירידה בשער החליפין של הדולר ברבעון השלישי של שנת 2020 בשיעור של 0.7% בהשוואה לירידה של 2.4% ברבעון המקביל אשתקד.
 - ברבעון השלישי של שנת 2020 נרשם רווח כולל אחר (כולל זכויות שאינן מקנות שליטה) בגין חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני בסך של 6 מיליון ש"ח בהשוואה להפסד כולל אחר בסך של 10 מיליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד.
- ההפסד הכולל המיוחס לבעלים של החברה ברבעון השלישי של שנת 2020 הסתכם בסך של 57 מיליון ש"ח בהשוואה לרווח כולל בסך של 524 מיליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד.

1.8 תמצית תוצאות החברה (מאוחד)

| לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019 | לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר | | לתשעה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר | |
|---|--|----------------------|---|---------------------|
| | 2019 | 2020 | 2019 | 2020 |
| | במיליוני ש"ח | | | |
| 14 | 567 | (55) | (66) | (357) |
| 303 | 331 | (22) | 341 | (172) |
| 317 | 898 | (77) | 275 | (529) |
| (627) | (59) | 19 | (671) | (23) |
| (1,243) ⁽¹⁾ | (973) ⁽¹⁾ | (246) ⁽²⁾ | (1,216) ⁽¹⁾ | (83) ⁽²⁾ |
| (125) | 524 | (57) | (190) | (356) |
| 0.1 | 4.0 | (0.4) | (0.5) | (2.5) |

רווח נקי (הפסד) לתקופה המיוחס לבעלים של החברה

רווח נקי (הפסד) לתקופה המיוחס לזכויות שאינן מקנות שליטה

רווח נקי (הפסד) המיוחס לבעלים של החברה ולזכויות שאינן מקנות שליטה

רווחים (הפסדים) ממימוש ועלית ערך השקעות ונכסים ודיבידנדים בניכוי הפחתות השקעות ונכסים וירידת ערך נטו (כולל זכויות שאינן מקנות שליטה)

רווח מפעילויות מופסקות, לאחר מס

רווח (הפסד) כולל המיוחס לבעלים של החברה

רווח (הפסד) בסיסי ומדולל למניה - בש"ח

(1) כולל רווח בגין ירידה משליטה בגב-ים בסך 834 מיליון ש"ח, חלק דסק"ש ברווח 557 מיליון ש"ח.
 (2) כולל רווח ממכירת מלוא החזקותיה של דסק"ש בשופרסל, כ-26%, בסך של 39 מיליון ש"ח, לפרטים ראה באור 4.א.3 לדוחות הכספיים.

1. הסברי הדירקטוריון למצב עסקי התאגיד (המשך)

1.9 פירוט בדבר אירועים חד פעמיים עיקריים

1.9.1 פירוט בדבר חלק החברה ברווחים (הפסדים) חד פעמיים עיקריים

| לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019 | לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר | | לתשעה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר | | |
|---|--|------|---|-------|--|
| | 2019 | 2020 | 2019 | 2020 | |
| | מיליוני ש"ח | | | | |
| - | - | 39 | - | 39 | כרוכים בתזרים מזומנים - |
| 146 | 146 | - | 146 | (23) | רווח ממימוש מניות שופרסל |
| 78 | 41 | 7 | 67 | 7 | רווח (הפסד) ממימוש מניות גב-ים |
| | | | | | רווח מרכישה עצמית של אגרות חוב |
| 21 | - | - | - | - | הוצאות בגין תוכנית פרישה מרצון של עובדים |
| | | | | | בסלקום |
| - | - | - | - | 13 | עדכון רטרופקטיבי של תעריפי בזק בשוק |
| | | | | | הסיטונאי על-ידי משרד התקשורת |
| 411 | 411 | - | 411 | - | אינם כרוכים בתזרים מזומנים - |
| (15) | (15) | - | (15) | (100) | רווח מירידה משליטה בגב-ים |
| | | | | | הפסד מעליה לשליטה במהדרין |
| 72 | - | (5) | - | 107 | רווח (עדכון רווח) מהקצאת שווי שלילי למוניטין |
| | | | | | במהדרין |
| (23) | (14) | - | (14) | - | ירידת ערך נכסי מהדרין במסגרת הצגה כמוחזקים |
| | | | | | למכירה |
| - | - | 1 | - | (10) | עדכון השווי ההוגן של נכסי ישפרו במסגרת הצגה |
| (517) | - | - | (517) | - | כמוחזקים למכירה |
| 18 | - | - | 18 | (56) | ירידת ערך מוניטין מיוחס לסלקום |
| | | | | | עדכון השווי של מגדל HSBC, נטו |
| (15) | (13) | - | (15) | (8) | עדכון השווי של פרויקט הטיבולי וקרקע |
| | | | | | בלאס-וגאס, נטו |

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

- 1.9.2.1 במהלך הרבעון השני של שנת 2020 רכשה דסק"ש כ-3.6% מהון המניות המונפק של נכסים ובניין בעלות כוללת בסך של 51 מיליון ש"ח, במהלך הרבעון השלישי של שנת 2020 רכשה דסק"ש 1.7% מהון המניות של נכסים ובניין בעלות כוללת בסך של כ-21 מיליון ש"ח, כתוצאה מהרכישות האמורות דסק"ש רשמה בתשעת החודשים הראשונים וברבעון השלישי של שנת 2020 גידול בהון המיוחס לבעלים של החברה בסך של 31 מיליון ש"ח ו-12 מיליון ש"ח, בהתאמה.
- 1.9.2.2 במהלך הרבעון השני של שנת 2020 רכשה דסק"ש כ-3.5% מהון המניות המונפק של מהדרין בעלות כוללת בסך של 14 מיליון ש"ח, במהלך הרבעון השלישי של שנת 2020 רכשה דסק"ש כ-0.8% מהון המניות המונפק של מהדרין בעלות כוללת בסך של 3 מיליון ש"ח, כתוצאה מהרכישות האמורות דסק"ש רשמה בתשעת החודשים הראשונים וברבעון השלישי של שנת 2020 גידול בהון המיוחס לבעלים של החברה בסך של 10 מיליון ש"ח ו-1 מיליון ש"ח, בהתאמה.
- 1.9.2.3 לפרטים בדבר מימושי אופציות למניות בסלקום על-ידי דסק"ש ועל-ידי בעלי זכויות שאינם בעלי שליטה בסלקום במהלך תשעת החודשים הראשונים, שכתוצאה מכך רשמה דסק"ש בתשעת החודשים הראשונים של שנת 2020 קיטון בהון המיוחס לבעלים של החברה בסך של 1 מיליון ש"ח. ראה באור א.א.2.א. לדוחות הכספיים.

1. הסברי הדירקטוריון למצב עסקי התאגיד (המשך)

1.10 תרומה לתוצאות החברה וחברות מוחזקות לפי מגזרי פעילות²⁶

1.10.1 מגזר סלקום

חלק דסק"ש בתוצאות מגזר סלקום בתשעת החודשים הראשונים וברבעון השלישי של שנת 2020 הסתכמו בהפסד של 58 מיליון ש"ח ובהפסד של 17 מיליון ש"ח, בהתאמה, בהשוואה להפסד של 540 מיליון ש"ח והפסד של 1 מיליון ש"ח בתשעת החודשים הראשונים וברבעון השלישי של שנת 2019, בהתאמה, והפסד של 564 מיליון ש"ח בשנת 2019. חלק דסק"ש בתוצאות מגזר סלקום לתשעת החודשים הראשונים של שנת 2019 ולשנת 2019 כוללים הפחתה לירידת ערך מוניטין המיוחס לסלקום בסך של 517 מיליון ש"ח, שנרשמה ברבעון השני של שנת 2019.

תשעת החודשים הראשונים של שנת 2020 התאפיינו בהמשך התחרות בתחום הסלולר ומנגד בהמשך צמיחה במגזר הנייח ותוצאותיו הושפעו באופן חלקי ממשבר הקורונה, בעיקר ירידה בהכנסות סלקום משרותי נדידה (שרותי נדידה ליוצאים לחו"ל ושרותי נדידה לתיירים בארץ) וירידה בהכנסות סלקום ממכירת ציוד קצה ללקוחות כתוצאה מסגירה לסרוגין של מרכזי השירות ונקודות המכירה במהלך החודשים מרס עד ספטמבר 2020, אשר קוזזה כתוצאה מהגידול ממכירת ציוד קצה באינטרנט במגזר הנייד ברבעון השלישי של שנת 2020.

תמצית התוצאות העסקיות של מגזר סלקום:

| הסבר | רבעון שלישי בשנת | | תשעה חודשים בשנת | | הכנסות משרותים | |
|--|------------------|------------------|------------------|---------|----------------|------------------|
| | קיטון % | 2020 מיליוני ש"ח | 2019 מיליוני ש"ח | קיטון % | | 2020 מיליוני ש"ח |
| <p>הקיטון ברבעון השלישי של שנת 2020 בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד נבע בעיקר מירידה בשיעור של 5.7% בהכנסות משרותים במגזר הנייד, כתוצאה מירידה בהכנסות משרותי נדידה, עקב השפעת נגיף הקורונה וקוזז בחלק מהכנסות חברת גולן, שאוחדה לראשונה החל מחודש ספטמבר 2020. מנגד, חל גידול של 5.1% במגזר הנייח בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד, שנבע בעיקר מגידול בהכנסות משרותי האינטרנט והטלוויזיה.</p> <p>הקיטון בתשעת החודשים הראשונים של שנת 2020 בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד נבע בעיקר מירידה בשיעור של 5.4% בהכנסות משרותים במגזר הנייד, כתוצאה מירידה בהכנסות משרותי נדידה, עקב השפעת נגיף הקורונה וכן כתוצאה מירידה בהכנסות סלולר עקב השחיקה המתמשכת במחירי שרותים אלה, לאור התחרות בשוק הסלולר וקוזז בחלק מהכנסות חברת גולן שאוחדה לראשונה, החל מחודש ספטמבר 2020. מנגד, במגזר הנייח חל גידול של 5.6% בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד, שנבע בעיקר מגידול בהכנסות משרותי האינטרנט והטלוויזיה.</p> | (2.0) | 709 | 695 | (1.1) | 2,082 | 2,060 |

26 בטבלאות המפורטות בסעיף זה, שיעור השינוי באחוזים של הנתונים ביחס לתקופה המקבילה אשתקד מחושב על בסיס נתונים מדויקים 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)

| הסבר | רבעון שלישי בשנת | | | תשעה חודשים בשנת | | | |
|---|------------------|-------------|------------|------------------|--------------|--------------|--------------------------------|
| | גידול (קיטון) % | 2019 | 2020 | גידול (קיטון) % | 2019 | 2020 | |
| | | מיליוני ש"ח | | | מיליוני ש"ח | | |
| הגידול ברבעון השלישי של שנת 2020 בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד נבע בעיקר מגידול בהיקף מכירות ציוד הקצה באתר האינטרנט במגזר הנייד. הקיטון בתשעת החודשים הראשונים של שנת 2020 בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד נבע בעיקר מירידה בהיקף מכירות ציוד קצה במגזר הנייד, שהושפע מסגירת מערך המכר לסירוגין במהלך תשעת החודשים הראשונים של שנת 2020 כתוצאה ממשבר הקורונה בהתאם להגבלות שהוטלו על המשק בכללותו וקוזז בחלקו מגידול ברבעון השלישי של שנת 2020 בהיקף מכירות ציוד הקצה באתר האינטרנט במגזר הנייד. | 19.2 | 219 | 261 | (7.3) | 694 | 643 | הכנסות מצידוד קצה |
| | 3.0 | 928 | 956 | (2.6) | 2,776 | 2,703 | סך הכנסות |
| הגידול ברבעון השלישי של שנת 2020 בהשוואה לרבעון המקביל אשתקד נבע בעיקר מגידול בהיקף מכירות ציוד קצה במגזר הנייד, גידול בעלויות דמי הקישוריות, כתוצאה מגידול בכמות הדקות ומאיחוד לראשונה של גולן החל מחודש ספטמבר 2020, וקוזז בחלקו מקיטון בעלויות התוכן בשרותי הטלוויזיה. הגידול בתשעת החודשים הראשונים של שנת 2020 בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד נבע גידול בעלויות דמי הקישוריות כתוצאה מגידול בכמות הדקות ומאיחוד לראשונה של גולן החל מחודש ספטמבר 2020 וכן מעלייה בעלות הציוד בעקבות הגידול בהיקף הציוד שנמכר, וקוזז בחלקו מהירידה בעלויות הקשורות לשרותי האינטרנט במגזר הנייד בעקבות עדכון רטרואפקטיבי של תעריפי בזק בשוק היסטונאי על-ידי משרד התקשורת, שהשפיעה באופן חד פעמי על קיטון הוצאות בסך 31 מיליון ש"ח. | 12.9 | (659) | (744) | 0.9 | (2,033) | (2,052) | עלות המכירות והשרותים |
| | (21.2) | 269 | 212 | (12.4) | 743 | 651 | רווח גולמי |
| | (23.4) | 29.0% | 22.2% | (10.1) | 26.8% | 24.1% | שיעור הרווח הגולמי מסך ההכנסות |

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)

| הסבר | רבעון שלישי בשנת | | | תשעה חודשים בשנת | | | |
|-------------------------------|------------------|-------------|-------|------------------|-------------|-------|--|
| | קיטון % | 2019 | 2020 | קיטון % | 2019 | 2020 | |
| | | מיליוני ש"ח | | | מיליוני ש"ח | | |
| הוצאות תפעוליות והפסדי אשראי | (6.6) | (243) | (227) | (4.3) | (713) | (682) | |
| הכנסות אחרות, נטו | (10.0) | 10 | 9 | - | 21 | 21 | |
| רווח (הפסד) תפעולי | מעבר להפסד | 36 | (6) | מעבר להפסד | 51 | (10) | |
| Adjusted EBITDA ²⁷ | (14.8) | 271 | 231 | (4.3) | 728 | 697 | |
| שיעור ה-EBITDA מן ההכנסות | (16.3) | 28.9% | 24.2% | (1.1) | 26.1% | 25.8% | |

27 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), מיים, פחת והפחתות ותשלומים מבוססי מניות.

דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה

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)

| הסבר | רבעון שלישי בשנת | | | תשעה חודשים בשנת | | | |
|--|------------------|-------------|-------------|------------------|-------------|--------------|----------------------|
| | גידול % | 2019 | 2020 | גידול % | 2019 | 2020 | |
| | | מיליוני ש"ח | | | מיליוני ש"ח | | |
| הגידול בתשעת החודשים הראשונים של שנת 2020 בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד נבע בעיקר מהפסדים בתיק ההשקעות הסחיר של סלקום בעקבות ירידות בשוק ההון ברבעון הראשון של שנת 2020 עקב מגפת הקורונה בהשוואה לרועחים שנרשמו בתיק ההשקעות הסחיר של סלקום בתשעת החודשים הראשונים אשתקד וקוזז בחלקו מהשפעת השינויים במדד המחירים לצרכן על יתרות אגרות החוב הצמודות של סלקום כתוצאה מירידת מדד בתשעת החודשים הראשונים של שנת 2020 בהשוואה לעליית מדד בתקופה המקבילה אשתקד, כמפורט בסעיף 1.4 לעיל ומקיטון בהפסדים מעסקאות מכשירים פיננסיים נגזרים. | 3.2 | (31) | (32) | 18.2 | (110) | (130) | הוצאות מימון, נטו |
| הגידול בהכנסות מסים בתשעת החודשים הראשונים של שנת 2020 בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד נבע, בין היתר, מהגידול בהפסדים לפני מס ומצפי לניצול ההפסדים לצרכי מס. | מעבר להכנסה | (3) | 3 | 130 | 10 | 23 | הכנסות (הוצאות) מסים |
| | 3600.0 | (1) | (37) | 142.3 | (52) | (126) | הפסד |

מדדים תפעוליים מרכזיים של סלקום:

| שינוי ב- % גידול (קיטון) | רבעון שלישי בשנת | |
|-----------------------------|------------------|----------------|
| | 2019 | 2020 |
| 31.6 (23.7) | 2,767 11.4% | *3,641 8.7% |
| (14.0) | 53.2 | 45.7 |
| 1.6 | 247 | 251 |
| 4.0 | 278 | 289 |

במגזר הנייד:

מספר מנויי סולר לסוף התקופה (באלפים)
 שיעור נטישה
 הכנסה חודשית ממוצעת למנוי (ARPU) (בש"ח)²⁸

במגזר הנייח:

מספר מנויים (בתי אב) לסוף התקופה בתחום הטלויזיה (באלפים)
 מספר מנויים (בתי אב) לסוף התקופה בתחום תשתיות האינטרנט (באלפים)

* הגידול במצבת המנויים נובע מהשלמת עסקת רכישת גולן.

28 ARPU (Average Revenue Per User) - הכנסה חודשית ממוצעת למנוי הכוללת הכנסות שוטפות הנובעות ממתן שרותי תקשורת סלולרית (לרבות שרותי נדידה ושרותי שיתוף רשתות ואירוח) וממתן שרותי תיקונים ללקוחות סלקום במסגרת מנוי חודשי בלבד. מחושב על-ידי חילוק סך ההכנסות כאמור בתקופה מסוימת במספר המנויים הממוצע של סלקום באותה תקופה (לא כולל את מספר המשתמשים בשרותי נדידה נכנסים ושרותי שיתוף רשתות ואירוח אשר אינם מנויים של סלקום) וחילוק התוצאה במספר החודשים באותה תקופה.

1. הסברי הדירקטוריון למצב עסקי התאגיד (המשך)

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

1.10.2 מגזר נכסים ובניין

חלק דסק"ש בתוצאות מגזר נכסים ובניין בתשעת החודשים הראשונים וברבעון השלישי של שנת 2020 הסתכם בהפסד של 176 מיליון ש"ח ובהפסד של 27 מיליון ש"ח, בהתאמה, בהשוואה לרווח של 625 מיליון ש"ח ורווח של 577 מיליון ש"ח בתשעת החודשים הראשונים וברבעון השלישי של שנת 2019, בהתאמה, ורווח של 666 מיליון ש"ח בשנת 2019, שכללו רווח בסך של 557 מיליון ש"ח מירידה משליטה בגב-ים.

הרבעון הראשון של שנת 2020, עד להתפרצות נגיף הקורונה, התאפיין ביציבות בענף הנדל"ן המניב בישראל, שבאה לידי ביטוי הן ברמת הביקושים והן ברמת מחירי השכירות והתפוסות. לאורך התקופה ניכרו ביקושים לשטחי משרדים, מסחר, תעשייה ולוגיסטיקה, במרבית שטחי הפעילות של נכסים ובניין, שהובילו ליציבות מחירים ולשמירה על שיעורי תפוסה גבוהים. תוצאות נכסים ובניין לאחר התפרצות מגפת הקורונה משקפות את ההשפעות השליליות, בעיקר על פעילותה של נכסים ובניין בחו"ל, הכוללות בעיקר את מגדל HSBC ואת פרויקט הטיבולי בלאס-וגאס (כמפורט בסעיף 1.1 לעיל), וכן ירידה בשווי תיק ההשקעות של נכסים ובניין, כמפורט להלן.

תמצית התוצאות העסקיות של נכסים ובניין²⁹

| הסבר | רבעון שלישי בשנת | | | תשעה חודשים בשנת | | | |
|--|------------------|--------------------------------|------------------|------------------|--------------------------------|------------------|---|
| | קיטון % | 2019 ³⁰ מיליוני ש"ח | 2020 מיליוני ש"ח | קיטון % | 2019 ³⁰ מיליוני ש"ח | 2020 מיליוני ש"ח | |
| הקיטון בתשעת החודשים הראשונים וברבעון השלישי של שנת 2020 בהשוואה לתקופות המקבילות אשתקד נבע בעיקר מירידה בהכנסות ממכירת שרותים ושיפוי בגין עלויות במגדל HSBC, מימוש נכסים ומירידה בהכנסות במונחים שקליים ממגדל HSBC כתוצאה מירידה בשער הדולר. | (20.5) | 73 | 58 | (10.5) | 219 | 196 | הכנסות מהשכרת נכסים |
| השינוי בתשעת החודשים הראשונים וברבעון השלישי של שנת 2020 הושפע בעיקר מירידה בהכנסות ממכירת שרותים ושיפוי בגין עלויות במגדל HSBC ומירידה בשער החליפין של הדולר. | (32.6) | 43 | 29 | (10.7) | 122 | 109 | הכנסות מהשכרת נכסים זהים ³¹ בניכוי הוצאות החזקתם ("NOI") |
| הקיטון בתשעת החודשים הראשונים וברבעון השלישי של שנת 2020 בהשוואה לתקופות המקבילות אשתקד נבע בעיקר מירידה בהיקף הפרויקטים הפעילים. ההכנסות ממכירת דירות מוכרות על בסיס התקדמות המכירות והבנייה של הפרויקטים. | (69.1) | 81 | 25 | (68.3) | 278 | 88 | הכנסות ממכירת דירות ומקרקעין |
| הקיטון ברבעון השלישי של שנת 2020 בהשוואה לרבעון המקביל אשתקד נבע בעיקר מירידה ב- NOI בנכסים המניבים וכן מתוצאות נטו של פעילות המגורים. הקיטון בתשעת החודשים הראשונים של שנת 2020 בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד נבע בעיקר מדיבידנד מחברה כלולה בסך של 70 מיליון ש"ח שהתקבל בתשעת החודשים הראשונים של שנת 2020 בהשוואה לדיבידנד בסך של 103 מיליון ש"ח שהתקבל בתשעת החודשים הראשונים של שנת 2019 וכן מקיטון בתוצאות נטו של פעילות המגורים. | (48.0) | 50 | 26 | (27.2) | 239 | 174 | EBITDA ³² |

29 הנתונים הוצגו בהתאם להצגה בדוחות הכספיים של נכסים ובניין.

30 תואם למפרע בשל הצגת פעילויות מהדרין והנדל"ן המניב בתחום המסחר במסגרת פעילויות מופסקות.

31 יובהר כי NOI אינו מבוסס על כללי חשבונאות מקובלים ואינו מהווה תחליף למידע הכלול בדוחות הכספיים.

32 רווח תפעולי לפי דוח רווח והפסד בנטרול שיערוך נדל"ן להשקעה, פחת ואחרות, הפרשה לשירותי ייעוץ וחלק נכסים ובניין בתוצאות העסקיות של חברות מוחזקות ובתוספת דיבידנדים שהתקבלו מחברות כלולות.

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)

| הסבר | רבעון שלישי בשנת | | תשעה חודשים בשנת | | |
|--|------------------|---------------------|------------------|---------------------|--|
| | שיוני % | 2020 מיליוני ש"ח | קיטון % | 2020 מיליוני ש"ח | |
| השינוי בשווי נטו ברבעון השלישי של שנת 2020 בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד נובע בעיקר מעלייה בשווי הנדל"ן להשקעה של נכסים ובניין בחו"ל ברבעון השלישי של שנת 2019. השינוי בשווי נטו בתשעת החודשים הראשונים של שנת 2020 בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד נובע בעיקר מירידה בשווי הנדל"ן להשקעה של נכסים ובניין בחו"ל בהשוואה לעלייה בשווי במחצית הראשונה אשתקד. לפרטים ראה באור 1.א.3.ה. לדוחות הכספיים. | - | - | מעבר להוצאה | 45 (120) | עליה (ירידה) בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו |
| ההפסד נבע ממימוש של כ-5% מהון המניות המונפק של גב-ים, כמפורט בבאור 1.א.3.ב. לדוחות הכספיים. | - | - | (100.0) | - (34) | הפסד ממימוש השקעה בחברה מוחזקת |
| ברבעון השלישי של שנת 2020 כלל סעיף זה בעיקר את חלק נכסים ובניין ברווחי גב-ים בסך של 19 מיליון ש"ח, אשר אוחדה עד ליום 1 בספטמבר 2019, מועד בו הפכה לחברה כלולה. ברבעון המקביל אשתקד כלל סעיף זה בעיקר הפסד בסך של 24 מיליון ש"ח מעדכון הערכת שווי פרויקט הטיבולי בלאס-וגאס וקוזז בחלקו מחלק נכסים ובניין ברווחי גב-ים בסך של 8 מיליון ש"ח. בתשעת החודשים הראשונים של שנת 2020 כלל סעיף זה בעיקר את חלק נכסים ובניין בתוצאות גב-ים וקוזז בחלקו מעדכון הערכת שווי של פרויקט הטיבולי בלאס וגאס. בתשעת החודשים הראשונים בתקופה המקבילה אשתקד כלל סעיף זה בעיקר עדכון הערכת השווי של פרויקט הטיבולי. | מעבר לרווח | (14) 18 | מעבר לרווח | (26) 57 | חלק נכסים ובניין ברווחים (בהפסדים) של חברות מוחזקות, נטו |

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)

| הסבר | רבעון שלישי בשנת | | | תשעה חודשים בשנת | | | הוצאות מימון, נטו |
|--|------------------|-------------|-------------|------------------|-------------|-------------|-------------------|
| | גידול % | 2019** | 2020 | גידול % | 2019** | 2020 | |
| | | מיליוני ש"ח | מיליוני ש"ח | | מיליוני ש"ח | מיליוני ש"ח | |
| הגידול ברבעון השלישי של שנת 2020 בהשוואה לרבעון המקביל אשתקד נבע בעיקר: | 120.0 | (40) | (88) | 51.1 | (180) | (272) | |
| 1. מגידול בהוצאות מימון בסך של כ-6 מיליון ש"ח מהפרשי שער על יתרת נכסים צמודי דולר גבוהה יותר ברבעון הנוכחי בהשוואה לרבעון המקביל אשתקד וזאת על אף הירידה המתונה יותר בשער החליפין של הדולר ברבעון השלישי של שנת 2020 בשיעור של 0.7%, בהשוואה לירידה בשיעור של 2.4% בתקופה המקבילה אשתקד. | | | | | | | |
| 2. מהפסד בסך של 16 מיליון ש"ח שנרשם ברבעון השלישי של שנת 2020 מירידה בשווי תיק ניירות הערך של נכסים ובניין, בעקבות הירידות בבורסה, בהשוואה להכנסות בסך של 8 מיליון ש"ח שנרשמו ברבעון השלישי של שנת 2019. | | | | | | | |
| 3. מגידול בסך של 19 מיליון ש"ח בהוצאות הריבית וההצמדה על החוב, כתוצאה מעליית מדד ברבעון הנוכחי בהשוואה לירידת מדד בתקופה המקבילה אשתקד, כמפורט בסעיף 1.4 לעיל. | | | | | | | |
| הגידול בתשעת החודשים הראשונים של שנת 2020 בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד נבע בעיקר: | | | | | | | |
| 1. מירידה בשווי תיק ניירות הערך של נכסים ובניין בתשעת החודשים הראשונים של שנת 2020, בעקבות הירידות בבורסה, כתוצאה מהשפעת נגיף הקורונה בהשוואה להכנסות שנרשמו בתשעת החודשים הראשונים של שנת 2019. | | | | | | | |
| 2. מהפסד שנרשם בתשעת החודשים הראשונים של שנת 2020 מעסקאות SWAP להחלפת תזרימים שקליים צמודי מדד בתזרימים שקליים קבועים בגין אג"ח. | | | | | | | |
| 3. מנגד, חל קיטון בהוצאות הריבית וההצמדה על החוב, כתוצאה מירידת מדד בתשעת החודשים הראשונים של שנת 2020 בהשוואה לעליית מדד בתקופה המקבילה אשתקד, כמפורט בסעיף 1.4 לעיל. | | | | | | | |

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)

| הסבר | גידול (קטיון) % | רבעון שלישי בשנת | | שינוי % | תשעה חודשים בשנת | | |
|--|-----------------------|---------------------|------|-------------|---------------------|-------|---|
| | | **2019 | 2020 | | **2019 | 2020 | |
| | | מיליוני ש"ח | | | מיליוני ש"ח | | |
| המעבר להכנסות מסים בתשעת החודשים הראשונים של שנת 2020 והירידה בהוצאות המס ברבעון השלישי של שנת 2020 בהשוואה להוצאות מסים בתקופות המקבילות אשתקד נבע, בין היתר, מרישום הפסדים לפני מס ומצפי לניצול ההפסדים לצרכי מס. | 100.0 | (7) | - | מעבר להכנסה | (30) | 25 | הכנסות (הוצאות) מסים |
| הקטיון ברווח ברבעון השלישי של שנת 2020 והמעבר מרווח להפסד בתשעת החודשים הראשונים של שנת 2020 בהשוואה לתקופות המקבילות אשתקד נבע בעיקר מכך שבתשעת החודשים הראשונים של שנת 2020 נכלל בתוצאות מפעילות מופסקת תחום המסחר (ישפרו) ואילו במספרי ההשוואה לשנת 2019 כללו התוצאות גם רווח מפעילות גב-ים והפסד מפעילות מהדרין. | (99.1) | 929 | 8 | מעבר להפסד | 1,043 | (17) | רווח (הפסד) מפעילויות מופסקות, לאחר מס המיוחס לבעלים של החברה |
| | מעבר להפסד | 918 | (37) | מעבר להפסד | 988 | (253) | רווח נקי (הפסד) |

* הנתונים הוצגו בהתאם להצגה בדוחות הכספיים של נכסים ובניין.

** תואם למפרע בשל הצגת פעילויות מהדרין והנדל"ן המניב בתחום המסחר במסגרת פעילויות מופסקות.

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

1.10.3 מגזר שופרסל - פעילות מופסקת

חלק דסק"ש בתוצאות מגזר שופרסל בתשעת החודשים הראשונים וברבעון השלישי של שנת 2020 הסתכם ברווח של 83 מיליון ש"ח וברווח של 46 מיליון ש"ח, בהתאמה, בהשוואה לרווח של 29 מיליון ש"ח ורווח של 11 מיליון ש"ח בתשעת החודשים הראשונים וברבעון השלישי של שנת 2019, בהתאמה, ורווח של 56 מיליון ש"ח בשנת 2019.

בחודש יולי 2020 מכרה דסק"ש את מלוא החזקותיה בשופרסל, כ-26%, בתמורה כוללת נטו בסך של כ-1,447 מיליון ש"ח, כתוצאה מהמכירה, רשמה דסק"ש ברבעון השלישי של שנת 2020 רווח בסך של 39 מיליון ש"ח. תוצאות שופרסל מוצגות בדוחות רווח והפסד במסגרת הפעילויות המופסקות.

2. חשיפה לסיכוני שוק ודרכי ניהולם

2.1 בתקופה המדווחת, למעט הגידול בנזילות והירידה בסיכון הנזילות כתוצאה ממימוש שופרסל כאמור לעיל, לא חלו שינויים מהותיים בתחום החשיפה של החברה לסיכוני שוק ודרכי ניהולם ביחס לדיווחי החברה בנושא זה בדוח הדירקטוריון של החברה לשנת 2019. 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 2020:

| סך הכל | פריטים לא כספיים | לא צמוד | צמוד למטבעות אחרים (בעיקר לאירו) (מיליוני ש"ח) | צמוד לדולר | צמוד למדד | |
|--------------|------------------|----------------|--|--------------|----------------|-------------------------------|
| 19,935 | 13,350 | 4,821 | 108 | 1,583 | 73 | סך הכל נכסים |
| 16,243 | 1,155 | 8,021 | 78 | 1,724 | 5,265 | סך הכל התחייבויות |
| 3,692 | 12,195 | (3,200) | 30 | (141) | (5,192) | יתרה נטו ליום 30 בספטמבר 2020 |
| 4,028 | 13,857 | (3,198) | 13 | (366) | (6,278) | יתרה נטו ליום 30 בספטמבר 2019 |
| 3,891 | 13,003 | (3,270) | 17 | (560) | (5,299) | יתרה נטו ליום 31 בדצמבר 2019 |

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 2019.

3. תרומה וסיוע לקהילה

בהמשך לאמור בסעיף 3.1 לדוח הדירקטוריון של החברה לשנת 2019, בחודש מרס 2020 החליט דירקטוריון החברה להעמיד תקציב תרומות לשנת 2020 בסך של 827 אלף ש"ח, וכי סך של 105 אלף ש"ח מתוך הסכום הנ"ל (המהווה 0.75% מהרווח הנקי של החברה לשנת 2019, לפי דוחותיה הכספיים המאוחדים המבוקרים, וכן מהווה 12.7% מסך תקציב התרומות של החברה לשנת 2020) הועמד כתרומה לקרן אי די בי למען הקהילה (ע"ר), עמותה ללא כוונת רווח, המרכזת תרומות מחברות בקבוצה.

4. הוראות גילוי בקשר עם הדיווח הפיננסי של התאגיד

4.1 **סיום העסקת מנכ"ל החברה, מינוי מנכ"ל ואישור תנאי הכהונה והעסקה** - בחודש מרס 2020 סיים מר ערן סער את כהונתו כמנכ"ל החברה. בחודש מרס 2020 אישר דירקטוריון דסק"ש את מינויו של מר דורון כהן לתפקיד מנכ"ל החברה החל מיום 15 במרס 2020, ובחודשים אפריל 2020 ויוני 2020, אישרו דירקטוריון דסק"ש (לאחר קבלת אישור ועדת התגמול) והאסיפה הכללית של דסק"ש, בהתאמה, את תנאי כהונתו והעסקתו. לפרטים נוספים ראה באור 4.א. לדוחות הכספיים.

4.2 **תוכנית רכישה עצמית של אגרות חוב של דסק"ש** - ביום 20 באוגוסט 2020 אישר דירקטוריון דסק"ש תוכנית לרכישה עצמית של אגרות חוב (סדרה ו' וסדרה י') שלה, עד ליום 31 בדצמבר 2021, בעלות כוללת של עד 300 מיליון ש"ח. רכישות אגרות החוב כאמור תבוצענה בהתאם להזדמנויות בשוק, במועדים, במחירים ובהיקפים, כפי שייקבע על-ידי הנהלת דסק"ש. במהלך הרבעון השלישי של שנת 2020 רכשה דסק"ש אגרות חוב (סדרה ו' וסדרה י') בעלות כוללת בסך של 110 מיליון ש"ח, לפרטים נוספים ראה באור 4.ה. לדוחות הכספיים.

4.3 אירועים עיקריים לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי

לפרטים בדבר אירועים עיקריים לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, ראה באור 10 לדוחות הכספיים.

4.4 גילוי יעודי למחזיקי אגרות החוב

ראה נספח א' לדוח הדירקטוריון.

דורון כהן
מנכ"ל

יורם טורבוביץ'
יו"ר הדירקטוריון

**DISCOUNT
INVESTMENT
CORPORATION**

INTERIM FINANCIAL STATEMENTS

SEPTEMBER 30, 2020

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

| סדרה | מועד הנפקה מקורית | ע.ג. הנפקה במועד | שיעור הריבית במועד (קבוע) | יתרת ע.ג. שבמחזור | | סכום הריבית שנצברה בספרים | יתרת נטו (נכיון), נטו בספרים | ערך בספרים של יתרת האג"ח ⁽²⁾ | שווי בורסאי | נתונים ליום 20.11.2020 | | מועדי תשלום הקרן ⁽³⁾ | | חברת הנאמנות - שם אחראית, כתובת ומס' טלפון | תנאי ההצמדה | |
|--------|-------------------|------------------|---------------------------|------------------------------------|-------------------|---------------------------|------------------------------|---|--------------|------------------------|--------------|------------------------------------|----------|---|-------------|--|
| | | | | יתרת ע.ג. שבמחזור | יתרת ע.ג. שבמחזור | | | | | החל מ- | עד | | | | | |
| 1) (4) | 28.12.06 | *1.4.07 | *28.6.07 | 31 בדצמבר ⁽³⁾ | | 4.95% | 58 | 1,608 | 1,567 | 26.11.2020 | 26.11.2020 | 31.12.25 | 31.12.17 | הרמטיק נאמנות (1975) בע"מ אחראי: עו"ד דן אבנון, רח' ששת הימים 30, בני ברק 5120261, טל': 03-5544553 | צמוד מדד | |
| | | | | 1,295 | 1,295 | | | | | 4.95% | 1,567 | 31 בדצמבר ⁽³⁾ | | | | |
| 2) (5) | 2.10.17 | *12.12.17 | 4.80% | 30 ביוני, 30 בדצמבר ⁽⁶⁾ | | 5.05% ⁽⁷⁾ | 27 | 2,004 | 1,886 | 26.11.2020 | 26.11.2020 | 30.12.26 | 30.12.21 | שטראוס לזר חברה לנאמנות (1992) בע"מ אחראי: רח"ח אורי לזר, רח' יצחק שדה 17, ת"א 6777517, טל': 03-6237777 | לא צמוד | |
| | | | | 1,955 | 1,955 | | | | | 4.80% | 1,955 | 30 ביוני, 30 בדצמבר ⁽⁶⁾ | | | | |
| | | | | סך הכל | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | 3,519 | 3,250 | | 3,612 | 3,453 | 3,250 | 3,522 | | | | | |

הערות:

- החברה עומדת בכל התנאים וההתחייבות לפי שטר הנאמנות. לעניין עדכון שיעור ריבית אגרות החוב (סדרה י'), ראה סעיף 7 להלן.
- כולל ריבית שנצברה בספרים ופרמיה נטו.
- תשלומים שנתיים.
- אגרות חוב (סדרה ו') הינה סדרת חוב מהותית, המהווה 5% או יותר מסך התחייבויות התאגיד, כפי שהוצגו בדוח הכספי הנפרד. ביחס לסדרת אגרות חוב זו - לא הועמדו בטוחות וערבויות לטובת המלווה; האשראי הינו מסוג recourse; לא נקבעו אמות מידה פיננסיות; לא התקיימו או מתקיימים אירועי הפרה, אגרות החוב אינן מקנות זכות לפרעון מוקדם; וכן לא נערכו שינויים מהותיים בתנאי אגרות החוב בשנת 2020.
- אגרות חוב (סדרה י') הינה סדרת אגרות חוב מהותית, המהווה 5% או יותר מסך התחייבויות התאגיד, כפי שהוצגו בדוח הכספי הנפרד. ביחס לסדרת אגרות חוב זו - לא הועמדו בטוחות וערבויות לטובת המלווה; האשראי הינו מסוג recourse; נקבעו אמות מידה פיננסיות; לא התקיימו או מתקיימים אירועי הפרה, אגרות החוב מקנה לחברה זכות לפרעון מוקדם; וכן לא נערכו שינויים מהותיים בתנאי אגרות החוב בשנת 2020.
- תשלומים חצי שנתיים.
- נכון ליום 30 בספטמבר 2020 החברה עומדת בכל אמות המידה הפיננסיות בקשר לאגרות החוב (סדרה י'). בעקבות הורדת דירוג אגרות החוב של החברה ביום 7 באפריל 2020 ואי עמידה באמות מידה פיננסיות נכון ליום 31 במרס 2020, עלה שיעור הריבית של אגרות החוב (סדרה י') החל מיום 7 באפריל 2020, משיעור של 4.80% ל- 5.05% והחל מיום 30 ביוני 2020 משיעור של 5.05% ל- 5.80%, בהתאמה. בעקבות עמידה באמת מידה פיננסית נכון ליום 30 ביוני 2020, אשר החברה לא עמדה בה נכון ליום 31 במרס 2020, ירד שיעור הריבית החל מיום 20 באוגוסט 2020, משיעור של 5.80% ל-5.30%. בעקבות עמידה באמת מידה פיננסית נוספת נכון ליום 30 בספטמבר 2020, אשר החברה לא עמדה בה נכון ליום 31 במרס 2020, ירד שיעור הריבית החל מיום פרסום הדוחות הכספיים לרבעון השלישי של שנת 2020, משיעור של 5.30% ל-5.05%. לפרטים נוספים ראה סעיף 1.6.3.3 לעיל.

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

פרטים אודות דירוג אגרות החוב

| דירוגים נוספים בתקופה שבין מועד ההנפקה המקורי לבין הדירוג העדכני ליום 26.11.20 | | תאריך מתן הדירוג ליום 26.11.20 | דירוג במועד הנפקת הסדרה | דירוג ליום 26.11.20 ⁽¹⁾ | דירוג ליום 30.09.20 | שם חברה מדרגת | סדרה |
|--|---|--------------------------------|-------------------------|------------------------------------|---------------------|---------------|------|
| דירוג | תאריך | | | | | | |
| AA, A+, A- BBB+, BBB, BBB- | ,11/2008 ,6/2007 ,4/2007 ,10/2011 ,1/2011 ,7/2009 ,5/2012 ,1/2012 ,11/2011 ,8/2013 ,7/2013 ,9/2012 ,12/2014 ,3/2014 ,12/2013 ,7/2016 ,3/2016 ,2/2015 ,8/2017 ,3/2017 ,2/2017 ,3/2018 ,12/2017 ,9/2017 ,7/2019 ,4/2019 ,8/2018 4/2020 | 8/2020 | AA | BBB- (Negative) | BBB- (Negative) | S&P Maalot | ו |
| BBB, BBB+ BBB- | ,3/2018 ,12/2017 ,9/2017 ,7/2019 ,4/2019 ,8/2018 4/2020 | 8/2020 | BBB | BBB- (Negative) | BBB- (Negative) | S&P Maalot | י |

⁽¹⁾ לדוח דירוג עדכני של S&P מעלות בנוגע לאגרות החוב של החברה, ראה דיווח מיידני של החברה על דירוג תעודות התחייבות, שפורסם על-ידי החברה בדיווח אלקטרוני פומבי ביום 6 באוגוסט 2020 (אסמכתא מספר 075859-15-2020).

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

פרטים בדבר עבודה כלכלית ליום 31 במרס 2020 בנושא הערכת שווי הכלכלי של מגדל HSBC בניו-יורק, ארה"ב המוחזק על-ידי נכסים ובניין [תקנה 49(א) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), 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 31 במרס 2020, שהוגשו על-ידיה לרשות לניירות ערך ופורסמו ביום 25 ביוני 2020 (אסמכתא מס' 2020-01-067065). ראה גם באור 3.א.1.ז. לדוחות הכספיים.

להלן נתונים עיקריים המפורטים בהערכת השווי:

- א. זיהוי נושא ההערכה - מגדל HSBC במנהטן, ניו-יורק, ארה"ב.
- ב. עיתוי ההערכה - 31 במרס 2020.
- ג. שווי נושא ההערכה בספרי נכסים ובניין לפני ביצוע הערכת השווי - 940 מיליון דולר של ארה"ב.
- ד. שווי נושא ההערכה שנקבע בהערכת השווי - 905 מיליון דולר של ארה"ב.
- ה. זיהוי המערך 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 המערך לבין החברות מזמינות העבודה.
- ו. מודל ההערכה שלפיו פעל המערך - היוון תזרימי מזומנים (DCF).
- ז. ההנחות לפיהן בוצעה הערכת השווי:
 - 1. NOI בשנת המימוש (שנה 12) 61.4 מיליון דולר
 - 2. שיעורי היוון השנתיים -
 - בגין NOI חזוי במשך 11 שנים ראשונות והתמורה החזויה ממימוש הנכס בתום השנה ה-11 (Rate Discount) 6.25%
 - בגין NOI חזוי בשנה ה-12, לפיו נקבעה תמורת המימוש הצפוי של הנכס (Terminal Capitalization Rate) 4.75%
 - 3. שיעור ערך גרט (Terminal Value) מסך השווי שנקבע בהערכה 70%
 - 4. שיעור צמיחה מחירי שכירות (Market Rent Growth) בגין חוזים שמסתיימים:
 - שנה ראשונה 0%
 - שנה שניה ואילך 3%
 - 5. הפסד גביה (Collection Loss) בשנה הראשונה, בעקבות התפרצות נגיף הקורונה 5%

פרטים בדבר עבודה כלכלית בנושא ייחוס הקצאת עלות הרכישה של מהדרין [PPA], ליום 9 במרס 2020 [תקנה 49(א) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), תש"ל-1970]

לדוחות הכספיים של החברה מצורפת עבודה כלכלית לייחוס עלות הרכישה של מהדרין ליום 9 במרס 2020. ראה גם באור 3.א.3.ב. לדוחות הכספיים.

להלן נתונים עיקריים המפורטים בעבודה כלכלית זו:

- א. זיהוי נושא העבודה - ייחוס תמורת הרכישה של מהדרין - הערכה של נכסיה והתחייבויותיה של מהדרין. ביום 9 במרס 2020 רכשה דסק"ש 8.8% מהון המניות המונפק של מהדרין ושיעור החזקתה של דסק"ש בהון המניות המונפק של מהדרין עלה לכ- 40.2%. במועד הרכישה, החלה דסק"ש לשלוט במהדרין, ובהתאם, ממועד זה ואילך, החלה דסק"ש לאחד בדוחותיה הכספיים את דוחותיה הכספיים של מהדרין.
- ב. עיתוי העבודה - 9 במרס 2020;
- ג. שווי מניות מהדרין, אשר על-פיו בוצעה עבודת ההקצאה ליום 9 במרס 2020 (עלות רכישה של 8.8% מהון המניות המונפק של מהדרין בתוספת שווי הוגן של יתר הון המניות המונפק של מהדרין), הינו 369 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 לשיפוי 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;
 - שווי הוגן רכוש קבוע (בתי קירור ואריזה) - הסתמכות על שמאיות של מערכי שווי חיצוניים, שהתקבלו ממהדרין.
 - ביתר הסעיפים מעריך השווי לא זיהה פערים מהותיים אפשריים בין השווי בדוחות הכספיים של מהדרין לבין השווי ההוגן ובהתאם בוצעה הסתמכות על הדוחות הכספיים של מהדרין.

פרטים בדבר עבודה כלכלית בנושא ייחוס הקצאת עלות הרכישה של מהדרין [PPA], ליום 10 בדצמבר 2019 [תקנה 49(א) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), תש"ל-1970]

ראה גם באור 3.א.3.ג. לדוחות הכספיים.

להלן נתונים עיקריים המפורטים בעבודה כלכלית זו:

- א. זיהוי נושא העבודה - ייחוס תמורת הרכישה של מהדרין - הערכה של נכסיה והתחייבויותיה של מהדרין. ביום 10 בדצמבר 2019 קיבלה דסק"ש 31.4% מהון המניות המונפק של מהדרין כדיבידנד בעין מנכסים ובניין. החל ממועד החלוקה, כאמור מטופלת ההשקעה במהדרין כחברה מוחזקת המטופלת בהתאם לשיטת השווי המאזני.
- ב. עיתוי העבודה - 10 בדצמבר 2019;
- ג. שווי השקעה במהדרין ליום 10 בדצמבר 2019, הינו 136 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 לשיפוי 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;
 - שווי הוגן רכוש קבוע (בתי קירור ואריזה) - הסתמכות על שמאויות של מעריכי שווי חיצוניים, שהתקבלו ממהדרין.
 - ביתר הסעיפים מעריך השווי לא זיהה פערים מהותיים אפשריים בין השווי בדוחות הכספיים של מהדרין לבין השווי ההוגן ובהתאם בוצעה הסתמכות על הדוחות הכספיים של מהדרין.

DISCOUNT INVESTMENT CORPORATION

INTERIM FINANCIAL STATEMENTS

SEPTEMBER 30, 2020

3

תמצית דוחות כספיים ביניים מאוחדים

DIC

חברת השקעות דיסקונט בערבון מוגבל

תמצית דוחות כספיים ביניים מאוחדים ליום 30 בספטמבר 2020

(בלתי מבוקר)

תוכן העניינים

עמוד

| | |
|---|---|
| 38 | דוח סקירה של רואה החשבון המבקר |
| 39-40 | תמצית דוחות על המצב הכספי ביניים מאוחדים |
| 41 | תמצית דוחות רווח והפסד ביניים מאוחדים |
| 42 | תמצית דוחות על רווח והפסד כולל ביניים מאוחדים |
| 43-47 | תמצית דוחות על השינויים בהון ביניים מאוחדים |
| 48-49 | תמצית דוחות על תזרימי המזומנים ביניים מאוחדים |
| באורים לתמצית הדוחות הכספיים המאוחדים ביניים | |
| 50-52 | באור 1 - כללי |
| 53-54 | באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית |
| 55-73 | באור 3 - חברות מוחזקות |
| 74-76 | באור 4 - ארועים בתקופת הדוח |
| 77 | באור 5 - תביעות והתחייבויות תלויות |
| 78-81 | באור 6 - מכשירים פיננסיים |
| 81 | באור 7 - מכירות ושרותים |
| 82-84 | באור 8 - מגזרי פעילות |
| 84-87 | באור 9 - פרופורמה גולן טלקום |
| 88-89 | באור 10 - אירועים לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי |

מבוא

סקרנו את המידע הכספי המצורף של חברת השקעות דיסקונט בע"מ וחברות מאוחדות (להלן - הקבוצה), הכולל את הדוח התמציתי המאוחד על המצב הכספי הביניים ליום 30 בספטמבר 2020 ואת הדוחות התמציתיים המאוחדים על רווח או הפסד, הרווח הכולל, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. הדירקטוריון והנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי לתקופת ביניים אלה בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34 "דיווח כספי לתקופות ביניים", וכן הם אחראים לעריכת מידע כספי לתקופת ביניים זו לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על מידע כספי לתקופות ביניים אלה בהתבסס על סקירתנו.

לא סקרנו את המידע הכספי לתקופות הביניים התמציתי של חברות שאוחדו, אשר נכסיהן הכלולים באיחוד מהווים כ-9% מכלל הנכסים המאוחדים ליום 30 בספטמבר 2020, והכנסותיהן הכלולות באיחוד מהוות כ-20% וכ-19%, בהתאמה, 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-298 מיליוני ש"ח ליום 30 בספטמבר 2020 וחלקה של הקבוצה בהפסדיהן הינו כ-25 מיליוני ש"ח וכ-4 מיליוני ש"ח, בהתאמה לתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך.

המידע הכספי לתקופות הביניים התמציתי של אותן חברות נסקר על-ידי רואי חשבון אחרים שדוחות הסקירה שלהם הומצאו לנו ומסקנתנו, ככל שהיא מתייחסת למידע הכספי בגין אותן חברות, מבוססת על דוחות הסקירה של רואי החשבון האחרים.

היקף הסקירה

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

מסקנה

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

בנוסף לאמור 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.

כמו כן, סקרנו את המידע הכספי פרופורמה של הקבוצה בקשר עם העסקה לרכישת חברת גולן טלקום הכולל בבאור 9 לדוחות התמציתיים המאוחדים, הכולל את נתוני הפרופורמה לתקופה של תשעת החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2020. הדירקטוריון והנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי פרופורמה לתקופת ביניים זו בהתאם להנחות המפורטות בבאור 9. וכן הם אחראים לעריכת מידע כספי פרופורמה לתקופת ביניים זו בהתאם לתקנה 38ב' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על מידע כספי פרופורמה לתקופת ביניים זו בהתבסס על סקירתנו.

לא סקרנו את המידע הכספי התמציתי פרופורמה לתקופות הביניים של חברות שאוחדו, אשר הכנסותיהן הכלולות במידע הכספי פרופורמה מהוות כ-29% וכ-21%, בהתאמה, מכלל ההכנסות המאוחדות לתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. כמו כן, לא סקרנו את המידע הכספי התמציתי פרופורמה לתקופות הביניים של חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני אשר חלקה של הקבוצה בהפסדיהן הכלולים במידע כספי פרופורמה הינם כ-25 מיליוני ש"ח וכ-4 מיליוני ש"ח, בהתאמה לתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך.

המידע הכספי לתקופות הביניים התמציתי 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.

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

בהתבסס על סקירתנו, לא בא לתשומת ליבנו דבר הגורם לנו לסבור שהמידע הכספי פרופורמה הנ"ל אינו ממלא, מכל הבחינות המהותיות, אחר הוראות תקנה 38ב' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970 וזאת על בסיס ההנחות המפורטות בבאור 9.ב.

תל-אביב,
26 בנובמבר 2020

קסלמן וקסלמן
רואי חשבון

פירמה חברה ב- PricewaterhouseCoopers International Limited

תמצית דוחות על המצב הכספי ביניים מאוחדים ליום

| 31 בדצמבר 2019 (מבוקר) | 30 בספטמבר 2019 (בלתי מבוקר) | 30 בספטמבר (1)2020 (בלתי מבוקר) |
|------------------------------|------------------------------------|---------------------------------------|
|------------------------------|------------------------------------|---------------------------------------|

| מיליוני ש"ח | מיליוני ש"ח | מיליוני ש"ח |
|----------------------|----------------------|-------------|
| 3,676 ⁽²⁾ | 3,370 ⁽²⁾ | 1,963 |
| 159 | 163 | 137 |
| 292 | 299 | 228 |
| 774 | 786 | 893 |
| 1,494 | 1,535 | 1,725 |
| 3,389 | 4,672 | 3,273 |
| 309 | 329 | 209 |
| 45 | 23 | 68 |
| 324 | 332 | 410 |
| 8 | 8 | 8 |
| 1,849 | 1,855 | 2,667 |
| 12,319 | 13,372 | 11,581 |
| 1,826 | 1,790 | 482 |
| 161 | 173 | 261 |
| 156 | 161 | 390 |
| 4 | 8 | 16 |
| 1,207 | 1,235 | 1,057 |
| 74 | 75 | 154 |
| 105 | 139 | 64 |
| 1,445 | 1,858 | 1,259 |
| 2,812 | 3,137 | 4,671 |
| 7,790 | 8,576 | 8,354 |
| 20,109 | 21,948 | 19,935 |

נכסים שאינם שוטפים
 השקעות בחברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
 נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח והפסד הלוואות, פקדונות, פקדונות מוגבלים ויתרות חובה נכסי זכויות שימוש רכוש קבוע נדל"ן להשקעה לקוחות לזמן ארוך מלאי מקרקעין הוצאות נדחות נכסי מס נדחים נכסים בלתי מוחשיים

נכסים שוטפים
 נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח והפסד פקדונות ופקדונות משועבדים ומוגבלים חייבים ויתרות חובה נכסי מס שוטפים לקוחות והכנסות לקבל מלאי מלאי בניינים למכירה נכסים המסווגים כמוחזקים למכירה מזומנים ושווי מזומנים

סך הכל נכסים

(1) כולל נכסי מהדרין, שאוחדה לראשונה החל מיום 9 במרס 2020, ראה באור 3.א.3. להלן.
 (2) כולל השקעה בשופרסל, שנמכרה בחודש יולי 2020, ראה באור 4.א.3. להלן

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

תמצית דוחות על המצב הכספי ביניים מאוחדים ליום (המשך)

| 31 בדצמבר 2019 (מבוקר) | 30 בספטמבר 2019 (בלתי מבוקר) מיליוני ש"ח | 30 בספטמבר (1)2020 (בלתי מבוקר) | |
|------------------------------|---|---------------------------------------|---|
| 810 | 810 | 810 | הון |
| 4,118 | 4,122 | 4,159 | הון מניות |
| (3,104) | (3,182) | (3,460) | קרנות הון |
| | | | יתרת הפסד |
| 1,824 | 1,750 | 1,509 | הון המיוחס לבעלים של החברה |
| 2,067 | 2,278 | 2,183 | זכויות שאינן מקנות שליטה |
| 3,891 | 4,028 | 3,692 | |
| | | | התחייבויות שאינן שוטפות |
| 9,759 | 10,617 | 9,404 | אגרות חוב |
| 1,630 | 1,897 | 1,645 | הלוואות מבנקים והתחייבויות פיננסיות אחרות |
| 577 | 597 | 597 | התחייבויות בגין חכירות |
| - | 4 | 9 | נגזרים |
| 191 | 195 | 187 | הפרשות |
| 541 | 648 | 527 | התחייבויות מס נדחות |
| 24 | 20 | 29 | הטבות לעובדים |
| 6 | 15 | 12 | התחייבויות אחרות שאינן פיננסיות |
| 12,728 | 13,993 | 12,410 | |
| 1,218 | 1,087 | 1,160 | התחייבויות שוטפות |
| | | | חלויות שוטפות של אגרות חוב |
| 273 | 339 | 368 | אשראי מתאגידים בנקאיים וחלויות שוטפות של הלוואות מבנקים ומאחרים |
| 236 | 236 | 224 | חלויות שוטפות של התחייבויות בגין חכירות |
| 431 | 602 | 687 | זכאים ויתרות זכות |
| 714 | 694 | 730 | ספקים |
| 5 | 5 | 11 | נגזרים |
| 18 | 22 | 15 | התחייבויות מס שוטפות |
| 110 | 119 | 185 | הפרשות |
| 485 | 823 | 453 | התחייבויות המסווגות כמוחזקות למכירה |
| 3,490 | 3,927 | 3,833 | |
| 20,109 | 21,948 | 19,935 | סך הכל הון והתחייבויות |

(1) כולל התחייבויות מהדרין, שאוחדה לראשונה החל מיום 9 במרס 2020, ראה באור 3.א.3. להלן.

| | | |
|---------------------------|--------------------|------------------------------------|
| חיים טבור סמנכ"ל חשבות | דורון כהן מנכ"ל | יורם טורבוביץ' יו"ר הדירקטוריון |
|---------------------------|--------------------|------------------------------------|

תאריך אישור הדוחות הכספיים: 26 בנובמבר 2020

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

תמצית דוחות רווח והפסד ביניים מאוחדים

| לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019 (מבוקר) | לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר | | לתשעה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר | | באור |
|--|---|-------------------------|--|-------------------------|--|
| | 2019 (בלתי מבוקר) | (1)2020 (בלתי מבוקר) | 2019 (בלתי מבוקר) | (1)2020 (בלתי מבוקר) | |
| מיליוני ש"ח | | | | | |
| 4,621 | 1,167 | 1,239 | 3,495 | 3,718 | 7 |
| (2) | - | 8 | - | 13 | הכנסות מכירות ושרותים חלק הקבוצה ברווח הנקי של חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו רווח ממימוש ועליית ערך השקעות ונכסים, ודיבידנדים עליה בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו הכנסות אחרות הכנסות מימון |
| 108 | 10 | 21 | 27 | 52 | |
| 106 | 33 | - | 73 | - | |
| 25 | 7 | 25 | 19 | 40 | |
| 236 | 71 | 23 | 184 | 29 | |
| 5,096 | 1,288 | 1,316 | 3,798 | 3,852 | |
| 3,258 | 789 | 960 | 2,447 | 2,844 | הוצאות עלות המכירות והשרותים הוצאות מחקר ופיתוח הוצאות מכירה ושוק הוצאות הנהלה וכלליות חלק הקבוצה בהפסד של חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו הפסד ממימוש, ירידת ערך והפחתת השקעות ונכסים ירידה בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו הוצאות אחרות הוצאות מימון |
| 32 | 8 | 5 | 27 | 12 | |
| 669 | 171 | 153 | 494 | 427 | |
| 479 | 111 | 132 | 348 | 393 | |
| (2)19 | (2)29 | - | (2)68 | - | |
| 735 | 69 | 2 | 698 | 75 | |
| - | - | 1 | - | 157 | |
| 6 | - | 5 | 1 | 5 | |
| 754 | 148 | 181 | 603 | 603 | |
| 5,952 | 1,325 | 1,439 | 4,686 | 4,516 | |
| (856) | (37) | (123) | (888) | (664) | הפסד לפני מסים על ההכנסה |
| (70) | (38) | - | (53) | 52 | הכנסות (הוצאות) מסים על ההכנסה |
| (926) | (75) | (123) | (941) | (612) | הפסד מפעילויות נמשכות |
| (2)1,243 | (2)973 | 46 | (2)1,216 | 83 | רווח מפעילויות מופסקות, לאחר מס |
| 317 | 898 | (77) | 275 | (529) | רווח נקי (הפסד) לתקופה |
| 14 | 567 | (55) | (66) | (357) | רווח נקי (הפסד) מיוחס ל: |
| 303 | 331 | (22) | 341 | (172) | בעלים של החברה |
| 317 | 898 | (77) | 275 | (529) | זכויות שאינן מקנות שליטה |
| n " ש | n " ש | n " ש | n " ש | n " ש | רווח (הפסד) למניה לבעלים של החברה |
| (4.9) | (0.2) | (0.7) | (5.3) | (3.1) | הפסד בסיסי ומדולל למניה מפעילויות נמשכות |
| 5.0 | 4.2 | 0.3 | 4.8 | 0.6 | רווח בסיסי ומדולל למניה מפעילויות מופסקות |
| 0.1 | 4.0 | (0.4) | (0.5) | (2.5) | רווח (הפסד) בסיסי ומדולל למניה |

(1) כולל נתוני מהדרין, שאוחדה החל מיום 9 במרס 2020, ראה באור 3.א.3. להלן.
(2) הוצג מחדש בשל הצגת פעילות שופרסל במסגרת פעילויות מופסקות, ראה באור 4.א.3. להלן.

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

תמצית דוחות על רווח והפסד כולל ביניים מאוחדים

| לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019 (מבוקר) | לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר | | לתשעה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר | |
|---|--|-------|---|-------|
| | 2019 | 2020 | 2019 | 2020 |
| (מבוקר) | (בלתי מבוקר) | | (בלתי מבוקר) | |
| מיליוני ש"ח | | | | |
| 317 | 898 | (77) | 275 | (529) |
| (4) | - | - | - | - |
| (8) | (3) | - | (7) | - |
| (12) | (3) | - | (7) | - |
| (165) | (49) | (10) | (150) | (2) |
| (30) | (10) | 6 | (28) | 3 |
| (195) | (59) | (4) | (178) | 1 |
| (207) | (62) | (4) | (185) | 1 |
| 110 | 836 | (81) | 90 | (528) |
| (125) | 524 | (57) | (190) | (356) |
| 235 | 312 | (24) | 280 | (172) |
| 110 | 836 | (81) | 90 | (528) |
| (1)(825) | (1)(70) | (109) | (1)(863) | (442) |
| (1)(700) | (1)(594) | 52 | (1)(673) | 86 |
| (125) | 524 | (57) | (190) | (356) |

רווח נקי (הפסד) לתקופה

פריטי רווח (הפסד) כולל אחר שלא יועברו לרווח והפסד, בניכוי מס

הפסדים אקטואריים בתכנית הטבה מוגדרת
חלק הקבוצה בהפסד כולל אחר בגין חברות מוחזקות המטופלות
לפי שיטת השווי המאזני

סך הכל הפסד כולל אחר, שלא יועבר לרווח והפסד
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
חלק הקבוצה ברווח (בהפסד) כולל אחר בגין חברות מוחזקות
המטופלות לפי שיטת השווי המאזני

סך הכל רווח (הפסד) כולל אחר, שלאחר ההכרה לראשונה
במסגרת הרווח הכולל הועבר או יועבר לרווח והפסד

סך הכל רווח (הפסד) כולל אחר לתקופה, נטו ממס

סך הכל רווח (הפסד) כולל לתקופה

מיוחס ל:

בעלים של החברה
זכויות שאינן מקנות שליטה

רווח (הפסד) כולל לתקופה

רווח (הפסד) כולל לתקופה המיוחס לבעלים של החברה

נובע מ:

פעילויות נמשכות
פעילויות מופסקות

(1) הוצג מחדש בשל הצגת פעילות שופרסל במסגרת פעילויות מופסקות, ראה באור 3.4.א.ב. להלן.

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

תמצית דוחות על השינויים בהון ביניים מאוחדים

| מתייחס לבעלים של החברה | | | | | | | | | | | | | | |
|------------------------|--------------------------|--------------------------------|-----------|-------------|----------------|-------------------|-------------------------------|-----------------------------|-------------|------------------------|--|----------------|---------------------------|--|
| סך כל ההון | זכויות שאינן מקנות שליטה | סך ההון המיוחס לבעלים של החברה | יתרת הפסד | מניות באוצר | קרן בעלי שליטה | קרנות בעלות שערור | קרנות הון בגין נכסים פיננסיים | קרנות הון דרך רווח כולל אחר | קרנות גידור | קרנות הון מהפרשי תרגום | קרנות הון בגין עסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה | פרמיה על מניות | הון מניות | |
| מיליוני ש"ח | | | | | | | | | | | | | | |
| 3,891 | 2,067 | 1,824 | (3,104) | (115) | 3 | 63 | (2) | (2) | (293) | 15 | 4,449 | 810 | 810 | לתשעה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2020 (בלתי מבוקר) |
| (529) | (172) | (357) | (357) | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | יתרה ליום 1 בינואר 2020 |
| 1 | - | 1 | - | - | - | - | - | 3 | (2) | - | - | - | - | הפסד לתקופה |
| (46) | (46) | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | רווח (הפסד) כולל אחר לתקופה |
| (13) | (13) | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | עסקאות עם בעלים שנזקפו ישירות להון, השקעות של הבעלים וחלוקות לבעלים |
| 387 | 387 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | דיבידנד לזכויות שאינן מקנות שליטה הפסקת איחוד פוקרד כתוצאה מאיבוד שליטה (ראה באור 5.א.3. להלן) |
| (15) | (55) | 40 | - | - | - | 5 | - | - | (18) | 53 | - | - | - | איחוד מהדרין כתוצאה מעליה לשליטה (ראה באור 3.א.3. להלן) |
| 1 | - | 1 | 1 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | שינויים בזכויות בחברות מאוחדות (ראה באור 3.א. להלן) ⁽¹⁾ |
| 15 | 15 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | תשלומים מבוססי מניות שהעניקה החברה |
| 3,692 | 2,183 | 1,509 | (3,460) | (115) | 3 | 68 | (2) | 1 | (313) | 68 | 4,449 | 810 | 810 | תשלומים מבוססי מניות שהוענקו על-ידי חברות מאוחדות |
| | | | | | | | | | | | | | יתרה ליום 30 בספטמבר 2020 | |

(1) כולל, בין היתר, מימושי אופציות על-ידי החברה ועל-ידי בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה בחברה מאוחדת, הנפקות של אופציות לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה בחברה מאוחדת, והשפעות בגין פקיעות ומימושים של מכשירי תשלום מבוססי מניות בחברות מאוחדות.

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

תמצית דוחות על השינויים בהון ביניים מאוחדים (המשך)

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

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

תמצית דוחות על השינויים בהון ביניים מאוחדים (המשך)

| מתייחס לבעלים של החברה | | | | | | | | | | | | | |
|------------------------|--------------------------|--------------------------------|-------------------------------|-------------|----------------|------------|-------------------|------------------------|--|----------------|-----------|-----|---|
| סך כל ההון | זכויות שאינן מקנות שליטה | סך ההון המיוחס לבעלים של החברה | קרנות הון בגין נכסים פיננסיים | | | | | קרנות הון מהפרשי תרגום | קרנות הון בגין עסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה | פרמיה על מניות | הון מניות | | |
| | | | יתרת הפסד | מניות באוצר | קרן בעלי שליטה | קרנות שערך | דרך רווח כולל אחר | | | | | | קרנות גידור |
| מיליוני ש"ח | | | | | | | | | | | | | |
| 3,786 | 2,234 | 1,552 | (3,406) | (115) | 3 | 67 | (2) | (5) | (299) | 50 | 4,449 | 810 | שלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2020 (בלתי מבוקר) יתרה ליום 1 ביולי 2020 |
| (77) | (22) | (55) | (55) | - | - | - | - | - | - | - | - | - | הפסד לתקופה |
| (4) | (2) | (2) | - | - | - | - | - | 6 | (8) | - | - | - | רווח (הפסד) כולל אחר לתקופה |
| (14) | (14) | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | עסקאות עם בעלים שנזקפו ישירות להון, השקעות של הבעלים וחלוקות לבעלים |
| (13) | (13) | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | דיבידנד לזכויות שאינן מקנות שליטה הפסקת איחוד פוקרד כתוצאה מאיבוד שליטה (ראה באור 5.א.3. להלן) שינויים בזכויות בחברות מאוחדות (ראה באור 3.א. להלן) ⁽¹⁾ |
| 6 | (7) ⁽²⁾ | 13 | - | - | - | 1 | - | - | (6) | 18 | - | - | תשלומים מבוססי מניות שהעניקה החברה |
| 1 | - | 1 | 1 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | תשלומים מבוססי מניות שהוענקו על-ידי חברות מאוחדות |
| 7 | 7 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | יתרה ליום 30 בספטמבר 2020 |
| 3,692 | 2,183 | 1,509 | (3,460) | (115) | 3 | 68 | (2) | 1 | (313) | 68 | 4,449 | 810 | |

(1) כולל, בין היתר, מימושי אופציות על-ידי החברה ועל-ידי זכויות שאינן מקנות שליטה בחברה מאוחדת, והשפעות בגין פקיעות ומימושים של מכשירי תשלום מבוססי מניות בחברה מאוחדת.
 (2) כולל קיטון בזכויות שאינן מקנות שליטה בסך של 9 מיליון ש"ח בגין ההערכה הסופית של הקצאת שווי יתרת ההשקעה במהדרין למועד העלייה לשליטה בה. לפרטים ראה באור 3.א.3. בלהלן.

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

תמצית דוחות על השינויים בהון ביניים מאוחדים (המשך)

| מתייחס לבעלים של החברה | | | | | | | | | | | | |
|------------------------|-----------------------------------|---|----------------|----------------|----------------------|---|----------------|--------------|---------------------------------|--|-------------------|--------------|
| סך כל הון | זכויות שאינן מקנות שליטה | סך ההון המיוחס לבעלים של החברה | יתרת הפסד | מניות באוצר | קרן בעלי שליטה | קרנות הון בגין נכסים פיננסיים דרך רווח כולל אחר | | | קרנות הון מהפרשי תרגום | קרנות הון בגין עסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה | פרמיה על מניות | הון מניות |
| | | | | | | קרנות שערך | קרנות גידור | קרנות הון | | | | |
| מיליוני ש"ח | | | | | | | | | | | | |
| 5,009 | 3,777 | 1,232 | (3,770) | (115) | 3 | 90 | (2) | 2 | (245) | 10 | 4,449 | 810 |
| 898 | 331 | 567 | 567 | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| (62) | (19) | (43) | (3) | - | - | - | - | (4) | (36) | - | - | - |
| (2,096) | (2,092) | (4) | 27 | - | - | (27) | - | - | - | (4) | - | - |
| 278 | 278 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| - | (1) | 1 | - | - | - | - | - | - | 1 | - | - | - |
| (3) | - | (3) | (3) | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 4 | 4 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| <u>4,028</u> | <u>2,278</u> | <u>1,750</u> | <u>(3,182)</u> | <u>(115)</u> | <u>3</u> | <u>63</u> | <u>(2)</u> | <u>(2)</u> | <u>(280)</u> | <u>6</u> | <u>4,449</u> | <u>810</u> |

לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2019 (בלתי מבוקר)
 יתרה ליום 1 ביולי 2019
רווח נקי לתקופה
הפסד כולל אחר לתקופה
עסקאות עם בעלים שנזקפו ישירות להון, השקעות של הבעלים וחלוקות לבעלים
 הפסקת איחוד גב-ים כתוצאה מאיבוד שליטה
 איחוד מהדרין כתוצאה מעליה לשליטה שינויים בזכויות בחברות מאוחדות תשלומים מבוססי מניות שהעניקה החברה תשלומים מבוססי מניות שהוענקו על-ידי חברות מאוחדות
 יתרה ליום 30 בספטמבר 2019

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

תמצית דוחות על השינויים בהון ביניים מאוחדים (המשך)

| מתייחס לבעלים של החברה | | | | | | | | | | | | | |
|--|--------------------------|--------------------------------|-------------------------------|--------------|----------------|------------|-------------------|-----------------|------------------------|--|----------------|------------|--|
| סך כל ההון | זכויות שאינן מקנות שליטה | סך ההון המיוחס לבעלים של החברה | קרנות הון בגין נכסים פיננסיים | | | | | קרנות הון גידור | קרנות הון מהפרשי תרגום | קרנות הון עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה | פרמיה על מניות | הון מניות | |
| | | | יתרת הפסד | מניות באוצר | קרן בעלי שליטה | קרנות שערך | דרך רווח כולל אחר | | | | | | |
| מיליוני ש"ח | | | | | | | | | | | | | |
| לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019 (מבוקר) | | | | | | | | | | | | | |
| 6,341 | 4,024 | 2,317 | (2,859) | (19) | 3 | 88 | (2) | - | (162) | 9 | 4,449 | 810 | יתרה ליום 1 בינואר 2019 |
| (254) | (83) | (171) | (171) | - | - | - | - | - | - | - | - | - | יישום לראשונה של תיקון לתקן IAS 28 |
| 317 | 303 | 14 | 14 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | רווח נקי לתקופה |
| (207) | (68) | (139) | (10) | - | - | - | - | (2) | (127) | - | - | - | הפסד כולל אחר לתקופה |
| עסקאות עם בעלים שנזקפו ישירות להון, השקעות של הבעלים וחלוקות לבעלים | | | | | | | | | | | | | |
| (104) | - | (104) | (104) | - | - | - | - | - | - | - | - | - | דיבידנד ששולם לבעלים של החברה |
| (201) | (201) | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | דיבידנד לזכויות שאינן מקנות שליטה |
| (96) | - | (96) | - | (96) | - | - | - | - | - | - | - | - | רכישת מניות באוצר |
| 278 | 278 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | איחוד מהדרין כתוצאה מעליה לשליטה הפסקת איחוד גב-ים ומהדרין כתוצאה מאיבוד שליטה |
| (2,333) | (2,329) | (4) | 27 | - | - | (27) | - | - | - | (4) | - | - | שינויים בזכויות בחברות מאוחדות ⁽¹⁾ |
| 140 | 132 | 8 | - | - | - | 2 | - | - | (4) | 10 | - | - | תשלומים מבוססי מניות שהעניקה החברה |
| (1) | - | (1) | (1) | - | - | - | - | - | - | - | - | - | תשלומים מבוססי מניות שהוענקו על-ידי חברות מאוחדות |
| 11 | 11 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | |
| 3,891 | 2,067 | 1,824 | (3,104) | (115) | 3 | 63 | (2) | (2) | (293) | 15 | 4,449 | 810 | יתרה ליום 31 בדצמבר 2019 |

⁽¹⁾ כולל, בין היתר, רכישה במסגרת הנפקה בחברה מאוחדת, ומימושים של מכשירי תשלום מבוססי מניות בחברות מאוחדות.

הבאורים המצורפים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מדוח זה.

תמצית דוחות על תזרימי המזומנים ביניים מאוחדים

| לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019 | לשלושה חודשים הסתיימו ביום 30 בספטמבר | | לתשעה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר | |
|---|--|---------|--|---------|
| | 2019 | (1)2020 | 2019 | (1)2020 |
| (מבוקר) | (בלתי מבוקר) | | (בלתי מבוקר) | |
| מיליוני ש"ח | | | | |

| | | | | |
|------------|----------|-------|------------|-------|
| 317 | 898 | (77) | 275 | (529) |
| (2)(1,243) | (2)(973) | (46) | (2)(1,216) | (83) |
| (926) | (75) | (123) | (941) | (612) |

תזרימי מזומנים מפעולות שוטפות

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

התאמות:

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

| | | | | |
|-------|-------|------|-------|-------|
| (2)19 | (2)29 | (8) | (2)68 | (13) |
| (2)7 | - | - | (2)5 | 82 |
| 627 | 59 | (19) | 671 | 23 |
| (106) | (33) | 1 | (73) | 157 |
| 915 | 233 | 246 | 679 | 729 |
| 518 | 77 | 158 | 419 | 574 |
| 70 | 38 | - | 53 | (52) |
| (23) | - | (5) | (18) | (20) |
| (10) | (1) | 16 | (8) | (1) |
| 9 | 1 | 8 | 5 | 16 |
| 2,026 | 403 | 397 | 1,801 | 1,495 |

שינויים בסעיפים מאזניים אחרים

ירידה (עליה) בחייבים ויתרות חובה (כולל סכומים לזמן ארוך)
ירידה בלקוחות (כולל סכומים לזמן ארוך)
ירידה במלאי (כולל סכומים לזמן ארוך)
שינוי בהטבות לעובדים
ירידה בספקים
עליה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות, בהפרשות ובהתחייבויות אחרות (כולל סכומים לזמן ארוך)

| | | | | |
|------|------|------|------|-------|
| (2) | 20 | (74) | 41 | (53) |
| 215 | 29 | 17 | 179 | 218 |
| 142 | 15 | 23 | 138 | 65 |
| (1) | - | - | - | - |
| (53) | (43) | (18) | (79) | (75) |
| (66) | 43 | 20 | (20) | (149) |
| 235 | 64 | (32) | 259 | 6 |

מזומנים נטו שנבעו מפעולות שוטפות נמשכות
מזומנים נטו שנבעו מפעולות שוטפות מופסקות
מזומנים נטו שנבעו מפעולות שוטפות

| | | | | |
|--------|-----|-----|--------|-----|
| 1,335 | 392 | 242 | 1,119 | 889 |
| (2)305 | 84 | - | (2)305 | 21 |
| 1,640 | 476 | 242 | 1,424 | 910 |

תזרימי מזומנים מפעולות השקעה

פקדונות, הלוואות והשקעות לזמן ארוך שניתנו
ירידה (עליה) בפקדונות משועבדים ומוגבלים, נטו
השקעות שוטפות, הלוואות ופקדונות לזמן קצר, נטו
השקעות והלוואות נטו בחברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
השקעות שאינן שוטפות
השקעות בנדל"ן להשקעה ורכוש קבוע
השקעות בנכסים בלתי מוחשיים ואחרים
תקבולים בגין סילוק נגזרים, נטו
שינוי במזומנים בגין איחוד לראשונה של חברות בנות תמורה מימוש חברות מאוחדות, בניכוי המזומנים שייצאו, במסגרת הפסקת איחודן
תמורה מימוש הלוואות שניתנו ופקדונות לזמן ארוך
תקבולים מימוש השקעות שאינן שוטפות, לרבות דיבידנד מימוש תקבולים מימוש נדל"ן להשקעה, רכוש קבוע ונכסים אחרים
מסים ששולמו נטו בגין מכירת נדל"ן להשקעה, רכוש קבוע ונכסים אחרים ריבית שנתקבלה
מזומנים נטו שנבעו (ששימשו) מפעולות השקעה נמשכות
מזומנים נטו שנבעו (ששימשו) מפעולות השקעה מופסקות
מזומנים נטו שנבעו (ששימשו) מפעולות השקעה

| | | | | |
|-------|-------|-------|-------|-------|
| (15) | (7) | - | (15) | (2) |
| 9 | (3) | 10 | 6 | 24 |
| (241) | (132) | (34) | (236) | 813 |
| (191) | (157) | (3) | (168) | (27) |
| (1) | (1) | - | (1) | (1) |
| (370) | (92) | (62) | (301) | (216) |
| (233) | (60) | (54) | (172) | (153) |
| 9 | - | - | 8 | 11 |
| - | - | (608) | - | (507) |
| - | - | 1 | - | (3) |
| - | - | 9 | - | 13 |
| 27 | - | 431 | 14 | 677 |
| 720 | 182 | 2 | 182 | 173 |
| (53) | - | (5) | (34) | (19) |
| 50 | 12 | 3 | 38 | 20 |
| (289) | (258) | (310) | (679) | 803 |
| (39) | 89 | 1,447 | (39) | 1,447 |
| (328) | (169) | 1,137 | (718) | 2,250 |

(1) כולל נתוני מהדרין, שאוחדה לראשונה החל מיום 9 במרס 2020, ראה באור 3.א.3. להלן.
(2) הוצג מחדש בשל הצגת פעילות שופרסל במסגרת פעילויות מופסקות, ראה באור 4.א.3. להלן.

תמצית דוחות על תזרימי המזומנים ביניים מאוחדים (המשך)

| לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019 (מבוקר) | לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2019 (1) 2020 | | לתשעה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2019 (1) 2020 | |
|--|--|-------|---|---------|
| | מיליוני ש"ח (בלתי מבוקר) | | (בלתי מבוקר) | |
| 665 | - | - | 665 | 248 |
| (2,452) | (447) | (182) | (1,701) | (758) |
| (665) | (67) | (62) | (368) | (322) |
| (289) | (78) | (67) | (212) | (209) |
| (96) | - | - | (96) | - |
| - | - | (110) | - | (110) |
| 166 | - | - | 27 | 5 |
| (37) | (73) | (31) | (117) | (33) |
| 4 | - | 42 | - | 74 |
| (30) | - | (27) | (30) | (90) |
| (40) | - | - | (40) | - |
| (42) | - | (14) | (36) | (46) |
| (2) | (1) | (3) | (1) | (4) |
| (2,818) | (666) | (454) | (1,909) | (1,245) |
| (493) | - | - | (493) | - |
| (3,311) | (666) | (454) | (2,402) | (1,245) |
| (2)(1,772) | (532) | (522) | (2)(1,469) | 447 |
| (2)(227) | 173 | 1,447 | (2)(227) | 1,468 |
| (1,999) | (359) | 925 | (1,696) | 1,915 |
| 4,890 | 3,510 | 3,763 | 4,890 | 2,812 |
| (60) | (14) | (11) | (57) | (22) |
| (19) | - | (6) | - | (34) |
| 2,812 | 3,137 | 4,671 | 3,137 | 4,671 |

תזרימי מזומנים לפעולות מימון
 התחייבויות פיננסיות שאינן שוטפות שהתקבלו
 פרעון התחייבויות פיננסיות שאינן שוטפות
 ריבית ששולמה
 פרעון התחייבויות בגין חכירות
 רכישת מניות באוצר
 פדיון מוקדם של אגרות חוב
 הנפקת זכויות בחברות מאוחדות לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
 התחייבויות פיננסיות שוטפות, נטו
 תקבולים, כולל מימושי אופציות למניות, מבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה בחברות מאוחדות
 רכישת מניות בחברות מאוחדות מבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
 דיבידנד ששולם לבעלים של החברה
 דיבידנד לזכויות שאינן מקנות שליטה בחברות מאוחדות
 תשלומים בגין סילוק נגזרים

מזומנים נטו ששימשו לפעילויות מימון נמשכות
 מזומנים נטו ששימשו לפעולות מימון מופסקות
 מזומנים נטו ששימשו לפעולות מימון

עליה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים מפעילויות נמשכות
 עליה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים מפעולות מופסקות
 עליה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים מפעילויות נמשכות ומפעולות מופסקות

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

(1) כולל נתוני מהדרין, שאוחדה לראשונה החל מיום 9 במרץ 2020, ראה באור 3.א.3. להלן.
 (2) הוצג מחדש בשל הצגת פעילות שופרסל במסגרת פעילויות מופסקות, ראה באור 3.א.4.ב. להלן.

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

באור 1 - כללי

א. חברת השקעות דיסקונט בע"מ ("דסק"ש") הינה חברה תושבת ישראל, אשר התאגדה בישראל וכתובתה הינה 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 הנחיתות וניהולן. מניות החברה ואגרות החוב שלה רשומות למסחר בבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ ("הבורסה").

טרם מתן פסק דין ביום 25 בספטמבר 2020 על-ידי בית המשפט בתל-אביב-יפו, לפיו ניתן צו לפתיחה בהליכים נגד אי די בי פתוח וכן צו לפירוקה, כאמור להלן, כ-82.3% מהון המניות המונפק של החברה הוחזקו על-ידי דולפין איי אל השקעות בע"מ, חברה המאוגדת בישראל, שהינה בבעלותה המלאה של Dolphin Netherlands B.V. ("דולפין הולנד"), וכ-1.5% מהון המניות המונפק של החברה הוחזקו 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).

בהמשך לאמור בבאור 1.1.3.ג. לדוחות הכספיים השנתיים בקשר למניות החברה המשועבדות לטובת בעלי אגרות החוב של אי די בי פתוח ולטובת אי די בי פתוח, בשעבודים בדרגות שונות, ביום 25 בספטמבר 2020 ניתן פסק דין על-ידי בית המשפט המחוזי בתל אביב-יפו ("פסק הדין" ו-"בית המשפט"), לפיו ניתן צו לפתיחה בהליכים נגד אי די בי פתוח וכן צו לפירוקה. על-פי פסק הדין מונה עו"ד אופיר נאור לתפקיד הנאמן של אי די בי פתוח ("נאמן אי די בי פתוח") וביום 12 באוקטובר 2020 מינה בית המשפט את נאמן אי די בי פתוח לכונס נכסים זמני על מניות החברה המשועבדות לטובת אי די בי פתוח וחלק מנושיה (כ-17.2 מיליון מניות של דסק"ש המהוות כ-12% מהונה המונפק והנפרע של דסק"ש). כמו-כן, מינה בית המשפט את עורכי הדין רענן קליר ואלון בנימיני, לתפקיד כונסי נכסים זמניים על מניות החברה המשועבדות לטובת בעלי אגרות החוב (סדרה יד') של אי די בי פתוח (כ-99.3 מיליון מניות של דסק"ש, המהוות כ-70.2% מהונה המונפק והנפרע של דסק"ש). ביום 13 באוקטובר 2020 מונו כונסי הנכסים הזמניים על-ידי בית המשפט ככונסי נכסים קבועים ("כונסי הנכסים"). ביום 15 באוקטובר 2020 התקבל אישור משרד התקשורת להעברת אמצעי השליטה בסלקום לכונסי הנכסים בכפוף לתנאים מסוימים שפורטו באישור כאמור.

ביום 14 באוקטובר 2020 פרסמו כונסי הנכסים ונאמן אי די בי פתוח ("יחד - בעלי תפקיד") הזמנה להציע הצעות לרכישת המניות האמורות של החברה. ביום 20 בנובמבר 2020, בהמשך להצעות לרכישת מניות החברה, אשר הוגשו על-ידי מר אדוארדו אלשטיין ויד לויים בע"מ וכן על-ידי מגה אור החזקות בע"מ וקבוצת משקיעים בראשותה ("מגה אור"), ניתנה החלטתו של בית המשפט, בה אישר את מכירתן של כ-99.3 מיליון מניות של החברה (המהוות כ-70.14% מהונה המונפק), וכן את מכירתן של כ-17.2 מיליון מניות נוספות של החברה (המהוות כ-12.12% מהונה המונפק), למגה אור. נכון למועד זה, טרם הושלמה העסקה כאמור. לפרטים אודות הסכמות שקיבלו תוקף של החלטה של בית המשפט, במסגרתן התחייבו הדירקטורים מטעמו של מר אדוארדו אלשטיין (לרבות מר אלשטיין עצמו) ("הדירקטורים") שלא להפריע או לסכל את הליך המכירה כאמור ושלא לבצע פעולות שלא במהלך העסקים הרגיל עד תום ההליך, לרבות בתאגידים הנשלטים או המוחזקים על-ידי החברה, וכן אם בית המשפט יאשר זוכה בהליך ההזמנה, שאינו מר אדוארדו אלשטיין או תאגיד בשליטתו, אזי הדירקטורים יתפטרו מכהונתם בכל תאגיד דסק"ש, עם קבלת דרישת כונסי הנכסים, ראה באור 10.ב. להלן. בהתאם להחלטת האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה מיום 20 בנובמבר 2020 הסתיימה כהונתם של הדירקטורים המכהנים מטעמו של מר אדוארדו אלשטיין (לרבות מר אלשטיין עצמו) וכן מונו ארבעה דירקטורים חדשים מטעמו של בעלי התפקיד וזאת בנוסף למינוי דירקטור נוסף מטעמו לדירקטוריון החברה ביום 1 באוקטובר 2020, בהתאם להסכמות האמורות. בנוסף, בסמוך למועד דוח זה התפטרו הדירקטורים מטעמו של מר אדוארדו אלשטיין (לרבות מר אלשטיין עצמו) מכהונתם כדירקטורים בחברות שבשליטת החברה.

ב. **השפעת נגיף הקורונה** - ברבעון הראשון של שנת 2020 התפרץ בסין נגיף הקורונה (COVID-19), נגיף הקורונה ("הקורונה"), אשר התפשט ברחבי העולם ומעורר דאגה וחוסר וודאות. נגיף הקורונה הוכרז על-ידי ארגון הבריאות העולמי כמגפה, המסכנת את הבריאות העולמית ונחשב כאירוע בעל השלכות מאקרו כלכליות, אשר מסכן את יציבותן הכלכלית של מדינות ברחבי העולם. מדינות רבות, לרבות מדינת ישראל, נקטו ועודן נוקטות בצעדים משמעותיים בניסיון למנוע את התפשטות נגיף הקורונה, ובין היתר באמצעות סגירת גבולות בין מדינות, הגבלות על תנועת אזרחים במרחב הציבורי והפרטי, הגבלה על מספר אנשים בהתכנסויות, צמצום משמעותי של התחבורה הציבורית וכן, בפעולות שונות במטרה להתמודד עם ההשלכות הכלכליות שנבעו כתוצאה מנגיף הקורונה, לרבות באמצעות מתן מענקים, הלוואות בערבות מדינה, הנחות במסים ועוד.

בהתאם להוראות משרד הבריאות בישראל, במהלך הרבעון הראשון לשנת 2020 נאסרה או הוגבלה פעילות בתי עסק. ביום 7 במאי 2020, עם ירידת קצב ההדבקה בנגיף הקורונה בישראל, החלה פתיחת המשק הישראלי תחת ההגבלות שהגדיר משרד הבריאות. החל מחודש יוני 2020 חלה עלייה בתחלואה בנגיף הקורונה בישראל ובהתפשטותו ובעקבות כך חלק מן ההגבלות שהוסרו קודם לכן, הוטלו מחדש על-ידי הרשויות. בחודשים יוני עד ספטמבר 2020, הוטלו הגבלות ביישובים שבהם התחלואה הייתה גבוהה.

באור 1 - כללי (המשך)

ב. (המשך)

בעקבות עלייה משמעותית בתחלואה בנגיף הקורונה, ובהתאם להוראות משרד הבריאות הוחל סגר בן שלושה שבועות החל מיום 18 בספטמבר 2020. החל מיום 13 באוקטובר 2020 הוסרו חלק מההגבלות בהתאם להנחיות. לאחרונה, בשל העלייה במקרי ההדבקות בקורונה משרד הבריאות בוחן את ההתאמות הנדרשות בהנחיותיו.

להתפשטות נגיף הקורונה השפעה מהותית על שוקי ההון כאשר בטווח המידי חלה ירידה משמעותית גם בשווי השוק של החזקות החברה. לפרטים בדבר שווי השוק של ההשקעות העיקריות של החברה ראה באור 3.ב. להלן.

בשל הירידות שנרשמו בשוקי המניות, רשמה הקבוצה בתשעת החודשים הראשונים של שנת 2020, הפסד בגין שינוי נטו בשווי הוגן של נכסים פיננסיים, נטו ממס בסך של 95 מיליון ש"ח, חלק דסק"ש בהפסד 69 מיליון ש"ח. נכון ליום 30 בספטמבר 2020 החברה עומדת בכל אמות המידה הפיננסיות בקשר לאגרות החוב (סדרה י'). בעקבות הורדת דירוג אגרות החוב של החברה ביום 7 באפריל 2020 ואי עמידה באמות מידה פיננסיות נכון ליום 31 במרס 2020, עלה שיעור הריבית של אגרות החוב (סדרה י'), החל מיום 7 באפריל 2020, משיעור של 4.80% ל- 5.05% והחל מיום 30 ביוני 2020 משיעור של 5.05% ל- 5.80%. בהתאמה. ביום 30 ביוני 2020 עמדה החברה באחת מאמות המידה מהן חרגה החברה ביום 31 במרס 2020, וכתוצאה מכך ירד שיעור הריבית החל מיום 20 באוגוסט 2020, משיעור של 5.80% ל- 5.30%. ביום 30 בספטמבר 2020 עמדה החברה באמת מידה נוספת בה חרגה החברה ביום 31 במרס 2020, וכתוצאה מכך ירד שיעור הריבית החל מיום פרסום הדוחות הכספיים לרבעון השלישי של שנת 2020, משיעור של 5.30% ל- 5.05%. לפרטים נוספים ראה באור 4.ב. להלן.

להלן השפעה על החזקותיה העיקריות של החברה:

סלקום - בשל משבר נגיף הקורונה והשלכותיו, חלה ירידה משמעותית בתיירות בינלאומית, שהשפיעה לרעה על שרותי נדידה ליוצאים לחו"ל ושרותי נדידה לתיירים בארץ ועל תוצאות סלקום לתשעת החודשים הראשונים של שנת 2020. סלקום מניחה שהכנסות הנדידה ימשיכו להיפגע גם בעתיד הקרוב כפונקציה של הגבלות על תנועת תיירים יוצאת ונכנסת לישראל. בנוסף, ממשלת ישראל פרסמה, לתקופות מסוימות, הוראות רגולטוריות להתמודדות עם נגיף הקורונה בישראל, לרבות איסור על התקהלות ציבורית ויציאה לא הכרחית מהבית, כולל סגירת קניונים ומוסדות תרבות הפנאי וכן צמצום משמעותי בנוכחות כח אדם במקומות העבודה. בהמשך להוראות אלו, סגרה סלקום את נקודות המכירה ומרכזי השרות לתקופה מסוימת, מה שגרם לפגיעה במכירות ציוד הקצה. במהלך תקופה זו, סלקום נקטה בצעדים לצמצום השפעות שליליות כאמור, באמצעות צמצום הוצאות והשקעות, לרבות באמצעות צמצום פעילות מכר והוצאה של כמות גדולה של עובדים לחופשה ללא תשלום. תוצאות סלקום בתשעת החודשים הראשונים של שנת 2020 משקפות את ההשפעות השליליות של מגפת נגיף הקורונה על שרותי הנדידה של סלקום ועל מכירת ציוד קצה ללקוחות.

סלקום בחנה את מקורות המימון והנזילות שלה ומעריכה, כי קיימת לה איתנות פיננסית להתמודד עם המשבר וזאת בין היתר, לאור גיוון תחומי פעילותה והיקף היתרות הנזילות שלה.

בתום כל רבעון בתשעת החודשים הראשונים של שנת 2020 דסק"ש בחנה האם קיימים סימנים חיצוניים ופנימיים לירידת ערך המוניטין והמותג המיוחסים לסלקום וביניהם השפעת הפגיעה הכלכלית כתוצאה מנגיף הקורונה על תחזית תזרימי המזומנים החזויים של סלקום, ולאור ההתייעלות בה נקטה סלקום, הכוללת הוצאת עובדים לחל"ת וחסינות נקודתיים אחרים שנקטו בעקבות הקורונה, הגיעה למסקנה כי אין סימנים שליליים המעידים על הצורך בביצוע בחינה לירידת ערך.

נכסים ובניין - מגדל HSBC בניו-יורק נסגר ביום 15 במרס 2020 בהתאם לתקנות מדינת ניו-יורק והעיר ניו-יורק. המגדל איפשר גישה ושירותים לדיירים שהוגדרו "חיוניים" על-ידי חוקי העיר ותקנות מדינת ניו-יורק.

נכון למועד פרסום הדוח, העיר ניו-יורק נמצאת בשלב 4 תחת תוכנית הפתיחה מחדש של מדינת ניו-יורק. המגדל נשאר פעיל ופתוח לעסקים "החיוניים" שלה ולדיירים הבוחרים לעבוד מהמשרדים, תחת הנחיות האיכלוס המוגבלות של עד 50%. נכון למועד פרסום הדוח התפוסה בבניין הינה כ- 99% ושיעור הגביה בתקופה של תשעת החודשים הראשונים של שנת 2020 עומד על כ- 99% משכר הדירה הכולל שחויב.

לאחר שהמרכז בפרויקט הטיבולי היה סגור ברובו מיום 24 במרס 2020, בהתאם להוראות הרשויות, המרכז נפתח מחדש ביום 15 במאי 2020, בכפוף למגבלות שנקבעו על-ידי הרשויות. במהלך תקופת הסגירה מספר שוכרים נקלעו לקשיים וחלקם הודיעו על הפסקת פעילותם בפרויקט. כמו כן הודיעו מספר שוכרים כי לא יאריכו את הסכמי השכירות שלהם בפרויקט, אשר עומדים לפני פקיעה, אך מנגד בתקופה זו נחתמו מספר חוזים חדשים, כך ששיעור התפוסה בפרויקט ליום 30 בספטמבר 2020 חזר לכ- 73%. בגין חודשים מרס - ספטמבר 2020 נגבו עד כה כ- 84% מדמי השכירות שחויבו. למועד זה לא נקבעה על-ידי ההנהלה מדיניות אחידה בקשר עם מתן הקלות לשוכרים ומתקיים דיון פרטני מול כל שוכר. הנהלת הטיבולי פועלת להשלמת הגביה לתקופה.

נכסים ובניין עוקבת מקרוב אחר ההשפעה של הקורונה על פעילותה העסקית ונמצאת בקשר ישיר עם שוכריה מתחילתו של המשבר. נכסים ובניין מעריכה כי איתנותה הפיננסית ומצב נכסיה, יתרת המזומנים שלה ותזרימי המזומנים השוטף אותה היא מייצרת, יאפשרו לה להמשיך ולממן את פעילותה ולעמוד בהתחייבויותיה.

באור 1 - כללי (המשך)
ב. (המשך)

להלן השפעה על החזקותיה העיקריות של החברה (המשך)

גב-ים - נכון למועד פרסום הדוח של גב-ים לרבעון השלישי של שנת 2020, העריכה הנהלת גב-ים, תוך ראייה לטווח הארוך, כי לאור הפיזור הגיאוגרפי והסקטוריאלי הרחב של נכסי גב-ים, מיצובם, מיקומם, רמות התפוסה בהם והעובדה שמרביתם המכריעה הם נכסים המשמשים להייטק, משרדים, לוגיסטיקה ותעשייה (ולא למסחר או קמעונאות), עם דגש על איכות השוכרים והתפלגות ההכנסות מהם, וכן לאור איתנותה הפיננסית, הבאה לידי ביטוי, בין היתר, ביתרות מזומנים ושווה מזומנים גבוהות שברשותה, שיעור מינוף נמוך, משך החיים הממוצע של החוב והפריסה הנוחה שלו, העובדה שכלל נכסי גב-ים אינם משועבדים, פוחת היקף החשיפה של עסקי גב-ים למשבר ו/או לחוסר יציבות משמעותיים וברשותה כלים שיאפשרו התמודדות נאותה עם משבר כלכלי כאמור. ברבעונים השני והשלישי של שנת 2020 נכסים ובניין בחנה האם קיימות ראיות אובייקטיביות לירידת ערך השקעתה בגב-ים. לאור, בין היתר, תוצאות פעולותיה של גב-ים בתקופת הדוח המציגות אף שיפור ביחס לתקופות קודמות (מדדי NOI ו- FFO) וכן העובדה כי מחיר המניה של גב-ים לאורך תקופת הדוח ואף לאחריה תנודתי ואינו משקף ירידה מתמשכת, הגיעה נכסים ובניין למסקנה כי לא קיימת ראייה אובייקטיבית לירידת ערך השקעתה בגב-ים ולפיכך אין צורך בביצוע בחינה לירידת ערך ההשקעה.

יצוין, כי היות ומדובר באירוע אשר אינו בשליטתה של הקבוצה ובשל אופיו של המשבר המאופיין בחוסר וודאות, בין היתר, באשר למועד שבו תיבלם המגפה, נכון למועד אישור הדוחות הכספיים, אין כל וודאות ביחס להיקף השפעה העתידית על המשק ובכלל זה, בין היתר, מצב השווקים, המצב הכלכלי בישראל ובעולם, היקפי האבטלה, היקפי הצריכה הפרטית, החשש להתפתחות מצב של מיתון מקומי או עולמי, או התפרצות נוספת של הנגיף. השפעות רחבות כאמור, אם וככל שיתממשו, כולן או חלקן, עלולות להשפיע על עסקי הקבוצה ותוצאותיה לרעה.

ג. דוחות כספיים אלה נערכו במתכונת מתומצתת ליום 30 בספטמבר 2020, 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 2019 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך ולבאורים, אשר נלוו אליהם, אשר אושרו ביום 31 במרס 2020 ("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.

הגדרות עיקריות:

ד. בדוחות אלה (לעיל ולהלן):

| | | |
|------------------|---|--|
| החברה ו/או דסק"ש | - | חברת השקעות דיסקונט בע"מ ו/או חברות מטה בבעלותה המלאה, לפי העניין; |
| הקבוצה | - | דסק"ש והחברות המאוחדות שלה; |
| אי די בי פתוח | - | אי די בי חברה לפתוח בע"מ; |
| אלרון | - | אלרון תעשייה אלקטרונית בע"מ; |
| סלקום | - | סלקום ישראל בע"מ; |
| שופרסל | - | שופרסל בע"מ; |
| נכסים ובניין | - | חברה לנכסים ולבניין בע"מ; |
| 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 נירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970. תמצית דוחות כספיים מאוחדים ביניים אלה אושרו לפרסום על-ידי דירקטוריון החברה ביום 26 בנובמבר 2020. עיקרי המדיניות החשבונאית, אשר יושמו בעריכת הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים, עקביים לאלה אשר יושמו בעריכת הדוחות הכספיים השנתיים.

ב. שימוש באומדנים ושיקול דעת

בעריכת תמצית הדוחות הכספיים של הקבוצה בהתאם לתקני 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 1.3.ד.א. לדוחות הכספיים השנתיים. יצוין, כי בשל התפרצות נגיף הקורונה, כאמור בבאור 1.ב לעיל, האומדנים ושיקול הדעת, בעיקר בהתייחס להערכות שווי שהקבוצה עושה בהן שימוש, מתאפיינים בסיכון מדידתי רב והם נעשים בסביבה של חוסר וודאות ניכר.

ג. מטבע פעילות ומטבע הצגה

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

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

| שער החליפין של דולר ארה"ב ש"ח | ממד | | ליום |
|-------------------------------|-----------------|----------|--|
| | מדד בגין נקודות | מדד ידוע | |
| 3.441 | 100.1 | 100.2 | 30 בספטמבר 2020 |
| 3.482 | 100.8 | 101.0 | 30 בספטמבר 2019 |
| 3.456 | 100.8 | 100.8 | 31 בדצמבר 2019 |
| | | | שיעורי השינוי בתקופה (באחוזים): |
| | | | לשלושה חודשים שהסתיימו ביום |
| (0.7%) | 0.1% | 0.1% | 30 בספטמבר 2020 |
| (2.4%) | (0.3%) | (0.7%) | 30 בספטמבר 2019 |
| | | | לתשעה חודשים שהסתיימו ביום |
| (0.4%) | (0.7%) | (0.6%) | 30 בספטמבר 2020 |
| (7.1%) | 0.6% | 0.5% | 30 בספטמבר 2019 |
| | | | לשנה שהסתיימה ביום |
| (7.8%) | 0.6% | 0.3% | 31 בדצמבר 2019 |

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

1. תיקונים לתקן חשבונאות בינלאומי 8 "מדיניות חשבונאית, שינויים באומדנים חשבונאיים וטעויות" ("התיקון ל- IAS 8") ולתקן חשבונאות בינלאומי 1 "הצגת דוחות כספיים" ("התיקון ל- IAS 1")

התיקון ל- IAS 8, התיקון ל- IAS 1 והתיקונים שבאו בעקבותיהם לתקני דיווח כספי בינלאומיים אחרים:

- א. משתמשים בהגדרה עקבית של מהותיות על פני התקנים השונים והמסגרת המושגית;
- ב. מבהירים את ההסבר של הגדרת המהותיות; וכן
- ג. משלבים חלק מההנחיות ב- IAS 1 הנוגעות למידע שאינו מהותי.

ההגדרה המתוקנת הינה כדלקמן: "מידע הוא מהותי אם ניתן לצפות באופן סביר כי השמטתו, הצגתו המוטעית או הסתרתו ישפיעו על החלטות שהמשתמשים העיקריים של דיווח כספי למטרות כלליות מקבלים על סמך הדיווח הכספי האמור, אשר מספק מידע על ישות מדווחת ספציפית".
 התיקונים האמורים יושמו באופן פרוספקטיבי ביום 1 בינואר 2020. ליישום לראשונה של התיקונים לא היתה השפעה מהותית על הדוחות הכספיים.

2. תיקון לתקן דיווח כספי בינלאומי 3 "צירופי עסקים" ("התיקון ל- IFRS 3")

בהתאם לתיקון ל- IFRS 3, על מנת לעמוד בהגדרת "עסק" על הנרכש להכיל תשומה ותהליך מהותי, אשר יחדיו תורמים באופן משמעותי ליכולת להפיק תפוקות. ההנחיות החדשות מאפשרות לקבוע מתי קיימים תשומה ותהליך משמעותי, לרבות עבור ישויות בשלביהן הראשונים, אשר טרם הפיקו תפוקות. כמו כן, על פי ההנחיות החדשות, על מנת להיחשב "עסק" ללא קיומן של תפוקות, יהיה צורך בקיומו של כוח עבודה מגובש.

ההגדרה החדשה של "תפוקה" כוללת מוצרים ושירותים שמסופקים ללקוחות ויוצרים הכנסה מהפעילות העיקרית או הכנסה אחרת, ומחריגה מתוכה החזרים בצורה של קיטון בעלויות והטבות כלכליות אחרות. בנוסף, לא נדרשת יותר הערכה האם ביכולתם של משתפי שוק להחליף אלמנטים חסרים בנרכש, או לשלב את התשומות והתהליכים הנרכשים בתשומות ובתהליכים שלהם עצמם.

חלף האמור, ישות יכולה לבחור ליישם את "מבחן הריכוזיות". תחת מבחן אופציונלי זה, כאשר במהות כל השווי ההוגן של הנכסים שנרכשו (ברוטו) מרוכז בנכס יחיד או בקבוצה של נכסים דומים, הנכסים שנרכשו אינם מהווים "עסק". במקרה כאמור, מתייטר הצורך בהערכה נוספת.

התיקון ל- IFRS 3 יושם באופן פרוספקטיבי ביום 1 בינואר 2020. ליישום לראשונה של התיקון ל- IFRS 3 לא היתה השפעה מהותית על הדוחות הכספיים של החברה.

באור 3 - חברות מוחזקות

א. התפתחות ההשקעות בחברות מוחזקות - שינויים עיקריים בתקופת הדוח

1. נכסים ובניין, חברה מאוחדת המוחזקת על-ידי דסק"ש ליום 30 בספטמבר 2020 בשיעור של 74.1%

א. במהלך הרבעון השני של שנת 2020 רכשה דסק"ש כ-3.6% מהון המניות המונפק של נכסים ובניין בעלות כוללת בסך של 51 מיליון ש"ח. במהלך הרבעון השלישי של שנת 2020 רכשה דסק"ש 1.7% מהון המניות של נכסים ובניין בעלות כוללת בסך של כ-21 מיליון ש"ח, כך ששיעור ההחזקה של דסק"ש בנכסים ובניין עלה לכ-74.1%. כתוצאה מהרכישות האמורות דסק"ש רשמה בתשעת החודשים הראשונים של שנת 2020 וברבעון השלישי של שנת 2020, גידול בהון המיוחס לבעלים של החברה בסך של 31 מיליון ש"ח ו-12 מיליון ש"ח, בהתאמה.

ב. בחודש מאי 2020 מכרה נכסים ובניין כ-5% מהון המניות המונפק של גבי, כך ששיעור החזקתה בגבי ירד מכ-34.9% לכ-29.9%. התמורה ברוטו בגין מכירת המניות הסתכמה ב-191 מיליון ש"ח. כתוצאה מהמכירה האמורה נכסים ובניין רשמה ברבעון השני של שנת 2020 הפסד בסך של 34 מיליון ש"ח, חלק דסק"ש בהפסד הינו 23 מיליון ש"ח.

ג. בהמשך לאמור בבאור 2.ז.3. לדוחות הכספיים השנתיים בדבר הסכם המסגרת שהועמד ל-IDBG על-ידי נכסים ובניין, ביום 20 בספטמבר 2019 הסתיימה תקופת ההלוואה, ובהתאם להוראות הסכם המסגרת, הופעל המנגנון הקבוע בהסכם המסגרת לפיו IDBG תקצה לנכסים ובניין מניות נוספות שלה. כמו כן, בהתאם לאותו מנגנון, ישונו תנאי מלוא יתרת החוב שהעמידה נכסים ובניין על פי הסכם המסגרת לאותם התנאים של הלוואות הבעלים הקיימות, וחלק נכסים ובניין בזכות להחזר הלוואות בעלים אלו יהיה בהתאם לשיעור ההחזקה המעודכן של נכסים ובניין בהון המניות של IDBG לאחר ביצוע ההקצאה כאמור. בתקופה שעד לביצוע העדכון בפועל תמשיך יתרת החוב על פי הסכם המסגרת לצבור ריבית בהתאם להוראות ההסכם. ביום 17 בפברואר 2020 בוצעו בפועל ההקצאה והשינוי בתנאי ההלוואה כאמור. היחס לפיו בוצעה ההקצאה נקבע בהתאם לממוצע של שלוש הערכות שווי שבוצעו על-ידי מעריכי שווי חיצוניים ובלתי תלויים, על פיו נקבע כי לאחר ביצוע ההקצאה כאמור, זכויות נכסים ובניין בהון המניות של IDBG יעמדו על 74.18% וזכויות אי די בי פתוח בהון המניות של IDBG יעמדו על 25.82%. נכסים ובניין המשיכה לטפל בהשקעתה ב-IDBG כעסקה משותפת המטופלת לפי שיטת השווי המאזני עקב קיומו של הסכם בעלי מניות בינה לאי די בי פתוח ביחס להחזקות הצדדים ב-IDBG, על פיו כל עוד כל אחד מהצדדים מחזיק לפחות 25% בזכויות ב-IDBG לא יחול שינוי בהרכב הדירקטוריון של IDBG.

עד למועד השינוי האמור הוצגו הלוואות הבעלים הקודמות שהעניקה החברה ל-IDBG בשווי הוגן דרך רווח או הפסד, והחוב לפי הסכם המסגרת הוצג לפי עלות מופחתת, אשר במועד השינוי היה זהה לשווי הוגן. החל ממועד השינוי כאמור מוצגות כלל הלוואות הבעלים שהעניקה נכסים ובניין ל-IDBG בשווי הוגן דרך רווח או הפסד. לאור האמור, להפעלת המנגנון לא הייתה השפעה תוצאתית.

ד. בהמשך לאמור בבאור 2.ז.3.א. בדוחות הכספיים השנתיים, בדבר פנייה מאי די בי פתוח, בה היא הציעה לנכסים ובניין לפתוח במשא ומתן לרכישת מלוא זכויותיה של אי די בי פתוח ב-IDBG, בחודש מאי 2020, לאחר אישור ועדת הביקורת ודירקטוריון נכסים ובניין, חתמה נכסים ובניין על הסכם לרכישת יתרת זכויותיה של אי די בי פתוח ב-IDBG המהוות כ-25.8% מהון המניות המונפק ונפרע של IDBG, תמורת תשלום במזומן בש"ח השווה לכ-27.8 מיליון דולר. השלמת העסקה היתה כפופה לאישור האסיפה הכללית של בעלי המניות של נכסים ובניין, אשר התכנסה ביום 23 ביוני 2020 והחליטה לא לאשר את ההתקשרות.

ה. ל-GREAT WASH PARK LLC ("GW"), חברה בבעלות מלאה של IDBG, שהינה בעלת הזכויות בפרויקט הטיבולי, הלוואה שהתקבלה מבנק מקומי בארה"ב ("הלוואה בנקאית" ו-"המלווה הבנקאי", בהתאמה), שיתרתה למועד הדוח כ-70 מיליון דולר. הסכם הלוואה נחתם בחודש דצמבר 2018 לתקופה של שלוש שנים לפרעון ביום 1 לינואר 2022. הלוואה הבנקאית נושאת ריבית שנתית קבועה של 5.75%. עם העמדת הלוואה הבנקאית, המלווה הבנקאי הפקיד סכום של 10 מיליון דולר מיתרת הלוואה בפקדון רזרבה לטובת צרכי שיפורים במושכר (TI). יתרת הרזרבה נכון ליום 30 בספטמבר 2020 מסתכמת ב-5.2 מיליון דולר. הפרויקט משועבד במלואו לטובת המלווה הבנקאי בשעבוד מדרגה ראשונה. IDBG ערבה להלוואה הבנקאית. הלוואה הבנקאית נחתמה במקביל להלוואה שנתקבלה מגוף מוסדי ישראלי ("הלוואה מוסדית") ולהסכם שיפוי המתוארים בסעיף ו' להלן.

בחודש מאי 2020 אישר המלווה הבנקאי ל-GW לממן את תשלום הריבית לחודשים מאי, יוני ויולי 2020 מחשבון הרזרבה.

באור 3 - חברות מוחזקות (המשך)

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

1. נכסים ובניין, חברה מאוחדת המוחזקת על-ידי דסק"ש ליום 30 בספטמבר 2020 בשיעור של 74.1% (המשך)
ה. (המשך)

בהתאם להסכם ההלוואה, GW התחייבה לעמוד ביחס LTV (כפי שמוגדר בהסכם ההלוואה) שלא יעלה על 40%, וזאת בהתבסס על הערכת שווי המקובלת על המלווה לפי שיקול דעתו הבלעדי והמוחלט של המלווה. הסכם ההלוואה קובע שהבחינה תבצע רק במידה והבנק ידרוש זאת. במידה והבנק ידרוש בחינה כאמור והיחס יהיה גבוה מ-40%, GW תידרש לפרוע את ההלוואה חלקית לרמה שתאפשר לה לעמוד בהתניה. יחס ה-LTV המחושב נכון ליום 30 בספטמבר 2020, על בסיס הערכת השווי של GW, הוא 30%.

ההלוואה הבנקאית כוללת מנגנון בחינה שבו GW התחייבה כי לאורך כל תקופת ההלוואה תעמוד ביחס כיסוי (DSCR) של הנכס שלא ירד מיחס של 1.3. בחינת יחסי הכיסוי תחל ביום 31 בדצמבר 2020 בהתאם לתוצאות הפעילות ב-12 החודשים שקדמו לתאריך הבחינה. אם היחס ירד מתחת ל-1.3, אז בכפוף לדרישות הבנק המלווה, הלווה GW תידרש באופן מיידי לפרוע חלקית את יתרת ההלוואה של הבנק, ליתרה שתאפשר ללווה לעמוד ביחס הכיסוי האמור. ליום 30 בספטמבר 2020 עמד יחס ה-DSCR על כ-2.0.

הסכם ההלוואה הבנקאית כולל גם אמת מידה לפיה במידה וההלוואה המוסדית הישראלית לא תשולם במלואה עד ליום 30 בספטמבר 2020, אזי GW תידרש לספק למלווה הבנקאי אישור של הארכת תאריך הפרעון של ההלוואה המוסדית לתאריך מועד הפרעון של ההלוואה הבנקאית או לתאריך מאוחר יותר. ביום 2 באוקטובר 2020 חתמה GW על תיקון הסכם ההלוואה הבנקאית, שעדכן את תאריך היעד מיום 30 בספטמבר 2020 ליום 31 בינואר 2021. לאור העובדה שהתיקון נחתם בחודש אוקטובר 2020, IDBG הציגה את ההלוואה הבנקאית בדוח הכספי שלה ליום 30 בספטמבר 2020 במסגרת התחייבויות שוטפות. בהתבסס על התיקון להסכם ההלוואה הבנקאית שנחתם, תוצג ההלוואה הבנקאית בדוחות השנתיים של IDBG ליום 31 בדצמבר 2020 במסגרת התחייבויות שאינן שוטפות.

במידה ו-GW או IDBG יהיו בהפרה מהותית או מחדל מהותי ביחס לכל חוב בסכום העולה על 100 אלף דולר, למלווה הבנקאי תהיה אפשרות להעמיד את ההלוואה הבנקאית לפרעון מיידי, אלא אם GW או IDBG (לפי העניין) ערערו על קיום ההפרה ובעל החוב האמור לא קיבל פסק דין המאפשר לו לאכוף את זכויותיו בגין ההפרה.

1.1. ביום 6 בינואר 2019, חתמה IDBG, על עדכון להסכם ההלוואה המוסדית מיום 3 בינואר 2017 מגורם מממן ישראלי ("המלווה המוסדי") בסך של 153 מיליון ש"ח ("הסכם ההלוואה המוסדית") כמפורט להלן:

עיקרי הסכם ההלוואה

א. קרן ההלוואה המוסדית בסך של 153 מיליון ש"ח תפרע בתשלום אחד בתום 24 חודשים (ביום 6 בינואר 2021), וכוללת כרית רזרבה לריבית בסך של 1.2 מיליון דולר. ההלוואה המוסדית נושאת ריבית שנתית קבועה בשיעור של 5.93% ("ריבית ההלוואה"), או בשיעור של 7.93%, במידה ומתקיים אירוע הפרה כמפורט בהמשך סעיף זה, שתיפרע מידי שלושה חודשים; ההלוואה תשמש למימון פרויקט הטיבולי ולמימון כל פעולה ו/או מטרה נלווית לבנייה ולהשכרה של הפרויקט.

ב. לטובת המלווה המוסדי תועמדנה בטוחות, כדלקמן: שעבוד יחיד מדרגה ראשונה על כל זכויות IDBG ב-GW; משכנתא מדרגה ראשונה על מקרקעין של IDBG בשטח של כ-8 אקר המיועד למגורים בלאס וגאס, ארה"ב; שעבוד כללי יחיד מדרגה ראשונה, על כל הנכסים, הכספים, הרכוש והזכויות מכל סוג שהוא שיש ל-IDBG כעת ושיהיו לה בעתיד; שעבוד על זכויות IDBG בחשבון הבנק של IDBG; וערבויות ביחד ולחוד, שהועמדו על-ידי נכסים ובניין ואי די בי פתוח על מלוא הסכומים המובטחים ("הערבות"), מלווה בהתחייבויות נכסים ובניין ואי די בי פתוח שלא להעביר את החזקותיהן ב-IDBG לצדדים שלישיים, שלא בהתאם להוראות הסכם ההלוואה. המלווה רשאי לממש איזו מהבטוחות לפי סדר שייקבע על-ידו.

באור 3 - חברות מוחזקות (המשך)

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

1. נכסים ובניין, חברה מאוחדת המוחזקת על-ידי דסק"ש ליום 30 בספטמבר 2020 בשיעור של 74.1% (המשך)

ו. 1. (המשך)

עיקרי הסכם ההלוואה (המשך)

ב. (המשך)

הערבות

1) כל אחת מבין הערבות, ביחד ולחוד, העמידה לטובת המלווה ערבות מתמדת להבטחת פרעון כל הסכומים המגיעים ו/או שיגיעו למלווה המוסדי מ-IDBG בקשר עם הסכם ההלוואה המוסדית, ואשר תהא בתוקף עד לאחר פרעון מלוא סכומי ההלוואה או עד אישור המלווה המוסדי לביטול כתב הערבות.

2) המלווה המוסדי יהיה רשאי לפנות בדרישה לתשלום הערבות בכל אחד מהמקרים הבאים: (1) אם IDBG לא עמדה בתשלום המלא והמדויק של איזה מהתשלומים על פי הסכם ההלוואה במועד; ו/או (2) במקרה בו ההלוואה הועמדה לפרעון מיידי על פי העילות והתנאים הקבועים בהסכם ההלוואה המוסדית.

ג. הסכם ההלוואה המוסדית כולל סעיפי מצגים סטנדרטיים, עילות לפרעון מיידי, הוראות בדבר פרעון מוקדם וסעיפי שיפוי לטובת המלווה. העילות לפרעון על פי ההסכם כוללות בין היתר עילה לפיה ככל שהתאגיד הבנקאי הזר יכריז על העמדה לפרעון מיידי של ההלוואה הבנקאית ל-GW, בסכום העולה על מיליון דולר, יהווה הדבר אירוע כשל גם במסגרת הלוואת הגורם המממן הישראלי ויאפשר הכרזה על העמדה לפרעון מיידי גם של הלוואת הגורם המממן הישראלי.

ד. בהקשר עם ההלוואה המוסדית, התחייבה IDBG בכל עת לעמוד ביחס LTV (כהגדרתו בהסכם) של לא יותר מ-50%, אשר נבחן בהתאם לדוחות הרבעוניים האחרונים של IDBG, לפי דרישה של המלווה. יחס ה-LTV המחושב ליום ה-30 בספטמבר 2020 הוא 49%. ה. התחייבות IDBG למלווה המוסדי תיקדם להתחייבויותיה לפרעון הלוואות בעלים, שהועמדו לה על-ידי נכסים ובניין ואי די בי פתוח, לרבות על פי הסכם העמדת מסגרת האשראי על-ידי נכסים ובניין בסכום של 50 מיליון דולר (ראה סעיף 1.ג. לבאור זה).

2. ביום 27 ביוני 2019 הורידה מעלות את דירוג האג"ח (סדרה ט') של אי די בי פתוח, מדירוג BB לדירוג CC. בהתאם להסכם ההלוואה המוסדית הפחתת הדירוג היוותה עילה למלווה לקרוא לפרעון מיידי של יתרת ההלוואה המוסדית. בנוסף, הורדת הדירוג גרמה להעלאת הריבית על ההלוואה המוסדית מ-5.93% ל-7.93%.

לעמדתה של IDBG, המתבססת על יועציה המשפטיים, קיימות לה טענות הגנה טובות בקשר עם האפשרות להעמדת ההלוואה המוסדית לפרעון מיידי כתוצאה מהורדת דירוג האג"ח, במידה והמלווה המוסדי יבחר להעמיד את ההלוואה לפרעון מיידי.

בחודש ספטמבר 2020 מונה נאמן על-ידי בית המשפט המחוזי הישראלי לאי די בי פתוח, כאמור בבאור 1.א. לעיל. מינוי הנאמן מהווה עילה עבור המלווה המוסדי להעמיד את ההלוואה המוסדית לפרעון מיידי. למועד אישור הדוחות הכספיים, המלווה המוסדי לא העמיד את ההלוואה המוסדית לפרעון מיידי. לעמדת נכסים ובניין, אין בהליכים אלה עילת הפרה מול המלווה הבנקאי.

3. בחודש אוקטובר 2020 השתמשה IDBG ב-3.1 מיליון ש"ח מתוך רזרבת הריבית לתשלום הריבית הנוכחית.

4. ההלוואה המוסדית עומדת לפרעון, כאמור לעיל, ביום 6 בינואר 2021. בידי IDBG אין מקורות נזילים זמינים לפרעון ההלוואה המוסדית. IDBG פועלת מול המלווה המוסדי להארכת ההלוואה לתקופה נוספת. במידה ו-IDBG לא תיפרע את ההלוואה המוסדית או תאריך את תקופתה, הרי שלפי תנאי הסכם ההלוואה המוסדית למלווה המוסדי זכות לממש את הערבות שניתנה להלוואה המוסדית על-ידי בעלי המניות של IDBG. במידה ונכסים ובניין תידרש לממש את הערבות, סך היתרה לפרעון, ליום 30 בספטמבר 2020 (הכוללת את קרן ההלוואה והריבית הנצברת בגינה, בנטו מיתרת כרית הריבית), הינו כ-155 מיליון ש"ח. כמו כן, הפרה שכזו מצידה של IDBG יכולה להוות אירוע כשל, אשר יאפשר למלווה הבנקאי להעמיד את ההלוואה הבנקאית לפרעון מיידי (אלא אם IDBG תערער על קיום ההפרה והמלווה הבנקאי לא יקבל פסק דין שיאפשר לו לאכוף את זכויותיו בגין ההפרה). בהתבסס על דיונים מקדימים עם המלווה המוסדי, הנהלת נכסים ובניין מעריכה כי ההלוואה תוארך בתקופה נוספת, והיא לא תידרש לממש את הערבות.

באור 3 - חברות מוחזקות (המשך)

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

1. נכסים ובניין, חברה מאוחדת המוחזקת על-ידי דסק"ש ליום 30 בספטמבר 2020 בשיעור של 74.1% (המשך)

ו. (המשך)

5. הסכם השיפוי

א. נכסים ובניין, אי די בי פתוח, ו-IDBG התקשרו בהסכם שיפוי אשר קובע, כי במקרה שהערבות תמומש באופן בלתי שוויוני (דהיינו - המלווה יגבה מאחד הצדדים סכום העולה על חלקו היחסי ב-IDBG), תהיה לצד ששילם למעלה מחלקו במימוש הערבות ("הסכום העודף"), זכות חזרה מהצד השני וכן עדיפות בקבלת הסכום העודף מתוך תקבולי IDBG, באופן שיפצה אותו על כל תשלום ביתר כאמור ("הסכם השיפוי").

ב. במקרה שמי מהצדדים יישא בפועל כלפי המלווה בסכום העודף, הרי שהצד שנשא בחלק נמוך מחלקו ישפה את הצד הראשון בגובה הסכום העודף, תוך שבעה (7) ימים ממועד דרישתו הראשונה של הצד הראשון, וכן בגין כל נזק והוצאה שייגרמו לו עקב נשיאתו בסכום העודף. החל ממועד היווצרותו של הסכום העודף ועד לפירעונו המלא, יישא הסכום העודף ריבית שנתית בשיעור ריבית ההלוואה בתוספת 3%.

ג. בנוסף, במקרה של חלוקה או החזר הלוואות בעלים (או כל חוב אחר), אשר תבצע IDBG לבעלות מניותיה, צד שנשא בתשלום הסכום העודף ייחנה מקדימות עד להחזר מלוא הסכום העודף. יתרת פרעון הערבות שתמומש, תהיה בתנאי הלוואות בעלי המניות הקיימות.

ז. ברבעון הראשון של שנת 2020 עודכן השווי ההוגן של מגדל HSBC בניו-יורק לסך של 905 מיליון דולר, 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 31 במרס 2020, בדרך של הפניה לעבודה האמורה, אשר צורפה לדוחות הכספיים של נכסים ובניין ליום 31 במרס 2020, שהוגשו לרשות ניירות ערך ופורסמו ביום 25 ביוני 2020 (אסמכתא מס' 2020-01-067065). כתוצאה מעדכון הערכת השווי של מגדל HSBC נבע לנכסים ובניין הפסד נטו בסך 82 מיליון ש"ח, חלק דסק"ש בהפסד נטו הסתכם לסך של 56 מיליון ש"ח. ההפחתה נובעת בעיקרה מירידה בתחזיות הצמיחה ובמחירי השכירות לשנים הבאות.

ח. הערכת השווי של פרויקט הטיבולי בלאס-וגאס עודכנה ברבעון הראשון של שנת 2020 לסך של 233 מיליון דולר. כתוצאה מכך רשמה נכסים ובניין הפחתה של 11 מיליון ש"ח, אשר נכללה בסעיף חלק הקבוצה בהפסד של חברות מוחזקות מטופלות בשיטת השווי המאזני, נטו, חלק דסק"ש בהפסד האמור הסתכם לסך של 8 מיליון ש"ח. בעקבות עדכון הערכת השווי בתשעת החודשים הראשונים של שנת 2019 רשמה נכסים ובניין הפחתה של 22 מיליון ש"ח, חלק דסק"ש בהפסד 15 מיליון ש"ח.

ט. בחודשים אפריל ומאי 2020 ביצעה נכסים ובניין עסקאות SWAP להחלפת תזרימים שקליים צמודי מדד בתזרימים שקליים קבועים בגין אג"ח (סדרה ד') של נכסים ובניין. סכום העסקאות עומד על סך של 1.3 מיליארד ש"ח. העסקאות מטופלות כעסקת הגנה כלכלית, כאשר חשבונאות גידור אינה מיושמת לגביהם. כנגד עסקאות אלו שעבדה נכסים ובניין פקדונות בסך של 60 מיליון ש"ח, אשר כפופים למנגנון Mark to Market.

י. בהמשך לאמור בבאור 3.3.ב. לדוחות הכספיים השנתיים, בדבר התקשרות נכסים ובניין בהסכם למכירת מלוא החזקותיה בישפרו זכויות מכח הלוואות בעלים שהעמידה לישפרו, לצד ג' לא קשור ("מגה אור"), ביום 26 במרס 2020, מועד סיום תקופת בדיקת הנאותות, הפרה מגה אור את התחייבותה להפקיד את סכום הפקדון השני, בסך 40 מיליון ש"ח, בחשבון הנאמנות. נכסים ובניין דרשה ממגה אור לתקן את ההפרה, להפקיד לאלתר את סכום הפקדון השני עד ליום 20 באפריל 2020 ולהתקדם להשלמת העסקה לפי תנאיה. בהמשך לכך, ביום 11 באפריל 2020 מסרה נכסים ובניין למגה אור הודעת ביטול מותנה של ההסכם, אשר לפיה ניתנה למגה אור (לפנים משורת הדין) אפשרות אחרונה לתקן את הפרות ההסכם על-ידיה עד ליום 20 באפריל 2020. עד למועד האמור לא תוקנו ההפרות על-ידי מגה אור, והסכם מגה אור בוטל על-ידי נכסים ובניין.

באור 3 - חברות מוחזקות (המשך)

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

1. נכסים ובניין, חברה מאוחדת המוחזקת על-ידי דסק"ש ליום 30 בספטמבר 2020 בשיעור של 74.1% (המשך)

ביום 8 באפריל 2020, התקשרה נכסים ובניין בהסכם עם ה"ה כידן דהרי וירון אדיב, צדדי ג' לא קשורים לנכסים ובניין ("הרוכשים") למכירת מלוא החזקותיה בישראל וזכויות מכח הלוואות בעלים שהעמידה לישראל ("ההסכם"). במסגרת העסקה ירכשו הרוכשים את מלוא החזקותיה של נכסים ובניין במניות ישראל, המהוות 100% מהונה המונפק של ישראל וכן ירכשו (בהמחאה על דרך המכר) את זכויותיה של נכסים ובניין מכח הלוואות בעלים שהעמידה לישראל (שיתרתן למועד ההתקשרות 223 מיליון ש"ח) בתמורה לסך של 800 מיליון ש"ח ותמורה נוספת שתחושב על פי תזרים המזומנים מפעילות ישראל על בסיס מאוחד ללא השפעות חד פעמיות (FFO), מיום חתימת ההסכם ועד למועד המוקדם מביין סוף שנת 2020 או מועד השלמת העסקה.

בהסכם נקבע תנאי מפסיק, אשר לפיו ההסכם יבטל אוטומטית במקרה בו מגה אור תתקן את הפרותיה עד ליום 20 באפריל 2020. מאחר שהפרות מגה אור לא תוקנו עד למועד האמור, התנאי המפסיק לא התקיים, ההסכם נותר בתוקפו והסכם מגה אור בוטל.

במועד החתימה על ההסכם מסרו הרוכשים לידי נאמן לצדדים להסכם שיק בנקאי לפקודת נכסים ובניין בסך של 50 מיליון ש"ח, אשר נמסר לידי נכסים ובניין לאחר שמגה אור לא תיקנה את הפרותיה. יתרת התמורה תשולם עד ליום 31 בדצמבר 2020 או מועד מוקדם יותר ככל שיוקדם על-ידי הרוכשים ("מועד ההשלמה"). במקרה בו יבקשו הרוכשים לדחות את מועד ההשלמה כך שיחול לאחר 31 בדצמבר 2020, הם יהיו מחויבים, כתנאי לדחייה זו, להפקיד עד ליום 31 בדצמבר 2020 סכום נוסף של 100 מיליון ש"ח לחשבון נכסים ובניין והיתרה תשולם במועד ההשלמה הנדחה, שבכל מקרה יחול לא יאוחר מיום 31 במרס 2021.

עוד הוסכם בין הצדדים, כי הרוכשים יהיו זכאים להמחות את זכויותיהם והתחייבויותיהם על פי ההסכם, כולן או חלקן, לתנופורט (1990) בע"מ ("תנופורט") (חברה בשליטת הרוכשים) וכן יהיו זכאים להמחות עד 49.9% מזכויותיהם כאמור לצד ג' שאינו בשליטתם, בכפוף למספר תנאים שנקבעו בהסכם ובכלל זאת בכפוף לכך שיהיו ערבים לקיום כלל התחייבויות הרוכשים על פי ההסכם.

לכל אחד מן הצדדים זכות לבטל את ההסכם במקרה של הפרה מהותית על-ידי הצד השני של מצג, הצהרה או התחייבות הקבועים בהסכם ככל שהפרה הניתנת לתיקון, לא תוקנה תוך 12 ימי עסקים. ככל שההסכם בוטל על-ידי נכסים ובניין בשל הפרה כאמור של הרוכשים, תהיה נכסים ובניין זכאית לפיצוי בסכום של 50 מיליון ש"ח או 100 מיליון ש"ח (במקרה בו בוטל ההסכם לאחר 31 בדצמבר 2020 וקודם לכן הופקד על-ידי הרוכשים הסך הנוסף של 100 מיליון ש"ח), כפיצוי מוסכם המהווה סעד בלעדי ויחיד בגין ביטול ההסכם.

ביום 5 באוקטובר 2020, דיווחה תנופורט כי אישרה כי תיכנס בנעלי הרוכשים בהסכם המכירה, וכי הרוכשים פנו אל נכסים ובניין בבקשה לנהל משא ומתן בקשר לתיקון הסכם המכירה, אשר מטרתו לעגן את התחייבות הרוכשים בקשר למתווה הסכם המכירה ואת שיתוף הפעולה בין תנופורט ונכסים ובניין בקשר לכך. בהמשך לכך, התקיימו מגעים ראשוניים ולא מחייבים בין הרוכשים לבין הנהלת נכסים ובניין לצורך בחינת האפשרות לתיקון הסכם המכירה, אשר במסגרתם הוחלפו מספר טיוטות לא מחייבות. למען הסר ספק יובהר, כי הנ"ל טרם נדון וטרם אושר על-ידי האורגנים המוסמכים של נכסים ובניין ואין כל ודאות כי הצדדים יגיעו לכדי הסכמות מחייבות (אם בכלל) בקשר לתיקון להסכם המכירה כאמור ו/או באשר לתוכן והיקף ההסכמות הנ"ל.

בחודש אפריל 2020 הגישו מגה אור וביג תביעה בהקשרים אלה נגד נכסים ובניין, חברה בת שלה ואחרים ("הנתבעים"), וכן בקשה לצו מניעה במעמד צד אחד (שנדחה) למנוע את הוצאת העסקה החלופית לפועל עם צד ג' - הרוכשים. במסגרת התביעה, התבקש בית המשפט ליתן צו מניעה קבוע נגד הנתבעים, אשר ימנע הוצאת ההסכם החדש לפועל וכן כריתתה והוצאתה לפועל של כל עסקה אחרת למכירת מניות ישראל, וכן צווים הצהרתיים שונים לפיהם, בין היתר, התובעות לא הפרו את הסכם מגה אור. כמו-כן התבקש בית המשפט ליתן צו המחיל את תנאי ההסכם החדש על הסכם מגה אור ולחילופין ליתן כל סעד אחר להגנה על זכויות מגה אור וביג. הבקשה לצו ארעי נדחתה על-ידי בית המשפט ובהמשך להוראת בית המשפט כי התובעות יודיעו האם הן עומדות על הבקשה ועל קיום דיון במעמד הצדדים, התובעות הודיעו לבית המשפט כי הן אינן עומדות על קיום דיון בבקשה אך הן עומדות על תביעתן.

באור 3 - חברות מוחזקות (המשך)

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

1. נכסים ובניין, חברה מאוחדת המוחזקת על-ידי דסק"ש ליום 30 בספטמבר 2020 בשיעור של 74.1% (המשך)
י. (המשך)

בחודש אוגוסט 2020 הגישו נכסים ובניין וחברה בת שלה כתב הגנה במסגרתו דחו את טענות התביעה וכן העלו טענות מקדמיות לסילוק התביעה על הסף. בנוסף, הגישו כתב תביעה שכנגד נגד מגה אור וביג, במסגרתה, עותרות נכסים ובניין וחברת הבת שלה, בין היתר, לתשלום סך של כ- 100 מיליון ש"ח לנכסים ובניין ולחברת הבת שלה בגין נזקים שנגרמו להן בשל הפרות מהותיות ויסודיות של הסכם מגה אור ובשל מעשים ומחדלים שבוצעו על-ידיהן.

ביום 19 באוקטובר 2020 הודיעה מגה אור לנכסים ובניין על ביטול הסכם מגה אור. ביום 20 באוקטובר 2020, הגישו מגה אור וביג לבית המשפט בקשה לתיקון כתב התביעה (שאושרה על-ידי בית המשפט בחודש נובמבר 2020), במסגרתה ציינו, בין היתר, כי לאור ביטול ההסכם על-ידיהן, הן אינן מבקשות עוד את סעד התאמת ההסכם ואת סעד מניעת העסקה הנוגדת, וחלף זאת הן דורשות סעד כספי של החזר הוצאות ושכר טרחת עורכי דין (בסכום לא מהותי) וכן הוספה לסעדים הקיימים, שההסכם בוטל כדין על-ידיהן. בחודש נובמבר 2020 קבע בית המשפט כי יש להתיר את התיקון המבוקש על-ידי התובעות לכתב התביעה בכפוף לתשלום הוצאות לטובת הנתבעים (בסכום לא מהותי).

מובהר, כי התביעה שכנגד שהגישה נכסים ובניין וחברה בת שלה כאמור, בעינה עומדת.

נכסיה והתחייבויותיה של ישפרו מוצגים כנכסים והתחייבויות של קבוצת מימוש המוחזקת למכירה כדלהלן:

| ליום 31 בדצמבר 2019 | ליום 30 בספטמבר 2020 | |
|---------------------------|----------------------------|--|
| מבוקר | בלתי מבוקר | |
| מיליוני ש"ח | | |
| 1,230 | 1,169 | נדל"ן להשקעה |
| 81 | 103 | נכסים אחרים |
| - | (13) | התאמת הערך בספרים לשווי הוגן בניכוי עלויות מכירה |
| <u>1,311</u> | <u>1,259</u> | סך הכל נכסים של קבוצת מימוש המוחזקת למכירה |
| 320 | 305 | התחייבויות לתאגידי בנקאיים ולמוסדות פיננסיים |
| 100 | 97 | התחייבויות מסי נדחים |
| 65 | 51 | התחייבויות אחרות |
| <u>485</u> | <u>453</u> | סך הכל התחייבויות של קבוצת מימוש המוחזקת למכירה |

יא. בחודש אוגוסט 2020, הנפיקה גב-ים אגרות חוב באמצעות הרחבת סדרות ח' ו-ט' שלה בתמורה כוללת ברוטו בסך של 906 מיליון ש"ח.

באור 3 - חברות מוחזקות (המשך)

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

2. סלקום, חברה המוחזקת על-ידי דסק"ש ליום 30 בספטמבר 2020 בשיעור של 46.1%

א. במהלך תשעת החודשים הראשונים של שנת 2020, מומשו כ-6.5 מיליון כתבי אופציות (סדרה 3) של סלקום, וכ- 8.6 מיליון כתבי אופציות (סדרה 4) של סלקום בתמורה כוללת בסך של 140 מיליון ש"ח (כולל דסק"ש, כאמור להלן). בחודש יוני 2020, מימשה דסק"ש 3.8 מיליון כתבי אופציה (סדרה 3) של סלקום ובחודש ספטמבר 2020 מימשה דסק"ש 3.5 מיליון כתבי אופציה (סדרה 4) של סלקום, בעלות כוללת בסך של 66 מיליון ש"ח. כתוצאה מהאמור לעיל, עלה שיעור ההחזקה של דסק"ש בהון המניות המונפק של סלקום לכ-46.1%, ודסק"ש רשמה בתשעת החודשים הראשונים של שנת 2020 קיטון בהון המיוחס לבעלים של החברה בסך של 1 מיליון ש"ח.

ב. בחודש מאי 2020 הנפיקה סלקום לציבור 222 מיליון ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה יב') ו-2.22 מיליון כתבי אופציה (סדרה 4), כל כתב אופציה (סדרה 4) זיכה את המחזיק בו לרכוש מניה אחת של סלקום במחיר מימוש של 9.6 ש"ח, עד ליום 30 בספטמבר 2020. ניירות הערך נרשמו בבורסת תל אביב. סך התמורה נטו שקיבלה סלקום מההנפקה הינה 200 מיליון ש"ח. לפרטים בדבר תנאי אגרות חוב (סדרה יב') של סלקום ראה באורים 15.א.1. ד. ו-15.ג.1. ד. לדוחות הכספיים השנתיים.

ג. בהמשך לאמור בבאור 4.1.3. לדוחות הכספיים השנתיים בדבר חובת החזקה ישראלית של 5% מההון המונפק של סלקום ואמצעי שליטה אחרים, בחודש יולי 2020 החליט משרד התקשורת על תיקון הרישיון של סלקום באופן, שהדרישה להחזקה מינימלית של 5% מההון המונפק ומכל אחד מאמצעי השליטה בבעל הרישיון על-ידי גורמים ישראליים (אזרח ישראלי ותושב בה) הנמנים עם בעלי מניות מייסדים או חליפיהם, ולמינוי עשירית מחברי הדירקטוריון בידי גורמים ישראליים כאמור, תבטלנה עם קבלת הוראות חלופיות לבעל הרישיון משירות הבטחון הכללי. בסמוך למועד פרסום הדוחות הכספיים סלקום טרם קיבלה הוראות כאמור.

ד. בהמשך לאמור בבאור 22.ב.1. ד. לדוחות הכספיים השנתיים, בדבר השלמת עסקת ההשקעה באי. בי.סי. איזראל ברודבאנד קומפני (2013) בע"מ ("איביסי") על-ידי סלקום וקרן תשתיות לישראל ("תש"י"), כאשר לאחר השלמת העסקה, סלקום ותש"י מחזיקות במשותף ובאמצעות שותפות מוגבלת ("שותפות איביסי"), בבעלות משותפת בחלקים שווים ב-70% מהון המניות של איביסי (סלקום מחזיקה בעקיפין ב-35% מזכויות ההצבעה בחברת איביסי), בחודש ספטמבר 2020, סלקום, ביחד עם תש"י, התקשרו בהסכמי השקעה עם הוט תקשורת מערכות בע"מ (יחד עם גופים הקשורים אליה - "הוט") באיביסי ("העסקה"). בנוסף לתנאים סטנדרטיים ומקובלים, העסקה כוללת התחייבות להגדיל באופן משמעותי את פריסת רשת הסיבים האופטיים של איביסי בשנים הקרובות ואת הדברים העיקריים הבאים:

- הסכמי השקעה - בין שותפות איביסי והוט. במסגרת הסכמי ההשקעה, הוט תהפוך לשותפה שווה בשותפות איביסי, ותחזיק בעקיפין 23.3% מהון המניות של איביסי, על-ידי ביצוע השקעה שווה מהותית להשקעה שבוצעה על-ידי סלקום ותש"י עד למועד ההשלמה של העסקה.
- הסכם זכות שימוש בלתי הדירה - בין איביסי והוט, במסגרתם הוט מתחייבת לרכוש זכות שימוש בלתי הדירה ברשת הסיבים האופטיים של איביסי.
- הסכמי שירותים - בין איביסי והוט, במסגרתם איביסי מתחייבת לרכוש שירותים מסוימים מהוט ורשאית לרכוש שירותים נוספים.

איביסי מתחייבת גם להמשיך ולרכוש מסלקום שירותים מסוימים המסופקים לה על-ידי סלקום גם לאחר מועד ההשלמה.

השלמת העסקה כפופה לשינוי רגולטורי ולאישורים נדרשים, כולל אישורי רגולציה וצד שלישי. סלקום אינה יכולה להתחייב שיבוצע שינוי כאמור וינתנו האישורים.

באור 3 - חברות מוחזקות (המשך)

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

2. סלקום, חברה המוחזקת על-ידי דסק"ש ליום 30 בספטמבר 2020 בשיעור של 46.1% (המשך)

ה. 1. בהמשך לאמור בבאור 3.3.ד. לדוחות הכספיים השנתיים בדבר התקשרות סלקום, בעלי מניות

של גולן טלקום וגולן טלקום במזכר הבנות מחייב לרכישת מלוא הון המניות המונפק של גולן טלקום, ביום 26 באוגוסט 2020, הושלמה עסקת רכישת גולן טלקום ("הרכישה"), העוסקת באספקת שירותי תקשורת סלולארית וזאת בתמורה לסך של 613 מיליון ש"ח (545 מיליון ש"ח נטו בתוספת יתרת המזומנים והפקדונות בגולן טלקום ערב הרכישה ובנטרול הוצאות עסקה כפי שסוכם בין הצדדים). עם השלמת הרכישה מחזיקה סלקום ב- 100% ממניות גולן טלקום, והחל ממועד הרכישה יתרות הדוח על המצב הכספי ותוצאות הפעילות של גולן טלקום נכללים באופן מלא בדוחות הכספיים של החברה. משרד התקשורת אישר את העסקה בתנאים מסויימים, ביניהם הפיכת גולן טלקום למפעיל וירטואלי (MVNO) לתקופה זמנית ודרישה, שגולן טלקום תחזיר הטבות כספיות שהתקבלו בעבר, אשר לדעת משרד התקשורת לאור הרכישה, עליה להחזיר סכום של כ- 75 מיליון ש"ח ("סכום ההשבה"). גולן טלקום חולקת על טענות משרד התקשורת בקשר להשבת הסכומים האמורים. עד להשלמת הליך השימוע לגולן טלקום בעניין זה, קבע משרד התקשורת, כי על גולן טלקום להעמיד ערבות אוטונומית על מלוא סכום ההשבה כתנאי לאישור העברת השליטה בה. גולן טלקום הכירה בדוחות הכספיים בהפרשה (טרם איחודה על-ידי סלקום) בגין סכומי ההשבה. כמו-כן נרשם שעבוד על פקדון שהועמד על-ידי גולן טלקום לטובת הבנק בסכום דומה לסכום הערבות, אשר הועמדה על-ידי גולן טלקום לטובת המשרד.

תוצאות גולן מאוחדות בדוחות הכספיים של החברה החל ממועד השלמת העסקה. בהתאם, דוחות החברה החל מיום 1 בספטמבר 2020 ועד ליום 30 בספטמבר 2020 כוללים גידול בסך של 29 מיליון ש"ח (בנטרול הכנסות בין חברתיות) בהכנסות וכן גידול ברווח בסך של 5 מיליון ש"ח (לאחר הפחתת עודפי עלות שנוצרו ברכישה) המיוחסים לפעילות גולן טלקום, חלק דסק"ש ברווח הינו 2 מיליון ש"ח.

באור 3 - חברות מוחזקות (המשך)

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

2. סלקום, חברה המוחזקת על-ידי דסק"ש ליום 30 בספטמבר 2020 בשיעור של 46.1% (המשך)
ה. (המשך)
2. נכסים והתחייבויות שנרכשו במועד האיחוד לראשונה:

| ערכים שהוכרו במסגרת האיחוד לראשונה | |
|--|---|
| (בלתי מבוקר) | |
| מיליוני ש"ח | |
| 7 | נכסים שאינם שוטפים |
| 14 | רכוש קבוע |
| 110 | נכסי זכויות שימוש |
| 35 | קשרי לקוחות (נכלל בסעיף נכסים בלתי מוחשיים) |
| 17 | מותג (נכלל בסעיף נכסים בלתי מוחשיים) |
| | נכסים בלתי מוחשיים אחרים |
| 46 | נכסים שוטפים |
| 40 | חייבים ויתרות חובה |
| 5 | לקוחות |
| 70 | מזומנים ושווי מזומנים |
| | נכסים שוטפים אחרים |
| 11 | התחייבויות שאינן שוטפות |
| 20 | התחייבויות בגין חכירות |
| 56 | התחייבויות מס נדחות |
| 136 | התחייבויות שאינן שוטפות אחרות |
| | הלואה מסלקום |
| 3 | התחייבויות שוטפות |
| 177 | התחייבויות בגין חכירות |
| 82 | זכאים ויתרות זכות |
| (141) | התחייבויות שוטפות אחרות |
| 754 | סך הכל נכסים מזוהים, נטו |
| 613 | מוניטין |
| | סך התמורה |

הרכישה טופלה לפי יישום שיטת הרכישה. סלקום הקצתה את מחיר הרכישה הכולל לנכסים ולהתחייבויות שנרכשו תוך התבססות על שווים ההוגן ותקופת ההפחתה שלהם.

הנכסים הבלתי מוחשיים שהוכרו במסגרת הרכישה הינם בעיקר מוניטין בסך של כ-754 מיליון ש"ח, אשר מיוחס למגזר הנייד, קשרי לקוחות בסך של כ-110 מיליון ש"ח ומותג בסך של 35 מיליון ש"ח. קשרי הלקוחות והמותג מופחתים על פני אורך חיים שימושיים של כ-6 שנים ו-10 שנים בהתאמה. המוניטין מייצג את עודף עלות הרכישה על השווי ההוגן המשוער של הנכסים בניכוי ההתחייבויות ומייצג את שווי הפעילות ותזרים המזומנים הצפוי של גולן טלקום.

סלקום רשמה עלויות נוספות שמיחוסות במישורין לרכישה בסך של 6 מיליון ש"ח, בעיקר בגין הוצאות יעוץ ושכר טרחה עורכי דין. עלויות אלה נכללו בסעיף הוצאות אחרות בדוח רווח והפסד.

הקצאת עודפי עלות הרכישה לנכסים ולהתחייבויות של גולן טלקום טרם הושלמה למועד אישור דוחות כספיים אלה וניתנת להתאמה סופית עד 12 חודשים ממועד השלמת הרכישה. ככל וידרשו התאמות במועד המדידה הסופי, הן יבוצעו בדרך של הצגה מחדש של מספרי השוואה שדווחו בעבר לפי המדידה הארעית.

באור 3 - חברות מוחזקות (המשך)

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

2. סלקום, חברה המוחזקת על-ידי דסק"ש ליום 30 בספטמבר 2020 בשיעור של 46.1% (המשך)
ה. (המשך)

3. שינוי במזומנים במועד האיחוד לראשונה:

| | |
|-------------|-----------------------------|
| מיליוני ש"ח | |
| (613) | תמורה ששולמה ⁽¹⁾ |
| 5 | מזומנים בגולן טלקום |
| (608) | סך הכל |

(1) התמורה ששולמה כוללת רכישת הלוואת בעלים בסך של 250 מיליון ש"ח.

1. לפרטים אודות דוחות פרופומה, כהגדרתם בתקנה 38(ב) לתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים ומיידים), התש"ל-1970, אשר נועדו לשקף את תוצאות הפעילות של הקבוצה, בהנחה שעסקת גולן כאמור לעיל נעשתה כבר ביום 1 בינואר 2018, ראה באור 9 להלן.

3. מהדרין, חברה המוחזקת על-ידי דסק"ש ליום 30 בספטמבר 2020 בשיעור של 44.5%

א. במהלך הרבעון הראשון של שנת 2020 רכשה דסק"ש כ-8.8% מהון המניות המונפק של מהדרין בעלות כוללת בסך של 39 מיליון ש"ח, כך ששיעור החזקתה במהדרין עלה מכ-31.4% לכ-40.2%. הרכישות של מניות מהדרין כאמור הביאו את דסק"ש לכדי שליטה במהדרין. כפועל יוצא מהשגת השליטה כאמור, החל מיום 9 במרס 2020 הפסיקה דסק"ש להציג את השקעתה במהדרין על בסיס השווי המאזני בדוחות הכספיים המאוחדים שלה והחלה לאחד את דוחותיה של מהדרין. על אף שדסק"ש מחזיקה בפחות ממחצית מזכויות ההצבעה במהדרין, החברה מעריכה שיש לה שליטה אפקטיבית בה (בין היתר, בשל שיעור ההחזקה הגבוה שהחברה מחזיקה בזכויות ההצבעה בה, הפיזור של יתר זכויות ההצבעה, ולנוכח דפוס ההצבעה באסיפות הכלליות של בעלי המניות של מהדרין).

במועד השגת השליטה במהדרין, 9 במרס 2020, נמדדה מחדש ההשקעה במהדרין טרם השגת השליטה בהתאם לשווי ההוגן של מניות מהדרין על פי שער הבורסה באותו מועד. ההפרש בין השווי ההוגן כאמור לבין ערכה בספרים של מהדרין טרם השגת השליטה, בסך של 100 מיליון ש"ח, הוכר כהפסד בדוח רווח והפסד.

החברה ערכה עבודה להקצאת השווי ההוגן של הנכסים וההתחייבויות של מהדרין למועד העליה לשליטה. מאחר ושווי השוק של מהדרין למועד השגת השליטה נמוך מהמחיר המשתקף מההון המיוחס לבעלים של מהדרין, בעבודה כאמור נוצר מוניטין שלילי (רווח מרכישה במחיר הזדמנותי). חלק דסק"ש במוניטין השלילי הינו 107 מיליון ש"ח, אשר הוכר כהכנסה בדוח רווח והפסד. כתוצאה מהאמור לעיל דסק"ש רשמה רווח נטו בגין עליה לשליטה במהדרין והקצאת שווי שלילי למוניטין בסך של 7 מיליון ש"ח, נטו, בסעיף רווח ממימוש ועליית ערך השקעות ונכסים, ודיבידנדים.

באור 3 - חברות מוחזקות (המשך)

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

3. מהדרין, חברה המוחזקת על-ידי דסק"ש ליום 30 בספטמבר 2020 בשיעור של 44.5% (המשך)

ב. בתקופת הרבעון השלישי של שנת 2020 החברה השלימה את ההערכה הסופית של הקצאת שווי יתרת ההשקעה במהדרין למועד העלייה לשליטה, במסגרתה הכירה בהתאמות של נכסים והתחייבויות מוחשיים ובלתי מוחשיים בספרי מהדרין לשווים ההוגן, כדלהלן:

| | |
|-------------|---|
| מיליוני ש"ח | |
| 39 | תמורה: |
| 114 | עלות הרכישה הנוספת |
| 153 | שווי הוגן של הזכויות הקיימות טרם העליה לשליטה |

| | |
|-------|--|
| 647 | נכסים והתחייבויות שנרכשו: |
| (387) | סך הכל נכסים והתחייבויות שנרכשו (ראה סעיף ג' להלן) |
| 260 | זכויות שאינן מקנות שליטה שהוכרו במועד העליה לשליטה |
| | חלק הבעלים |

חלק דסק"ש במוניטין שלילי (רווח מרכישה במחיר הזדמנותי)

| | |
|-------|--|
| 107 | |
| 114 | הפסד משערוך הזכויות הקיימות טרם העליה לשווי הוגן: |
| (214) | שווי הוגן של הזכויות הקיימות טרם העליה לשליטה |
| (100) | ערך בספרים של הזכויות הקיימות טרם העליה לשליטה |
| | הפסד משערוך הזכויות הקיימות טרם העליה לשווי הוגן |

סך הכל רווח נטו מעליה לשליטה ומרכישה במחיר הזדמנותי

העבודה הכלכלית הסופית בנושא ייחוס תמורת הרכישה של מהדרין מצורפת לדוחות כספיים אלה בהתאם לתקנה 49(א) לתקנות הדיווחים.

בהמשך לאמור בבאור 4.ז.3.א. לדוחות הכספיים השנתיים, בדבר עבודה ארעית להקצאת שווי יתרת ההשקעה במהדרין ליום 10 בדצמבר 2019, החברה השלימה, ברבעון השלישי של שנת 2020, את ההערכה הסופית של הקצאת השווי.

בעקבות עדכון העבודות האמורות, בשל חוסר מהותיות, רשמה החברה ברבעון הראשון של שנת 2020 הוצאה בסך 7 מיליון ש"ח וברבעון השלישי לשנת 2020 הוצאה בסך 5 מיליון ש"ח בסעיף רווח ממימוש ועליית ערך השקעות ונכסים, ודיבידנדים. זאת חלף תיקון למפרע של תוצאות החברה לשנת 2019 ורישום הוצאה בשנת 2019 בסך 12 מיליון ש"ח.

כמו כן, רשמה החברה בדוח על השינויים בהון ברבעון השלישי של שנת 2020, קיטון בזכויות שאינן מקנות שליטה בסעיף שינויים בזכויות בחברות מאוחדות בסך 9 מיליון ש"ח, זאת חלף תיקון יתרת הפתיחה של זכויות שאינן מקנות שליטה ליום 1 ביולי 2020 כקיטון בסך 9 מיליון ש"ח.

באור 3 - חברות מוחזקות (המשך)

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

3. מהדרין, חברה המוחזקת על-ידי דסק"ש ליום 30 בספטמבר 2020 בשיעור של 44.5% (המשך)
 ג. נכסים והתחייבויות שנרכשו במועד האיחוד לראשונה:

| ערכים שהוכרו במסגרת האיחוד לראשונה (בלתי מבוקר) מיליוני ש"ח | |
|---|---|
| 105 | נכסים שאינם שוטפים |
| 306 | השקעות בחברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני |
| 215 | רכוש קבוע |
| 235 | נכסי זכויות שימוש |
| | נכסים שאינם שוטפים אחרים |
| | נכסים שוטפים |
| 142 | מלאי |
| 140 | מזומנים ושווי מזומנים |
| 352 | נכסים שוטפים אחרים |
| | התחייבויות שאינן שוטפות |
| 93 | התחייבויות בגין חכירות |
| 68 | התחייבויות שאינן שוטפות אחרות |
| | התחייבויות שוטפות |
| 370 | אשראי מתאגידים בנקאיים וחלויות שוטפות של הלוואות מבנקים ומאחרים |
| 317 | התחייבויות שוטפות אחרות |
| 647 | סך הכל |

ד. שינוי במזומנים במועד האיחוד לראשונה:

| מיליוני ש"ח | |
|-------------|-----------------|
| (39) | תמורה ששולמה |
| 140 | מזומנים במהדרין |
| 101 | סך הכל |

ה. מידע תמציתי בגין מהדרין

| לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2020 | מיום 9 במרס עד 2020 ליום 30 בספטמבר 2020 | |
|--|---|--------------------------|
| | | הכנסות |
| | | הפסד לתקופה המיוחס ל: |
| | | בעלים של החברה |
| | | זכויות שאינן מקנות שליטה |
| 137 | 565 | |
| (7) | (21) | |
| (3) | (9) | |
| (4) | (12) | |

באור 3 - חברות מוחזקות (המשך)

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

3. מהדרין, חברה המוחזקת על-ידי דסק"ש ליום 30 בספטמבר 2020 בשיעור של 44.5% (המשך)

- א. אילו בוצעה העליה לשליטה המפורטת בסעיף א' לעיל החל מיום 1 בינואר 2020, ההפסד המאוחד לתשעת החודשים הראשונים של שנת 2020 היה מסתכם ב- 515 מיליון ש"ח (תוספת רווח של 14 מיליון ש"ח), ההפסד המאוחד המיוחס לבעלי המניות של החברה לתשעת החודשים הראשונים של שנת 2020 היה מסתכם ב- 355 מיליון ש"ח (תוספת רווח של 2 מיליון ש"ח) ואילו סך ההכנסות ממכירות ושרותים בדוח רווח והפסד המאוחד לתשעת החודשים הראשונים של שנת 2020 היה מסתכם ב- 4,070 מיליון ש"ח (גידול של 352 מיליון ש"ח).
- ב. במהלך הרבעון השני של שנת 2020 רכשה דסק"ש כ- 3.5% מהון המניות המונפק של מהדרין בעלות כוללת בסך של כ- 14 מיליון ש"ח. במהלך הרבעון השלישי של שנת 2020 רכשה דסק"ש כ- 0.8% מהון המניות המונפק של מהדרין בעלות כוללת בסך של כ- 3 מיליון ש"ח, כך ששיעור ההחזקה של דסק"ש במהדרין עלה לכ- 44.5%. כתוצאה מהרכישות האמורות דסק"ש רשמה בתשעת החודשים הראשונים של שנת 2020 וברבעון השלישי של שנת 2020 גידול בהון המיוחס לבעלים של החברה בסך של 10 מיליון ש"ח ו-1 מיליון ש"ח, בהתאמה.

4. שופרסל, חברה שהוחזקה על-ידי דסק"ש עד ליום 26 ביולי 2020 בשיעור של 26.0%

- א. ביום 26 ביולי 2020, מכרה דסק"ש את מלוא החזקותיה בשופרסל, כ-26%, בתמורה כוללת נטו בסך של כ- 1,447 מיליון ש"ח. כתוצאה מהמכירה דסק"ש רשמה ברבעון השלישי של שנת 2020 רווח בסך של כ- 39 מיליון ש"ח. הרווח כאמור לעיל נכלל בסעיף רווח מפעילויות מופסקות, לאחר מ.

ב. פעילות מופסקת

1. בעקבות מכירת מלוא החזקות החברה בשופרסל כאמור בסעיף א' לעיל, מוצגת פעילות שופרסל כפעילות מופסקת, כאשר מספרי ההשוואה בגין תוצאות שופרסל לתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2019 ולשנת 2019 הוצגו מחדש על מנת להציג את הפעילות המופסקת של שופרסל בנפרד מהפעילויות הנמשכות. **להלן נתונים על הרווח הכולל המתייחסים לפעילות מופסקת:**

| לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019 (מבוקר) | לשלושה חודשים שהסתיימו בספטמבר | | לתשעה חודשים שהסתיימו בספטמבר | |
|---|--------------------------------|-------|-------------------------------|-------|
| | 2019 | 2020 | 2019 | 2020 |
| | | | | |
| | | (1)39 | | (1)39 |
| 56 | 11 | 7 | 29 | 44 |
| 56 | 11 | 46 | 29 | 83 |
| (9) | (7) | 6 | (9) | 3 |
| 47 | 4 | 52 | 20 | 86 |

רווח הון ממימוש השקעה בשופרסל חלק החברה ברווח שופרסל המטופלת לפי שיטת השווי המאזני סך הכל נזקף לרווח והפסד

סכומים שנזקפו לרווח כולל אחר בגין ההשקעה בשופרסל

סך הכל סכומים שנזקפו לרווח כולל

(1) כולל הפסד ממימוש קרנות הון בסך של 5 מיליון ש"ח.

באור 3 - חברות מוחזקות (המשך)

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

4. שופרסל, חברה שהוחזקה על-ידי דסק"ש עד ליום 26 ביולי 2020 בשיעור של 26.0%
 ב. פעילות מופסקת (המשך)
 3. להלן נתונים על תזרימי המזומנים נטו המתייחסים לפעילות מופסקת שופרסל:

| לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר | לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר | | לתשעה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר | |
|---------------------------------------|--|----------|---|----------|
| | 2019 | 2020 | 2019 | 2020 |
| (מבוקר) | (בלתי מבוקר) | | (בלתי מבוקר) | |
| | מיליוני ש"ח | | | |
| 42 | - | - | 42 | 21 |
| - | - | (1)1,447 | - | (1)1,447 |
| 42 | - | 1,447 | 42 | 1,468 |

מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת
 מזומנים נטו שנבעו מפעילות השקעה
 שינוי במזומנים ושווי מזומנים מפעילות
 מופסקת שופרסל
 (1) כולל תמורה נטו ממכירה.

5. אלרון, חברה המוחזקת על-ידי דסק"ש ליום 30 בספטמבר 2020 בשיעור של 61.1%

א. קרטיהיל (2009) בע"מ ("קרטיהיל") הינה חברה, המפתחת שתל לטיפול בפגיעות סחוס ועצם במפרקים נושאי משקל, כגון הברך. קרטיהיל מוחזקת על-ידי אלרון בשיעור של כ- 27% מהון המניות המונפק וההשקעה בה מטופלת בהתאם לשיטת השווי המאזני.

בחדש יולי 2020 קרטיהיל ובעלי מניותיה, לרבות אלרון, חתמו על הסכמים מחייבים ("ההסכמים") עם Bioventus LLC ("ביובנטוס"), שהינה בעלת מניות קיימת בקרטיהיל, להשקעה ואופציה למכירה של קרטיהיל במסגרתם הוסכם כדלהלן:

1. ביובנטוס תשקיע בקרטיהיל סכום של עד 20 מיליון דולר. כתוצאה מההשקעה האמורה, שיעור ההחזקה של אלרון בהון המניות המונפק של קרטיהיל ירד לכ- 27% ולכ- 25% על בסיס דילול מלא.

2. לביובנטוס הוענקה אופציה בלעדית לרכישה של 100% מהון המניות של קרטיהיל ("אופציה הרכש") ולקרטיהיל הוענקה אופציה בלעדית לבצע מכירה של 100% מהון המניות שלה לביובנטוס ("אופציה המכר"). אופציה הרכש ניתנת למימוש החל ממועד ההשקעה בעוד שאופציה המכר תהא ניתנת למימוש בכפוף להצלחה בניסוי הקליני הפיבוטלי, ובכלל זה הצלחה ביעדי ניסוי משניים מסוימים, ובכפוף להשגת אישור ה-FDA עבור מכשיר ה-Agili-C של קרטיהיל כפי שהוגדר בהסכמים. אופציית הרכש ואופציית המכר תפקענה 45 ימים לאחר השגת אישור ה-FDA והתקיימותם של תנאי סגירה (closing) מקובלים.

במקרה של מימוש אופציית הרכש או אופציית המכר, חלקה הצפוי של אלרון בתמורה הכוללת ממכירת קרטיהיל יסתכם בסך כולל של כ-126 מיליון דולר, המורכב מ- (1) סך של כ- 90 מיליון דולר שישולמו במועד השלמת הרכישה, ו- (2) סך של כ-36 מיליון דולר שישולמו במועד בו מכירות ה-Agili-C והכנסות אחרות הנובעות ממסחר טכנולוגיות אחרות של קרטיהיל יניבו הכנסות של לפחות 100 מיליון דולר במהלך תקופה של 12 חודשים רצופים.

אין וודאות באשר לעצם ועיתוי מימוש אופציית הרכש או אופציית המכר. ההשקעה בקרטיהיל ממשיכה להיות מטופלת בהתאם לשיטת השווי המאזני. יתרת ההשקעה ליום 30 בספטמבר 2020 הינה 5 מיליון ש"ח.

בהתאם להוראת תקן IFRS 9, אופציית הרכש ואופציית המכר הינן מכשירים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד, אשר שווים בעת חתימת ההסכמים אינו מהותי ואשר מדידתם לראשונה לא השפיעה בנטו על הרווח והפסד של הקבוצה.

באור 3 - חברות מוחזקות (המשך)**א. התפתחות ההשקעות בחברות מוחזקות - שינויים עיקריים בתקופת הדוח (המשך)****5. אלרון, חברה המוחזקת על-ידי דסק"ש ליום 30 בספטמבר 2020 בשיעור של 61.1%**

ב. 1. פוקרד אבחוניהם בע"מ ("פוקרד") הינה חברה, המפתחת מערכת טכנולוגית מתקדמת, אשר מטרתה אבחון אוטומטי ומהיר של מחלות זיהומיות באמצעות טכנולוגיה אופטית. עד למועד העסקה האמורה להלן, פוקרד הייתה חברה בת של אלרון והוחזקה על-ידי אלרון ואר די סי רפאל חברה לפיתוח בע"מ ("אר די סי"), חברה בת של אלרון, המוחזקת על-ידיה בשיעור של 50.1% (בשיעור של כ- 45% וכ- 26%, בהתאמה, מהון המניות המונפק של פוקרד. בחודש אוגוסט 2020, חתמו אלרון ואר די סי על הסכם עם חלק מבעלי המניות של פוקרד ("הרוכשים"), במסגרתו הוסדר כלהלן ("העסקה"):

הרוכשים התחייבו לממן את פעילותה הנוכחית של פוקרד ואת המשך מאמציה להשגת מימון חיצוני.

במסגרת העסקה אלרון ואר די סי השקיעו (יחדיו) בפוקרד סך של 100 אלף דולר. לאחר השקעה זו, לאלרון ולאר די סי אין כל מחויבות להשקעה נוספת בפוקרד.

אלרון ואר די סי העבירו לרוכשים את מרבית החזקתן במניות פוקרד, וכן את מרבית יתרת ההלוואות, אשר הוענקו לפוקרד בעבר על-ידן (ביחד: "ניירות הערך"), כך ששיעור ההחזקה המאוחד של אלרון בפוקרד ירד לכ- 10% מההון המונפק של פוקרד (4% על-ידי אלרון וכ- 6% על-ידי אר די סי).

נוסף על הזכויות מכוח ההחזקה הישירה, אלרון ואר די סי תהינה זכאיות ל- 64% מכל תמורה עתידית, אשר תתקבל אצל הרוכשים (בין אם מפוקרד ובין אם מצד שלישי).

לאלרון ולאר די סי נותרו זכויות מיעוט מקובלות בפוקרד, לרבות הזכות למינוי דירקטור בדירקטוריון פוקרד, אשר יכלול עד חמישה חברי דירקטוריון.

כתוצאה מהאמור, החל מחודש אוגוסט 2020, חדלה פוקרד להיות חברה מאוחדת של אלרון והחל ממועד זה הזכויות האמורות בפוקרד, הן זכויות הבעלות מכוח ההחזקה הישירה, והן הזכויות שהן במהותן זכויות בעלות מכוח המניות שהועברו, מטופלות בהתאם לשיטת השווי המאזני. כתוצאה מהאמור לעיל, הכירה אלרון ברבעון השלישי של שנת 2020 ברווח המיוחס לבעלים של אלרון בסך 6 מיליון ש"ח, שמקורו בעיקר ממדידה מחדש לשווי ההוגן של השקעת אלרון בפוקרד, חלק דסק"ש ברווח הינו 4 מיליון ש"ח. שווי הזכויות בפוקרד בסך 44 מיליון ש"ח, כמו גם ייחוס עודפי העלות לנכסיה של פוקרד, נערך בסיוע מעריך שווי חיצוני. עודף העלות יוחס לנכס בלתי מוחשי המיוחס ברובו למחקר ופיתוח בתהליך.

באור 3 - חברות מוחזקות (המשך)

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

5. אלרון, חברה המוחזקת על-ידי דסק"ש ליום 30 בספטמבר 2020 בשיעור של 61.1% (המשך)
 ב. (המשך)
 2. ריכוז יתרות והשפעות של הפסקת האיחוד:

| למועד הפסקת האיחוד | |
|-----------------------|--|
| מיליוני ש"ח | |
| | <u>נכסים, התחייבויות וזכויות שאינן מקנות שליטה שנגרעו</u> |
| 1 | מזומנים ושווי מזומנים |
| 53 | נכסים שאינם שוטפים |
| (5) | התחייבויות שוטפות נטו מנכסים שוטפים (למעט מזומנים ושווי מזומנים) |
| (1) | התחייבויות שאינן שוטפות |
| 48 | נכסים והתחייבויות, נטו |
| (13) | זכויות שאינן מקנות שליטה |
| 35 | סך יתרות שנגרעו |
| 27 | יתרת הזכויות במניות פוקרד בהתאם לשיטת השווי המאזני |
| 15 | יתרת הזכויות בהלוואות שניתנו לפוקרד |
| 2 | יתרת ההחזקה בכתבי אופציה למניות פוקרד |
| 44 | סך הכל יתרת הזכויות בפוקרד |
| 9 | רווח הון |
| 4 | רווח הון מיוחס ל: |
| 5 | בעלים של החברה |
| | זכויות שאינן מקנות שליטה |
| | <u>תזרימי המזומנים בגין הפסקת האיחוד</u> |
| (1) | מזומנים ושווי מזומנים שנגרעו בשל הפסקת האיחוד |

באור 3 - חברות מוחזקות (המשך)
ב. פרטים על השקעות בחברות המוחזקות במישרין על-ידי דסק"ש ליום 30 בספטמבר 2020

| מדינת התאגדות | שווי שוק של המניות הסחירות בבורסה בתל אביב ליום | | סך הכל | קרנות (1) | היקף ההשקעה בחברה המוחזקת | שיעור החזקה בהון המניות ובהצבעה 30.9.20 |
|---------------|---|----------------------|-------------|-----------|---------------------------|---|
| | 24.11.20 | 30.9.20 | | | | |
| | ח | | מיליוני ש"ח | | | % |
| ישראל | 1,401 | 1,097 | 1,598 | 162 | 1,436 | 74.1 |
| ישראל | 1,220 | 1,051 ⁽²⁾ | 1,226 | 2 | 1,224 | 46.1 |
| ישראל | 214 | 216 | 278 | - | 278 | 44.5 |
| ישראל | 291 | 237 | 229 | 91 | 138 | 61.1 |
| ישראל | | | 59 | - | 59 | 68.8 |
| | | | 16 | (9) | 25 | |
| | | | | | 3,160 | |

עיקרן של החברות המאוחדות*
 חברה לנכסים ולבניין בע"מ
 סלקום ישראל בע"מ (בהצבעה - 48.2%)
 מהדרין בע"מ
 אלרון תעשייה אלקטרונית בע"מ
 אפסילון בית השקעות בע"מ
חברות מוחזקות אחרות*
 סך הכל

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

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

(2) סלקום נסחרת גם בארה"ב, שווי השוק של החזקה בסלקום לפי שער הסגירה במסחר בארה"ב (NYSE) ליום 30 בספטמבר 2020 - 1,056 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 באור 3.א.2.ג. לעיל.

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

1. צירוף דוחות חברה מוחזקת מהותית

החברה מצרפת לדוחות כספיים אלה את תמצית הדוחות הכספיים ביניים ליום 30 בספטמבר 2020 של IDBG, שהינה חברה מוחזקת מהותית בשליטה משותפת של נכסים ובניין ואי די בי פתוח (ליום 30 בספטמבר 2020 בשיעור החזקה בהון של 74.2% ו- 25.8%, בהתאמה), המטופלת לפי שיטת השווי המאזני. לפרטים נוספים ראה באור 3.א.2.ז. לדוחות הכספיים השנתיים ובאור 3.א.1.ג. 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.ג. לדוחות הכספיים השנתיים, ומשוקלל בחלק יחסי של התקופה הנבחנת.
- שיקולים איכותיים.

| ליום 31 בדצמבר 2019 (מבוקר) | ליום 30 בספטמבר 2019 (בלתי מבוקר) | ליום 30 בספטמבר 2020 (בלתי מבוקר) |
|--------------------------------------|--|--|
| מיליוני ש"ח | | |

| 1,641 | 1,168 | 2,661 | גב-ים^(א) נכסים שוטפים | |
|-------|-------|--------|--|-----------------|
| 8,032 | 7,535 | 8,457 | | נכסים לא שוטפים |
| 9,673 | 8,703 | 11,118 | | סך הכל נכסים |
| 652 | 410 | 953 | התחייבויות שוטפות | |
| 5,425 | 4,888 | 6,678 | התחייבויות לא שוטפות | |
| 6,077 | 5,298 | 7,631 | סך הכל התחייבויות | |

| לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019 (מבוקר) | לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2019 (בלתי מבוקר) | לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2020 (בלתי מבוקר) |
|--|--|--|
| מיליוני ש"ח | | |

| 572 | 140 | 139 | 404 | 438 | גב-ים הכנסות מהשכרת מבנים, מדמי ניהול ואחרות |
|-----|-----|-----|-----|-----|---|
| 564 | 150 | 60 | 375 | 202 |  | סך הכל רווח ורווח כולל לתקופה מיוחס ל: |
| 464 | 109 | 47 | 288 | 172 | בעלים של גב-ים |
| 100 | 41 | 13 | 87 | 30 | זכויות שאינן מקנות שליטה בגב-ים |
| 564 | 150 | 60 | 375 | 202 | סך הכל רווח כולל לתקופה |

^(א) תחום פעילותה של גב-ים הינו נדל"ן, מדינת התאגדותה הינה ישראל, פעילותה העסקית בישראל ושיעור בעלות הקבוצה (באמצעות נכסים ובניין) בהון ובהצבעה למועד הדוחות הכספיים בה הינו 29.9%.

באור 3 - חברות מוחזקות (המשך)

ג. נתונים לגבי חברות כלולות ועסקאות משותפות (המשך)

3. מידע תמציתי בדבר עסקאות משותפות שהינן מהותיות

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

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

| ליום 31 בדצמבר 2019 | ליום 30 בספטמבר 2019 | ליום 30 בספטמבר 2020 |
|---------------------------|----------------------------|----------------------------|
| (מבוקר) | (בלתי מבוקר) | (בלתי מבוקר) |
| | מיליוני ש"ח | |

IDBG (א),(ב)

| | | | |
|-------|-------|-------|--|
| 12 | 10 | 18 | מזומנים ושוי מזומנים |
| 72 | 71 | 30 | סך הכל נכסים שוטפים |
| 848 | 858 | 868 | סך הכל נכסים לא שוטפים |
| | | | התחייבויות פיננסיות שוטפות (למעט ספקים וזכאים אחרים והפרשות) |
| (153) | (153) | (393) | סך הכל התחייבויות שוטפות |
| (180) | (178) | (425) | סך הכל התחייבויות פיננסיות לא שוטפות (למעט ספקים וזכאים אחרים והפרשות) |
| (740) | (751) | (473) | |

IDBG מחזיקה בזכויות במרכז מסחר ומשרדים (הנבנה בשלבים) בלאס וגאס, מדינת התאגדותה הינה ארה"ב, פעילותה העסקית בארה"ב ושיעור בעלות הקבוצה בהון ובהצבעה למועד הדוחות הכספיים בה הינו 74.2% ו-50%, בהתאמה (מוחזקת על-ידי נכסים ובניין), לפרטים נוספים ראה באור 3. א. 2. 3. לדוחות הכספיים השנתיים.

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

| לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019 | לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר | | לתשעה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר | |
|--|--|------|---|------|
| | 2019 | 2020 | 2019 | 2020 |
| (מבוקר) | (בלתי מבוקר) | | (בלתי מבוקר) | |
| | מיליוני ש"ח | | | |

IDBG (ב)

| | | | | | |
|------|------|-----|------|-----|---|
| 45 | 12 | 8 | 34 | 30 | הכנסות |
| (15) | (39) | 4 | (20) | (3) | הוצאות (הכנסות) מימון, נטו ^(א) |
| (16) | - | (3) | (16) | (3) | הפסד לתקופה מפעילות נמשכת וסך הפסד כולל לתקופה ^(א) |
| 52 | 49 | 4 | 49 | 24 | כולל הכנסות מימון בגין הלוואות בעלים בסך |

(א) כולל הכנסות מימון בגין הלוואות בעלים בסך
(ב) הכנסות ורווח תורגמו לפי שער חליפין ממוצעים בתקופה הרלוונטית

ד. דיבידנדים שהתקבלו בדסק"ש מחברות מוחזקות בהחזקה ישירה

| בתשעה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2020 | |
|---|-----------|
| סכום שחולק | חלק דסק"ש |
| מיליוני ש"ח | |
| 69 | 100 |
| 1 | 2 |
| 21 | 80 |
| 91 | |

חברה מאוחדת
נכסים ובניין
אפסילון
חברה כלולה
שופרסל

באור 4 - ארועים בתקופת הדוח

א. בחודש יוני 2020 אישרה האסיפה הכללית של דסק"ש, לאחר קבלת אישורי דירקטוריון וועדת התגמול של דסק"ש, את תנאי כהונתו והעסקתו של מר דורון כהן, מנכ"ל החברה, הכוללים:

1. היקף המשרה: המנכ"ל יעבוד בחברה בהיקף של 100% משרה.
2. תקופת ההעסקה: המנכ"ל יועסק על-ידי דסק"ש החל מיום 15 במרס 2020 ("מועד תחילת הכהונה").
3. שכר קבוע: שכר היסוד החודשי יהיה בסך של 120 אלף ש"ח. 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 לא רשומות למסחר ("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 וכפי שתוקנה ביום 30 במאי 2018. שווי ההטבה הכולל של האופציות הינו כ- 4.0 מיליון ש"ח בהתבסס על מודל B&S במועד אישור האסיפה הכללית. 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 המוענקות למנכ"ל), כפי שהוא נכון ליום 27 באפריל 2020. זכותו של המנכ"ל לאופציות תבשיל⁽¹⁾ ב-5 מנות שוות על פני תקופה של 5 שנים ממועד תחילת הכהונה כדלקמן:

| מחיר מימוש לכל אופציה | מועד המימוש | מועד הבשלה | אחוז מסך האופציות | |
|-----------------------|------------------------------|-------------------------------|-------------------|------------|
| 6.187 ש"ח | חמש שנים מיום 27 באפריל 2020 | שנה מיום 27 באפריל 2020 | 20% | מנה ראשונה |
| 6.663 ש"ח | חמש שנים מיום 27 באפריל 2020 | שנתיים מיום 27 באפריל 2020 | 20% | מנה שניה |
| 7.177 ש"ח | חמש שנים מיום 27 באפריל 2020 | שלוש שנים מיום 27 באפריל 2020 | 20% | מנה שלישית |
| 7.729 ש"ח | שבע שנים מיום 27 באפריל 2020 | ארבע שנים מיום 27 באפריל 2020 | 20% | מנה רביעית |
| 8.324 ש"ח | שבע שנים מיום 27 באפריל 2020 | חמש שנים מיום 27 באפריל 2020 | 20% | מנה חמישית |

⁽¹⁾ במקרה של שינוי שליטה בחברה (במקרה ובעל השליטה הנוכחי בחברה, מר אדוארדו אלשטיין, יחדל מלהיות בעל השליטה בה), תקופת ההבשלה של אופציות שאינן בשלות תואץ, באופן בו כלל האופציות יבשילו במועד שינוי השליטה. כאמור בבאור 1.א לעיל, בחודש נובמבר 2020, חדל מר אדוארדו אלשטיין מלהיות בעל השליטה בחברה, וכל האופציות כאמור הובשלו והחברה צפוייה לרשום ברבעון הרביעי של שנת 2020, הוצאה נוספת בסך 3.3 מיליון ש"ח.

6. רכיב משתנה - בונוס שנתי: המנכ"ל יהיה זכאי לבונוס שנתי, החל משנת 2020, שלא יעלה על 12 משכורות חודשיות, והכל בכפוף לעמידה בתנאים המפורטים במדיניות התגמול, כפי שתתקן מעת לעת, לרבות, בין היתר, בדבר תנאי הסף. המענק השנתי יהא מבוסס על יעדים מדידים, אשר יאושרו מידי שנה בהתאם להוראות מדיניות התגמול ובהתאם לתוכניות העבודה והאסטרטגיה של החברה.
7. עלות תגמול שנתי: 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- 4.5 מיליון ש"ח.

8. סיום ההסכם והודעה מוקדמת: כל צד יהיה רשאי, בכל עת, להודיע, חד צדדי, למשנהו על סיום הסכם ההעסקה, בהודעה מוקדמת של ששה חודשים בכתב.
9. הסכם ההעסקה כולל הוראות בדבר שמירת סודיות, ובדבר אי תחרות וזכויות קניין רוחני. כמו כן, מתוקף מעמדו של מנכ"ל החברה כנושא משרה בחברה, המנכ"ל נכלל בהסדרי הביטוח, השיפוי והפטור המקובלים בחברה, וזאת בהתאם להחלטות קודמות של החברה.

ב. ביום 7 באפריל 2020 הורידה S&P מעלות את דירוג אגרות החוב של החברה מ- il/BBB (Negative) ל- il/BBB- (Negative). בעקבות הורדת הדירוג עלה שיעור הריבית של אגרות החוב (סדרה י') של החברה, החל מיום 7 באפריל 2020, משיעור של 4.80% ל- 5.05%. נכון ליום 30 בספטמבר 2020 החברה עומדת בכל אמות המידה הפיננסיות בקשר לאגרות החוב (סדרה י'). נכון ליום 31 במרס 2020 עמדו השווי הנכסי הנקי של החברה והיחס בין החוב הפיננסי נטו לבין השווי הנכסי על סך של 157 מיליון ש"ח ו- 95%, בהתאמה. בעקבות אי עמידה באמות מידה פיננסיות נכון ליום 31 במרס 2020, עלה שיעור הריבית של אגרות החוב (סדרה י') של החברה, החל ממועד פרסום הדוחות הכספיים של החברה לרבעון הראשון של שנת 2020 ביום 30 ביוני 2020, משיעור של 5.05% ל- 5.80%. נכון ליום 30 ביוני 2020 עמד היחס בין החוב הפיננסי נטו לבין השווי הנכסי על שיעור של 81%. בעקבות עמידה באמת מידה פיננסית נכון ליום 30 ביוני 2020, אשר החברה לא עמדה בה נכון ליום 31 במרס 2020, ירד שיעור הריבית החל ממועד פרסום הדוחות הכספיים של החברה לרבעון השני של שנת 2020 ביום 20 באוגוסט 2020, משיעור של 5.80% ל- 5.30%.

באור 4 - ארועים בתקופת הדוח (המשך)

ב. (המשך)

נכון ליום 30 בספטמבר 2020 עמדו השווי הנכסי הנקי של החברה והיחס בין החוב הפיננסי נטו לבין השווי הנכסי הנקי על סך של 826 מיליון ש"ח ו-67%, בהתאמה. בעקבות עמידה באמת מידה פיננסית נכון ליום 30 בספטמבר 2020, אשר החברה לא עמדה בה נכון ליום 31 במרס 2020, ירד שיעור הריבית החל ממועד פרסום הדוחות הכספיים לרבעון השלישי של שנת 2020, משיעור של 5.30% ל-5.05%. לפרטים בדבר התאמת שיעור הריבית במקרה של הורדת דירוג ואי עמידה באמות מידה פיננסיות, ראה באור 15.ג.2. לדוחות הכספיים השנתיים.

ג.

בהמשך לאמור בבאור 1.ב.31. (ב) לדוחות הכספיים השנתיים אודות הסכם חלוקת עלויות (הסכם שירותים), בימים 25 ו-29 ביוני 2020 אישרו ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה, בהתאמה, עדכונים לתנאי ההתקשרות של החברה עם אי די בי פתוח בהסכם חלוקת העלויות (הסכם שירותים), לתקופה בת שלוש שנים, בתוקף החל מיום 1 ביולי 2020 ועד ליום 30 ביוני 2023 ("הסכם השירותים המעודכן"). במסגרת הסכם השירותים המעודכן, בין היתר, נקבע כי חלף יחס הקצאת עלות השירותים המשותפים (כהגדרתם בבאור האמור), הקבוע בהסכם, לפיו החברה נושאת ב-60% מעלות התגמול לנותני השירותים (כהגדרתם בבאור האמור) ואי די בי פתוח נושאת ב-40% מעלות זו. בתמורה לביצוע העבודות המשותפות ויחס הקצאת השירותים החדש על-פי הסכם השירותים המעודכן, תשלם אי די בי פתוח לחברה תשלום שנתי קבוע בסך של 3.3 מיליון ש"ח בגין השנה הראשונה (קרי, 1 ביולי 2020 עד 30 ביוני 2021) וסך של 2.5 מיליון ש"ח החל מתום השנה הראשונה כאמור (בתוספת מע"מ). בהתאם, בהמשך למנגנון הקבוע בהסכם לחלוקת שימושים והוצאות משרדיים כמפורט בבאור 1.ב.31. (א) לדוחות הכספיים השנתיים, עודכן יחס חלוקת העלויות בין החברה לאי די בי פתוח באופן שבגין העלויות המוסדרות בהסכם האמור, תישא אי די בי פתוח בעלות שנתית של 700 אלף ש"ח (בתוספת מע"מ) בגין השנה הראשונה (החל מיום 1 ביולי 2020) ו-500 אלף ש"ח (בתוספת מע"מ) בגין השנה השנייה ואילך. ההתקשרות על-פי הסכם השירותים המעודכן כאמור, אושרה בחודש אוגוסט 2020 על-ידי האסיפה הכללית של החברה (ביו היתר ברוב של בעלי המניות שאינם בעלי עניין אישי בהחלטה), ואושרה על-ידי האורגנים המוסמכים של אי די בי פתוח. בחודש אוקטובר 2020, לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, הודיע נאמן אי די בי פתוח לדסק"ש על ביטול הסכם השירותים המעודכן והנספחים שלו, החל מיום 25 בספטמבר 2020. לאור זאת, בדוחות הכספיים לרבעון השלישי של שנת 2020 כללה החברה הפרשה לחובות מסופקים בסך של 7 מיליון ש"ח בגין יתרת חוב לא מובטח של אי די בי פתוח לחברה. ביום 5 בנובמבר 2020 הגישה החברה תביעת החוב, בקשר עם חובה של אי די בי פתוח לחברה.

ד.

בהמשך לאמור בבאור 2.ב.31. (א) לדוחות הכספיים השנתיים בקשר עם ביטוח אחריות נושאי משרה (פוליסת 2019-2020) בדבר התקשרות החברה בפוליסות ביטוח אחריות נושאי משרה של החברה לרבות נושאי משרה שהם ו/או קרוביהם בעלי שליטה בחברה (כפי שיהיו מעת לעת) לתקופה שמיום 1 באפריל 2019 ועד וכולל ליום 31 ביולי 2020 ("הפוליסות הקיימות"), ביום 13 באוגוסט 2020 אישר דירקטוריון החברה (לאחר שנתקבל לכך אישורם של ועדת התגמול וועדת הביקורת של החברה) בהתאם לתקנות (4) ו-1.ב.1 לתקנות החברות (הקלות בעסקאות עם בעלי ענין), התש"ס-2000, בין היתר, כדלקמן: (1) לאשר (ולאשרר) את הארכתן של הפוליסות הקיימות ב-14 יום נוספים עד ליום 14 באוגוסט 2020 (חלף 31 ביולי 2020), ללא שינוי בתנאי הפוליסה ובפרמיה נוספת יחסית (לפי הפרמיה הקבועה בפוליסות הקיימות) בסך של כ-23 אלף דולר; (2) לאשר את מימוש הזכות שעומדת לרשותה של החברה במסגרת הפוליסות הקיימות, ובהתאם למדיניות התגמול של החברה, ולאשר רכישת כיסוי ביטוחי לפיו, החל מתום תקופת הביטוח של הפוליסות הקיימות של החברה (היינו - החל מיום 15 באוגוסט 2020), תורחבנה פוליסות הביטוח הקיימות האמורות כך שישכללו תקופת גילוי ויעניקו כיסוי ביטוחי למשך תקופת גילוי נוספת של שבע שנים בקשר לתביעות שתוגשנה לראשונה במשך תקופת הגילוי האמורה בגין מעשים שנעשו קודם למועד הקובע. קרי - הפיכת פוליסות הביטוח הנוכחיות למעין פוליסות מסוג Run-Off שתקופתן שבע שנים החל ממועד הפעלת תקופת הגילוי בגין אירועים שחלו החל מיום 1 בדצמבר 2013 ועד וכולל 14 באוגוסט 2020, וזאת במסגרת אותן גבולות האחריות שחלו בפוליסות הקיימות שהסתיימו ביום 14 באוגוסט 2020 כאמור (לרבות תקופת הגילוי של שבע שנים) ("תקופת הגילוי המורחבת"). הפרמיה שתשולם בגין תקופת הגילוי המורחבת כאמור הינה כ-1.3 מיליון דולר (חד פעמי), בגין האמור רשמה החברה ברבעון השלישי של שנת 2020 הוצאה בסך 5 מיליון ש"ח. בגין חלקה של שופרסל בע"מ (שאינה משתתפת בהפעלת תקופת הגילוי המורחבת) ישלמו דסק"ש, אי די בי פתוח ונכסים ובניין, פרמיה יחסית (פרו-רטה); (3) לאשר את התקשרות החברה בפוליסת ביטוח נושאי משרה, לרבות נושאי משרה שהם בעלי שליטה בחברה ו/או קרוביהם (כפי שיהיו מעת לעת) עם כלל ביטוח וקבוצת מבטחים בשוק הביטוח הבינלאומי, לתקופה שמיום 15 באוגוסט 2020 ועד וכולל ליום 14 באוגוסט 2021 ("תקופת הביטוח"). ההתקשרות הינה בפוליסת ביטוח נושאי משרה בסיסית המשותפת לחברה ולחברות בבעלותה המלאה, בגבול אחריות בסך של 20 מיליון דולר לתביעה ובמצטבר ("הפוליסה הבסיסית"), בתוספת הוצאות התגוננות סבירות נוספות אף מעבר לגבול האחריות האמור, היה וסך הכל ההפסד לרבות הוצאות ההתגוננות עולה על גבול האחריות כאמור.

באור 4 - ארועים בתקופת הדוח (המשך)

ד. (המשך)

הפוליסה הבסיסית נערכה במקביל לפוליסות ביטוח בסיסיות ונפרדות שנערכו על-ידי אי די בי פתוח וחברות בבעלותה המלאה ועל-ידי נכסים ובניין וחברות מוחזקות מסוימות שלה, בתנאים דומים. פוליסת הביטוח הבסיסית (כמו גם כל אחת מהפוליסות הבסיסיות של אי די בי פתוח ונכסים ובניין) קבעה תנאי לפיו אחריות המבטח ביחס לתביעה המשותפת לשתיים או יותר מהפוליסות כאמור לא תעלה על גבול האחריות של הפוליסה הבסיסית (אשר הוגדל לכדי 30 מיליון דולר, כמפורט להלן).

ההשתתפות העצמית בגין כל תביעה במסגרת הפוליסה הבסיסית הינה 150 אלף דולר (למעט בגין תביעה המוגשת בארה"ב או בקנדה בכל הקשור בדיני ניירות ערך, שאז יעמוד סכום ההשתתפות העצמית על 500 אלף דולר; או על 350 אלף דולר, ככל שהמדובר בתביעה אחרת המוגשת בארה"ב או בקנדה). בהתאם להסמכת הנהלת החברה לפעול להרחבת גבול האחריות ביחס לפוליסה הבסיסית, אישרה החברה את הרחבת גבול האחריות של הפוליסה הבסיסית בסך של 10 מיליון דולר נוספים לכדי 30 מיליון דולר. דמי הביטוח ששולמו על-ידי החברה בגין הפוליסה הבסיסית לתקופת הביטוח בגבול אחריות של 30 מיליון דולר הינם בסך של כ-1.6 מיליון דולר (כולל דמי טיפול (fronting fees)). בנוסף, התקשרה החברה בפוליסת ביטוח חבות דירקטורים ונושאי משרה מסוג הקרוי SIDE A בגבול אחריות של 10 מיליון דולר לתביעה ובמצטבר, לתקופת הביטוח, המכסה תביעות כנגד נושאי המשרה בחברה, לרבות נושאי משרה שהם בעלי שליטה בחברה ו/או קרוביהם (כפי שיהיו מעת לעת), במקרה בו מוצו גבולות האחריות של הפוליסה הבסיסית ואין ביכולתה של החברה לשפות את הדירקטורים ונושאי המשרה. דמי הביטוח ששולמו על-ידי החברה בגין פוליסה נוספת זו הינם בסך של כ-400 אלף דולר (כולל דמי טיפול (fronting fees)). הפרמיה וההשתתפות העצמית הקבועות בפוליסה הבסיסית, גבוהות מהפרמיה וסכום ההשתתפות העצמית המקסימליים הקבועים במדיניות התגמול של החברה. לפיכך, החברה התקשרה בפוליסת הביטוח הבסיסית כאמור, בהתאם לאישור ועדת התגמול, ועדת הביקורת והדירקטוריון של החברה, ופעלה במקביל לכינוס אסיפה כללית של בעלי המניות של החברה, אשר על סדר יומה עדיין מדיניות התגמול של החברה כך שהתקרות שנקבעו ביחס לפרמיית הביטוח וההשתתפות העצמית תמחקנה, וועדת התגמול של החברה תוסמך לקבוע את סכומי פרמיית הביטוח וההשתתפות העצמית בהתאם לתנאי השוק כפי שיהיו במועד רכישת פוליסות הביטוח בהתאם לעדכון לעמדת סגל משפטית מס' 101-21: מדיניות תגמול (Best Practice) מיום 1 ביולי 2020, וזאת, על-מנת שאישור ההתקשרות בפוליסה הבסיסית תעמוד בתנאי הקלה ב.1 לתקנות ההקלות. ביום 24 בספטמבר 2020 אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה את העדכון האמור למדיניות התגמול של החברה.

בהתאם לתנאי הפוליסה הבסיסית, שינוי שליטה בחברה מהווה אירוע "טרנזקציה" המפעיל סעיף לפיו, הפוליסה תוגבל החל ממועד אירוע "טרנזקציה" לתביעות שתוגשנה במשך יתרת תקופת הביטוח בשל מעשים שלא כדין שנעשו קודם למועד אירוע ה"טרנזקציה" כאמור. בגין האמור, החברה צפויה לרשום ברבעון הרביעי של שנת 2020 הוצאה בסך 6 מיליון ש"ח. ביום 20 בנובמבר 2020 התקבלה החלטת בית המשפט בדבר אישור מכירת מניות השליטה בחברה למגה אור. החברה קיבלה מהמבטחים הצעה לעריכת פוליסת ביטוח אחריות נושאי משרה של החברה לרבות נושאי משרה שהם ו/או קרוביהם בעלי שליטה בחברה (כפי שיהיו מעת לעת) לתקופה שמיום קרות "אירוע הטרנזקציה" (מועד בו הוחלפו הדירקטורים מטעם בעל השליטה) ועד 12 חודשים לאחר מכן ("תקופת הביטוח החדשה"). ההתקשרות תהיה בפוליסת ביטוח נושאי משרה המשותפת לחברה ולחברות בבעלותה המלאה, בגבול אחריות בסך של 15 מיליון דולר לתביעה ובמצטבר ("הפוליסה החדשה"), בתוספת הוצאות התגוננות סבירות נוספות אף מעבר לגבול האחריות האמור, היה וסך הכל ההפסד לרבות הוצאות ההתגוננות עולה על גבול האחריות כאמור. הפוליסה החדשה כוללת חריג לפיו, העברת השליטה (50% מהמניות או מהזכות למנות דירקטורים) בדסק"ש, באישור בית המשפט, לא תהווה אירוע "טרנזקציה" למטרת הפוליסה. בתנאי שהפוליסה לא תחול על תביעה שתוגש על-ידי או ביוזמת בעל השליטה או מי מטעמו ביחס למעשה שלא כדין שנעשה טרם רכישת הבעלות או זכות ההצבעה כאמור. ההשתתפות העצמית בגין כל תביעה במסגרת הפוליסה החדשה הינה 150 אלף דולר (למעט בגין תביעה המוגשת בארה"ב או בקנדה בכל הקשור בדיני ניירות ערך, שאז יעמוד סכום ההשתתפות העצמית על 500 אלף דולר; או על 350 אלף דולר, ככל שהמדובר בתביעה אחרת המוגשת בארה"ב או בקנדה). דמי הביטוח שתשלם החברה בגין הפוליסה החדשה לתקופת הביטוח החדשה בגבול אחריות של 15 מיליון דולר הינם בסך של כ-900 אלף דולר (כולל דמי טיפול (fronting fees)). התקשרות החברה בפוליסה החדשה כפופה לאישור ועדת התגמול של החברה בהתאם לתקנה ב.1 לתקנות ההקלות.

ה. ביום 20 באוגוסט 2020 אישר דירקטוריון דסק"ש תוכנית לרכישה עצמית של אגרות חוב (סדרה ו' וסדרה י') שלה, עד ליום 31 בדצמבר 2021, בעלות כוללת של עד 300 מיליון ש"ח. רכישת אגרות החוב כאמור תבוצענה בהתאם להזדמנויות בשוק, במועדים, במחירים ובהיקפים, כפי שייקבע על-ידי הנהלת דסק"ש. במהלך הרבעון השלישי של שנת 2020 רכשה דסק"ש אגרות חוב שלה (סדרה ו' וסדרה י') בעלות כוללת בסך של 110 מיליון ש"ח. כתוצאה מהרכישות דסק"ש רשמה בדוחות הכספיים רווח מדיון מוקדם של אגרות חוב בסך של 7 מיליון ש"ח.

באור 5 - תביעות והתחייבויות תלויות

א. לגבי תביעות והתחייבויות תלויות כנגד החברה וחברות מוחזקות שלה, לרבות תביעה שהתקבלה אצל אי די בי פתוח בקשר לעמידה בהוראות חוק הריכוזיות, התלויות ועומדות ליום 31 בדצמבר 2019, ראה באורים 22 ו-2.1.3, בהתאמה לדוחות הכספיים השנתיים.

ב. **תביעות והתחייבויות תלויות כנגד החברה וחברות מוחזקות שלה ליום 30 בספטמבר 2020 ושינויים מהותיים בהן במהלך תשעת החודשים הראשונים של שנת 2020 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

הדוחות הכספיים של דסק"ש ליום 30 בספטמבר 2020 כוללים הפרשות בגין תביעות משפטיות נגד דסק"ש בסך כולל של 7 מיליון ש"ח, כאשר סכום התביעות המקורי בגין עומד על 50 מיליון ש"ח.

2. תביעות נגד סלקום

א. להלן תיאור של תביעות התלויות ועומדות כנגד סלקום:

| יתרת הפרשה | סכום התביעות |
|-------------|---------------------------------------|
| מיליוני ש"ח | |
| 52 | 1,884 ⁽¹⁾ , ⁽²⁾ |

⁽¹⁾ כולל תביעות נגד סלקום ונתבעים נוספים יחדיו בסכום כולל של 700 מיליון ש"ח מבלי שצוין סכום התביעה כנגד סלקום בנפרד.
⁽²⁾ קיימות תביעות נוספות כנגד סלקום, שבגין לא צוין סכום התביעה, אשר בגין קיימת לסלקום חשיפה נוספת.

ב. להלן פירוט מספרן וסכומן של ההתחייבויות התלויות של סלקום שבתוקף נכון ליום 30 בספטמבר 2020, בחלוקה לפי סכום התביעה:

| מספר תביעות | סכום התביעות מיליוני ש"ח | סכום התביעה |
|-------------|--------------------------|--|
| 18 | 613 | תביעות צרכניות עד 100 מיליון ש"ח |
| 2 | 555 | תביעות צרכניות 100 מיליון ש"ח ועד 500 מיליון ש"ח |
| 15 | - | תביעות צרכניות בהן לא צוין סכום התביעה |
| 7 | - | תביעות צרכניות בהן לא צוין סכום התביעה כנגד סלקום ונתבעים נוספים |
| 2 | 700 | תביעות צרכניות נגד סלקום ונתבעים נוספים יחדיו בהן לא צוין סכום נגד סלקום בנפרד |
| 1 | 3 | תביעות צרכניות נגד סלקום ונתבעים נוספים יחדיו בהן צוין סכום נגד סלקום בנפרד |
| 28 | 13 | תביעות שאינן צרכניות עד 100 מיליון ש"ח |
| 73 | 1,884 | סך הכל |

ג. פרטים בדבר תביעות לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי

לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, הוגשו ארבע תביעות ובקשות לאשרן כתביעות ייצוגיות: תביעה ובקשה לאשרה כתביעה ייצוגית כנגד סלקום בסך של 50 מיליון ש"ח, שתי תביעות ובקשות לאשרן כתביעות ייצוגיות כנגד סלקום, אשר בגין לא צוין סכום התביעה וכן, תביעה ובקשה לאשרה כתביעה ייצוגית כנגד סלקום ונתבעים נוספים בסכום שהוערך על-ידי התובעים בסך של 3 מיליון ש"ח. בשלב מקדמי זה לא ניתן להעריך את סיכויי הצלחתן.

כמו כן, הסתיימו שתי תביעות ובקשות לאשרן כתביעות ייצוגיות כנגד סלקום בסכום שהוערך על-ידי התובעים בסך של 34 מיליון ש"ח.

3. תביעות נגד נכסים ובניין

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

| יתרת הפרשה | סכום החשיפה הנוספת | סך הכל |
|-------------|--------------------|--------|
| מיליוני ש"ח | | |
| 6 | 33 | 39 |

ב. להלן פירוט מספרן וסכומן של ההתחייבויות התלויות של נכסים ובניין שבתוקף נכון ליום 30 בספטמבר 2020, בחלוקה לפי סכום התביעה:

| סכום התביעה | מספר התביעות | סכום התביעות מיליוני ש"ח |
|-------------------|--------------|--------------------------|
| עד 100 מיליון ש"ח | 42 | 39 |

באור 6 - מכשירים פיננסיים

א. שווי הוגן של מכשירים פיננסיים לצורכי גילוי בלבד

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

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

| ליום 31 בדצמבר 2019 (מבוקר) | | ליום 30 בספטמבר 2019 (בלתי מבוקר) | | ליום 30 בספטמבר 2020 (בלתי מבוקר) | |
|-----------------------------------|---------------|---|---------------|---|---------------|
| הערך בספרים | שווי הוגן | הערך בספרים | שווי הוגן | הערך בספרים | שווי הוגן |
| ח | | ש"ח | | מ"ל | |
| 11,181 | 11,031 | 11,618 | 11,884 | 10,783 | 10,730 |
| 1,849 | 1,835 | 2,202 | 2,194 | 1,919 | 1,909 |
| <u>13,030</u> | <u>12,866</u> | <u>13,820</u> | <u>14,078</u> | <u>12,702</u> | <u>12,639</u> |

התחייבויות פיננסיות

אגרות חוב^{(א),(ב)}

הלוואות מבנקים ואחרים לזמן ארוך^{(א),(ב)}

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

^(ב) שוויין ההוגן של אגרות חוב הנסחרות בבורסה הוערכו על בסיס מחיר המצוטט, ושיעור הריבית בגין משקף את התשואה לפדיון הגלומה במחיר המצוטט כאמור. שוויין ההוגן של הלוואות מבנקים לזמן ארוך נאמד תוך שימוש בטכניקת היוון תזרימי מזומנים עתידיים, בגין מרכיב הקרן והריבית בהלוואות, המהווים 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 1

יתרת הנכסים הפיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח והפסד ליום 30 בספטמבר 2020 כוללת, בין היתר, השקעה של נכסים ובניין בסך של 129 מיליון ש"ח בקרנות סל (ETF) העוקבות אחר מחירי הזהב והכסף ו- 84 מיליון ש"ח השקעה של נכסים ובניין בניירות ערך ואופציות של חברת נורסטאר החזקות אינק ("נורסטאר") המהוות 14.24% מהון המניות של נורסטאר, או 19.42% מהון המניות בהנחה של מימוש מלא של האופציות. לאחר תאריך הדוח הכספי, מימשה נכסים ובניין את יתרת קרנות הסל (ETF) בתמורה לסך של 121 מיליון ש"ח. סך כל הרווח של נכסים ובניין מההשקעה בקרנות הסל (ETF) הוא כמיליון ש"ח. לאור האמור, תזקוף נכסים ובניין בדוחותיה הכספיים ברבעון הרביעי של שנת 2020 הפסד מימוני בסך של 8 מיליון ש"ח, חלק דסק"ש בהפסד האמור הינו 6 מיליון ש"ח.

מכשירים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן ברמה 2

| ליום 31 בדצמבר 2019 (מבוקר) | | ליום 30 בספטמבר 2019 (בלתי מבוקר) | | ליום 30 בספטמבר 2020 (בלתי מבוקר) | |
|-----------------------------------|-----------|---|-----------|---|-----------|
| הערך | שווי הוגן | הערך | שווי הוגן | הערך | שווי הוגן |
| ח | | ש"ח | | מ"ל | |
| 117 | | 115 | | 25 | |
| (5) | | (5) | | (20) | |

נכסים פיננסיים

התחייבויות פיננסיות

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

- השקעה באגרות חוב דולריות הנושאות ריבית משתנה צמודה לליבור. מדידת שוויין 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 סיכונים האשראי של הצדדים, כאשר הדבר נאות.
- אופציות על מטבע חוץ ששוויין ההוגן נקבע בהתאם למודל בלק ושוולס.

באור 6 - מכשירים פיננסיים (המשך)

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

| לתשעה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2020 | | |
|---|-----------------------|---------------------|
| (בלתי מבוקר) | | |
| נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הון דרך רווח והפסד | | |
| סך הכל | הלוואות לחברות כלולות | השקעות ונגזרים |
| | מיליוני ש"ח | |
| 366 | 210 | 156 |
| (46) | (22) | (24) ^(א) |
| (2) | (2) | - |
| 1 | - | 1 |
| (1) | - | (1) |
| 246 | 244 ^(א) | 2 |
| 564 | 430 | 134 ⁽¹⁾ |
| (24) | - | (24) |
| (22) | (22) | - |

יתרה ליום 1 בינואר 2020
סך הרווחים (ההפסדים) שהוכרו:
ברווח והפסד^(א)
ברווח כולל אחר (בסעיף קרנות מהפרשי תרגום) השקעות מימושים מעבר למדידה לראשונה בשווי הון, ברמה 3

יתרה ליום 30 בספטמבר 2020
^(א) סך הרווחים לתקופה שנכללו ברווח והפסד בגין נכסים המוחזקים נכון ליום 30 בספטמבר 2020:

הפסד נטו ממימוש ועליית (ירידת) ערך השקעות ונכסים חלק הקבוצה ברווח הנקי (בהפסד) של חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו
^(ב) לא כולל הכנסות מדיבידנדים בסך 16 מיליון ש"ח.
^(ג) ראה באור 3.א.1.ג. לעיל.

| לתשעה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2019 | | | |
|--|--------|-----------------------|---------------------|
| (בלתי מבוקר) | | | |
| נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הון דרך רווח והפסד | | | |
| התחייבויות פיננסיות הנמדדות בשווי הון דרך רווח והפסד | סך הכל | הלוואות לחברות כלולות | השקעות ונגזרים |
| | | מיליוני ש"ח | |
| (4) | 179 | - | 179 |
| - | 315 | 315 | - |
| - | (61) | (41) | (20) ^(ב) |
| - | (28) | (22) | (6) |
| - | 1 | - | 1 |
| - | (5) | (4) | (1) |
| - | (2) | - | (2) |
| - | 9 | - | 9 |
| (4) | 408 | 248 | 160 ⁽¹⁾ |
| | (20) | - | (20) |
| | (41) | (41) | - |

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

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

הפסד נטו ממימוש ועליית (ירידת) ערך השקעות ונכסים חלק הקבוצה ברווח הנקי (בהפסד) של חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו
^(ב) לא כולל הכנסות מדיבידנדים בסך 6 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 2020
(בלתי מבוקר)

| התחייבויות פיננסיות הנמדדות בשווי הוגן דרך רווח והפסד | נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח והפסד | | |
|---|--|-----------------------|----------------|
| | סך הכל מיליוני ש"ח | הלוואות לחברות כלולות | השקעות ונגזרים |
| | | | |
| (1) | 571 | 437 | 134 |
| 1 | (6) | (4) | (2) |
| - | (3) | (3) | - |
| - | 2 | - | 2 |
| - | 564 | 430 | (1)134 |
| | (2) | - | (2) |
| | (4) | (4) | - |

יתרה ליום 1 ביולי 2020
סך הרווחים (ההפסדים) שהוכרו:
ברווח והפסד^(x)
ברווח כולל אחר (בסעיף קרנות מהפרשי תרגום)
מעבר למדידה לראשונה בשווי הוגן, ברמה 3

יתרה ליום 30 בספטמבר 2020
סך הרווחים לתקופה שנכללו ברווח והפסד בגין נכסים המוחזקים נכון ליום 30 בספטמבר 2020:
הפסד נטו ממימוש ועליית (ירידת) ערך השקעות ונכסים חלק הקבוצה ברווח הנקי (בהפסד) של חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו

לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2019
(בלתי מבוקר)

| התחייבויות פיננסיות הנמדדות בשווי הוגן דרך רווח והפסד | נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח והפסד | | |
|---|--|-----------------------|----------------|
| | סך הכל מיליוני ש"ח | הלוואות לחברות כלולות | השקעות ונגזרים |
| | | | |
| (4) | 445 | 282 | 163 |
| - | (28) | (27) | (1) |
| - | (9) | (7) | (2) |
| - | 1 | - | 1 |
| - | (1) | - | (1) |
| (4) | 408 | 248 | (1)160 |
| | (1) | - | (1) |
| | (27) | (27) | - |

יתרה ליום 1 ביולי 2019
סך הרווחים (ההפסדים) שהוכרו:
ברווח והפסד^(x)
ברווח כולל אחר (בסעיף קרנות מהפרשי תרגום)
השקעות פדיונות

יתרה ליום 30 בספטמבר 2019
סך הרווחים לתקופה שנכללו ברווח והפסד בגין נכסים המוחזקים נכון ליום 30 בספטמבר 2019:
הפסד נטו ממימוש ועליית (ירידת) ערך השקעות ונכסים חלק הקבוצה ברווח הנקי (בהפסד) של חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו

באור 6 - מכשירים פיננסיים (המשך)

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

| לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019 | | | |
|---|--|---------------|---------------------|
| (מבוקר) | | | |
| התחייבויות פיננסיות הנמדדות בשווי הוגן דרך רווח והפסד | נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח והפסד | | |
| | סך הכל מיליוני ש"ח | הלוואות | |
| | | לחברות כלולות | השקעות ונגזרים |
| (4) | 179 | - | 179 |
| - | 315 | 315 | - |
| 4 | (69) | (46) | (23) ^(א) |
| - | (29) | (23) | (6) |
| - | 1 | - | 1 |
| - | (10) | (8) | (2) |
| - | (28) | (28) | - |
| - | (2) | - | (2) |
| - | 9 | - | 9 |
| - | 366 | 210 | 156 ^(א) |
| 4 | (23) | - | (23) |
| - | (46) | (46) | - |

יתרה ליום 1 בינואר 2019
מדידה לראשונה בשווי הוגן עקב יישום לראשונה של תיקון לתקן IAS 28 סך הרווחים (ההפסדים) שהוכרו: ברווח והפסד^(א)
ברוח כולל אחר (בסעיף קרנות מהפרשי תרגום) השקעות פדיונות התאמות שווי הוגן העברה מתוך רמה 3 העברה לתוך רמה 3

יתרה ליום 31 בדצמבר 2019
^(א) סך הרווחים (ההפסדים) לתקופה שנכללו ברווח והפסד בגין נכסים המוחזקים נכון ליום 31 בדצמבר 2019:
הפסד נטו ממימוש ועליית (ירידת) ערך השקעות ונכסים חלק הקבוצה ברווח הנקי (בהפסד) של חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו
^(ב) לא כולל הכנסות מדיבידנדים בסך 8 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.
- Model Pricing Option - מודל לתמחור אופציות המבוסס על מודל בלק ושוולס 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 סוכן שאינן רשומות למסחר נקבע על בסיס חלק הקבוצה בהן הקרנות על בסיס דוחותיהן הכספיים, המבוססים על שווי הוגן או הערכות שווי של השקעותיהן.

באור 7 - מכירות ושרותים

| לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019 (מבוקר) | לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר | | לתשעה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר | |
|---|--|-------|---------------------------------------|-------|
| | 2019 | 2020 | 2019 | 2020 |
| | (בלתי מבוקר) | | (בלתי מבוקר) | |
| מיליוני ש"ח | | | | |
| 2,791 | 721 | 699 | 2,103 | 2,073 |
| 964 | 225 | 271 | 714 | 668 |
| 438 | 109 | 91 | 329 | 295 |
| 336 | 81 | 25 | 278 | 88 |
| - | - | 124 | - | 527 |
| 50 | 15 | 20 | 35 | 42 |
| 42 | 16 | 9 | 36 | 25 |
| 4,621 | 1,167 | 1,239 | 3,495 | 3,718 |

שרותי תקשורת
מכירת ציוד תקשורת
השכרת מבנים
מכירת דירות ומקרקעין
הכנסות מתחום החקלאות
הכנסות מדמי ניהול ויעוץ של בית השקעות
אחרים

באור 8 - מגזרי פעילות

בסיס הפיצול המגזרי ובסיס המדידה של הרווח וההפסד המגזרי זהה לזה שהוצג בבאור 32 בדוחות הכספיים השנתיים בדבר מגזרי פעילות.

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

א. תוצאות המגזרים

| מאחד | התאמות למאוחד | אחר (אלרון) | שופרסל ⁽¹⁾ | נכסים ובניין | סלקום |
|------|------------------|----------------|-----------------------|-----------------|-------|
|------|------------------|----------------|-----------------------|-----------------|-------|

מיליוני ש"ח

**לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום
30 בספטמבר 2020 (בלתי מבוקר)**

| | | | | | |
|-------|---------|------|----------|-------|-------|
| 3,718 | (6,689) | - | (2)7,420 | 284 | 2,703 |
| (357) | (181) | (25) | (3)83 | (176) | (58) |

מכירות ושרותים

תוצאות מגזר - מיוחסות לבעלים של החברה

**לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום
30 בספטמבר 2019 (בלתי מבוקר)**

| | | | | | |
|-------|---------|------|--------|-----|-------|
| 3,495 | (9,919) | - | 10,021 | 607 | 2,786 |
| (66) | (146) | (34) | 29 | 625 | (540) |

מכירות ושרותים

תוצאות מגזר - מיוחסות לבעלים של החברה

**לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום
30 בספטמבר 2020 (בלתי מבוקר)**

| | | | | | |
|-------|------|---|-------|------|------|
| 1,239 | 200 | - | (2)- | 83 | 956 |
| (55) | (58) | 1 | (3)46 | (27) | (17) |

מכירות ושרותים

תוצאות מגזר - מיוחסות לבעלים של החברה

**לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום
30 בספטמבר 2019 (בלתי מבוקר)**

| | | | | | |
|-------|---------|------|-------|-----|-----|
| 1,167 | (3,405) | - | 3,443 | 191 | 938 |
| 567 | (10) | (10) | 11 | 577 | (1) |

מכירות ושרותים

תוצאות מגזר - מיוחסות לבעלים של החברה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019 (מבוקר)

| | | | | | |
|-------|----------|------|--------|-----|-------|
| 4,621 | (13,074) | - | 13,360 | 627 | 3,708 |
| 14 | (96) | (48) | 56 | 666 | (564) |

מכירות ושרותים

תוצאות מגזר - מיוחסות לבעלים של החברה

⁽¹⁾ מגזר שפעילותו הופסקה, ראה באור 4.א.3. לעיל.

⁽²⁾ נתוני שופרסל הינם בהתאם לדוחות הכספיים של שופרסל ליום 30 ביוני 2020.

⁽³⁾ כולל רווח הון ממימוש ההשקעה בשופרסל בסך 39 מיליון ש"ח.

באור 8 - מגזרי פעילות (המשך)
א. תוצאות המגזרים (המשך)

הרכב ההתאמות של סעיף מכירות ושרותים לדוח המאוחד:

| לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019 | לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר | | לתשעה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר | | |
|---|---|------------|--|----------------|--|
| | 2019 | 2020 | 2019 | 2020 | |
| (מבוקר) | (בלתי מבוקר) | | (בלתי מבוקר) | | |
| מיליוני ש"ח | | | | | |
| (13,360) | 3,443 | - | (10,021) | (7,420) | ביטול סכומים בגין פעילות שופרסל מכירות מהדרין התאמות אחרות |
| - | - | 137 | - | 565 | |
| 286 | (38) | 63 | 102 | 166 | |
| <u>(13,074)</u> | <u>(3,405)</u> | <u>200</u> | <u>(9,919)</u> | <u>(6,689)</u> | |

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

| לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019 | לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר | | לתשעה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר | | |
|---|---|-------------|--|--------------|---|
| | 2019 | 2020 | 2019 | 2020 | |
| (מבוקר) | (בלתי מבוקר) | | (בלתי מבוקר) | | |
| מיליוני ש"ח | | | | | |
| (161) | (8) | (50) | (134) | (181) | הכללת תוצאות מטה דסק"ש (בעיקר הנהלה וכלליות, ומימון) תרומת מהדרין לתוצאות החברה התאמות אחרות |
| - | - | (8) | - | 5 | |
| 65 | (2) | - | (12) | (5) | |
| <u>(96)</u> | <u>(10)</u> | <u>(58)</u> | <u>(146)</u> | <u>(181)</u> | |

ב. נכסי המגזרים

| מאוחד | התאמות למאוחד | אחר (אלרון) | שופרסל | נכסים ובניין | סלקום | |
|-------------|------------------|----------------|--------|-----------------|-------|-----------------------------------|
| מיליוני ש"ח | | | | | | |
| 19,935 | 4,023 | 324 | - | 8,846 | 6,742 | ליום 30 בספטמבר 2020 (בלתי מבוקר) |
| 21,948 | (8,554) | 424 | 12,151 | 11,059 | 6,868 | ליום 30 בספטמבר 2019 (בלתי מבוקר) |
| 20,109 | (8,805) | 393 | 11,954 | 9,405 | 7,162 | ליום 31 בדצמבר 2019 (מבוקר) |

הרכב ההתאמות של נכסי המגזרים לדוח המאוחד:

| לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019 | ליום 30 בספטמבר | | |
|---|-----------------|--------------|--|
| | 2019 | 2020 | |
| (מבוקר) | (בלתי מבוקר) | | |
| מיליוני ש"ח | | | |
| (11,954) | (12,151) | - | ביטול סכומים בגין מגזר שופרסל המסווג בדוחות הכספיים כחברה כלולה |
| 1,598 | 1,364 | 6 | הכללת סכום ההשקעה בחברות כלולות על בסיס שוויון המאזני כפי שנכללו בדוחות הכספיים |
| 491 | 490 | 595 | הכללת התאמות לשווי הוגן של נכסי חברות בנות ומוניטין בגין בדסק"ש |
| 888 | 1,566 | 2,006 | הכללת נכסים אחרים של מטה דסק"ש |
| - | - | 1,237 | הכללת נכסי מהדרין |
| 172 | 177 | 179 | התאמות אחרות |
| <u>(8,805)</u> | <u>(8,554)</u> | <u>4,023</u> | |

באור 8 - מגזרי פעילות (המשך)
ג. התחייבויות המגזרים

| מאוחד | התאמות למאוחד | אחר (אלרון) | שופרסל מיליוני ש"ח | נכסים ובניין | סלקום | |
|--------|---------------|-------------|--------------------|--------------|-------|-----------------------------------|
| 16,243 | 4,516 | 29 | - | 6,874 | 4,824 | ליום 30 בספטמבר 2020 (בלתי מבוקר) |
| 17,920 | (6,027) | 41 | 10,356 | 8,311 | 5,239 | ליום 30 בספטמבר 2019 (בלתי מבוקר) |
| 16,218 | (6,202) | 38 | 10,040 | 7,067 | 5,275 | ליום 31 בדצמבר 2019 (מבוקר) |

הרכב ההתאמות של התחייבויות המגזרים לדוח המאוחד:

| ליום | ליום 30 בספטמבר | |
|-------------|-----------------|-------|
| 31 בדצמבר | 2019 | 2020 |
| (מבוקר) | (בלתי מבוקר) | |
| מיליוני ש"ח | | |
| (10,040) | (10,356) | - |
| 3,695 | 4,180 | 3,658 |
| 54 | 53 | 87 |
| - | - | 681 |
| 89 | 96 | 90 |
| (6,202) | (6,027) | 4,516 |

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

באור 9 - פרופורמה גולן טלקום

א. כאמור בבאור 3.א.2.ה. לעיל, בדבר רכישת סלקום את גולן טלקום, עסקת הרכישה מהווה צירוף עסקים מהותי המצריך הצגת דוחות פרופורמה כהגדרתם בתקנה 38(ב) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל 1970. דוחות הפרופורמה נועדו לשקף למפרע את תוצאות הפעילות של החברה, בהנחה שעסקת גולן טלקום לעיל, נעשתה כבר ביום 1 בינואר 2018 ("מועד תחילת הפרופורמה"). נתוני פרופורמה, מעצם טבעם, מבוססים על הנחות, הערכות ואומדנים כמפורט להלן ועל כן אין לראות בנתוני הפרופורמה כי הם בהכרח משקפים את תוצאות הפעילות, המייצגות ו/או העתידיות של החברה בתקופות העוקבות.

ב. הנחות ששימשו בהכנת דוחות על רווח והפסד פרופורמה:

דוחות הפרופורמה נערכו על בסיס הדוחות הכספיים של החברה ושל גולן לכל אחת מהתקופות המוצגות. המדיניות החשבונאית שיושמה בעריכת דוחות הפרופורמה הינה כפי שמתואר בבאור 2 לדוחות הכספיים המאוחדים השנתיים של החברה. כמו כן, דוחות הפרופורמה נערכו תחת ההנחות הבאות:

1. רכישת גולן, כאמור בסעיף א' לעיל, הושלמה במועד תחילת הפרופורמה, קרי 1 בינואר, 2018;
2. הוצאות בגין אגרות תדרי דור 3, אשר נזקפו בסעיף הכנסות (הוצאות) אחרות בדוחות גולן טלקום בשנת 2019 בוטלו לרבות ביטול רישום רווח חד פעמי, וזאת לאור החלטה על ביטול הקצאת תדרים אלו, אשר התקבלה על-ידי משרד התקשורת בשנת 2019;
3. סכום הרכישה יוחס לנכסים המזוהים נטו של גולן ולמוניטין כמפורט בבאור 3.א.2.ה. לעיל. דוחות רווח והפסד מאוחדים פרופורמה כוללים את הפחתת עודפי העלות שנוצרו ברכישה החל ממועד תחילת הפרופורמה. עודפי העלות המיוחסים לנכסים בלתי מוחשיים - קשרי לקוחות ושם מותג הופחתו כאמור בבאור 3.א.2.ה. לעיל ונכללו בסעיף הוצאות מכירה ושיווק;
4. לאור רכישת גולן טלקום, בוטלו בדוחות הוצאות דמי ניהול המיוחסות לחברת אלקטרה מוצרי צריכה (1971) בע"מ (בעלת השליטה לשעבר בגולן) וכן הוצאות שכר בגין הקצאת אופציות לנושאי משרה בגולן טלקום, שנזקפו בדוחות הכספיים של גולן טלקום;
5. דוחות פרופורמה אלו כוללים ביטול עסקאות בינחברתיות בין גולן טלקום לסלקום, הכוללות, בין היתר - הוצאות ריבית שהתהוו בתקופת הפרופורמה בין גולן טלקום לסלקום בגין הלוואה, שניטלה מסלקום, ביטול הכנסות בגין הסכם השיתוף שנרשמו בסלקום, ביטול רישומים חשבונאיים שבוצעו בדוחות הכספיים בגולן טלקום בגין הסכם השיתוף לפני מועד הרכישה וזאת על מנת לשקף את התוצאות הכספיות של גולן טלקום לאחר השלמת העסקה וכפי שיבואו לידי ביטוי במסגרת דוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה;
6. דוחות הפרופורמה אינם כוללים הוצאות חד פעמיות, אשר נזקפו בדוחות גולן טלקום בשנת 2020 ואשר נובעות מהשלמת עסקת רכישת גולן טלקום, כגון - תשלומי בונוסים ושכר טרחה ליועצים ורישום הפרשה בגין סכום ההשבה כאמור בבאור 3.א.2.ה. לעיל;
7. דוחות הפרופורמה כוללים שיעור מס סטטוטורי בשיעור של 23% על הרווח לפני מס של גולן טלקום ועל התאמות הפרופורמה שבוצעו.

באור 9 - פרופורמה גולן טלקום (המשך)

ג. תמצית דוחות רווח והפסד מאוחדים

תמצית דוחות רווח והפסד ביניים מאוחדים לתקופות של תשעה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר

| 2019 | | | | 2020 | | | |
|---------------------|----------------------------|------------------|----------------------|----------------|----------------------------|------------------|----------------------|
| נתוני פרופורמה | התאמות בגין נתוני פרופורמה | מספרי גולן טלקום | לפני אירוע הפרופורמה | נתוני פרופורמה | התאמות בגין נתוני פרופורמה | מספרי גולן טלקום | לפני אירוע הפרופורמה |
| (בלתי מבוקר) | | | | | | | |
| מיליוני ש"ח | | | | | | | |
| 3,751 | (142) | 398 | 3,495 | 3,943 | (176) | 401 | 3,718 |
| - | - | - | - | 13 | - | - | 13 |
| 27 | - | - | 27 | 52 | - | - | 52 |
| 73 | - | - | 73 | - | - | - | - |
| 18 | (124) | 123 | 19 | 108 | 68 | - | 40 |
| 181 | (3) | - | 184 | 27 | (3) | 1 | 29 |
| <u>4,050</u> | <u>(269)</u> | <u>521</u> | <u>3,798</u> | <u>4,143</u> | <u>(111)</u> | <u>402</u> | <u>3,852</u> |
| 2,589 | (100) | 242 | 2,447 | 2,978 | (150) | 284 | 2,844 |
| 27 | - | - | 27 | 12 | - | - | 12 |
| 566 | 16 | 56 | 494 | 485 | 9 | 49 | 427 |
| 358 | (3) | 13 | 348 | 400 | (3) | 10 | 393 |
| 69 | - | 1 | 68 | 1 | - | 1 | - |
| 698 | - | - | 698 | 75 | - | - | 75 |
| - | - | - | - | 157 | - | - | 157 |
| 1 | - | - | 1 | 76 | - | 71 | 5 |
| 605 | (36) | 38 | 603 | 605 | (38) | 40 | 603 |
| <u>4,913</u> | <u>(123)</u> | <u>350</u> | <u>4,686</u> | <u>4,789</u> | <u>(182)</u> | <u>455</u> | <u>4,516</u> |
| (863) | (146) | 171 | (888) | (646) | 71 | (53) | (664) |
| (58) | (5) | - | (53) | 48 | (42) | 38 | 52 |
| (921) | (151) | 171 | (941) | (598) | 29 | (15) | (612) |
| 1,216 | - | - | 1,216 | 83 | - | - | 83 |
| <u>295</u> | <u>(151)</u> | <u>171</u> | <u>275</u> | <u>(515)</u> | <u>29</u> | <u>(15)</u> | <u>(529)</u> |
| (58) | (68) | 76 | (66) | (351) | 13 | (7) | (357) |
| 353 | (83) | 95 | 341 | (164) | 16 | (8) | (172) |
| <u>295</u> | <u>(151)</u> | <u>171</u> | <u>275</u> | <u>(515)</u> | <u>29</u> | <u>(15)</u> | <u>(529)</u> |

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

הוצאות
עלות המכירות והשרותים הוצאות מחקר ופיתוח הוצאות מכירה ושווק הוצאות הנהלה וכלליות חלק הקבוצה בהפסד של חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו הפסד ממימוש, ירידת ערך והפחתת השקעות ונכסים ירידה בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו הוצאות אחרות הוצאות מיומן

רווח (הפסד) לפני מסים על ההכנסה
הכנסות (הוצאות) מסים על ההכנסה

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

רווח נקי (הפסד) לתקופה

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

באור 9 - פרופורמה גולן טלקום (המשך)
 ג. תמצית דוחות רווח והפסד מאוחדים (המשך)

תמצית דוחות רווח והפסד ביניים מאוחדים לתקופות של שלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר

| פרופורמה | 2019 | | | 2020 | | | פרופורמה |
|---------------------|----------------|----------------------------|------------------|----------------|----------------------------|------------------|--------------|
| | נתוני פרופורמה | התאמות בגין נתוני פרופורמה | מספרי גולן טלקום | נתוני פרופורמה | התאמות בגין נתוני פרופורמה | מספרי גולן טלקום | |
| (בלתי מבוקר) | | | | | | | |
| מיליוני ש"ח | | | | | | | |
| 1,257 | (47) | 137 | 1,167 | 1,296 | (77) | 134 | 1,239 |
| - | - | - | - | 8 | - | - | 8 |
| 10 | - | - | 10 | 21 | - | - | 21 |
| 33 | - | - | 33 | - | - | - | - |
| 6 | (118) | 117 | 7 | 93 | 68 | - | 25 |
| 70 | (1) | - | 71 | 23 | (1) | 1 | 23 |
| <u>1,376</u> | <u>(166)</u> | <u>254</u> | <u>1,288</u> | <u>1,441</u> | <u>(10)</u> | <u>135</u> | <u>1,316</u> |
| 837 | (33) | 81 | 789 | 996 | (81) | 117 | 960 |
| 8 | - | - | 8 | 5 | - | - | 5 |
| 196 | 6 | 19 | 171 | 169 | (1) | 17 | 153 |
| 113 | (2) | 4 | 111 | 133 | (2) | 3 | 132 |
| 29 | - | - | 29 | - | - | - | - |
| 69 | - | - | 69 | 2 | - | - | 2 |
| - | - | - | - | 1 | - | - | 1 |
| - | - | - | - | 75 | - | 70 | 5 |
| 149 | (10) | 11 | 148 | 182 | (17) | 18 | 181 |
| <u>1,401</u> | <u>(39)</u> | <u>115</u> | <u>1,325</u> | <u>1,563</u> | <u>(101)</u> | <u>225</u> | <u>1,439</u> |
| (25) | (127) | 139 | (37) | (122) | 91 | (90) | (123) |
| (39) | (1) | - | (38) | - | (2) | 2 | - |
| (64) | (128) | 139 | (75) | (122) | 89 | (88) | (123) |
| 973 | - | - | 973 | 46 | - | - | 46 |
| <u>909</u> | <u>(128)</u> | <u>139</u> | <u>898</u> | <u>(76)</u> | <u>89</u> | <u>(88)</u> | <u>(77)</u> |
| 572 | (56) | 61 | 567 | (55) | 41 | (41) | (55) |
| 337 | (72) | 78 | 331 | (21) | 48 | (47) | (22) |
| <u>909</u> | <u>(128)</u> | <u>139</u> | <u>898</u> | <u>(76)</u> | <u>89</u> | <u>(88)</u> | <u>(77)</u> |

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

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

רווח (הפסד) לפני מסים על ההכנסה
 הכנסות (הוצאות) מסים על ההכנסה

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

רווח נקי (הפסד) לתקופה

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

באור 9 - פרופורמה גולן טלקום (המשך)
 ג. תמצית דוחות רווח והפסד מאוחדים (המשך)

תמצית דוחות רווח והפסד לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019

| נתוני פרופורמה | התאמות בגין נתוני פרופורמה (בלתי מבוקר) | מספרי גולן טלקום | לפני אירוע הפרופורמה (מבוקר) |
|----------------|---|------------------|------------------------------|
| מיליוני ש"ח | | | |
| 4,961 | (190) | 530 | 4,621 |
| 108 | - | - | 108 |
| 106 | - | - | 106 |
| 149 | - | 124 | 25 |
| 232 | (4) | - | 236 |
| 5,556 | (194) | 654 | 5,096 |
| 3,447 | (133) | 322 | 3,258 |
| 32 | - | - | 32 |
| 764 | 21 | 74 | 669 |
| 494 | (3) | 18 | 479 |
| 20 | - | 1 | 19 |
| 735 | - | - | 735 |
| 130 | 124 | - | 6 |
| 757 | (47) | 50 | 754 |
| 6,379 | (38) | 465 | 5,952 |
| (823) | (156) | 189 | (856) |
| (78) | (8) | - | (70) |
| (901) | (164) | 189 | (926) |
| 1,243 | - | - | 1,243 |
| 342 | (164) | 189 | 317 |
| 25 | (72) | 83 | 14 |
| 317 | (92) | 106 | 303 |
| 342 | (164) | 189 | 317 |

הכנסות
 מכירות ושרותים
 רווח ממימוש ועליית ערך השקעות ונכסים, ודיבידנדים
 עליה בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו
 הכנסות אחרות
 הכנסות מימון

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

הפסד לפני מסים על ההכנסה
 מסים על ההכנסה

הפסד מפעילויות נמשכות
רווח מפעילויות מופסקות, לאחר מס

רווח נקי לתקופה

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

באור 10 - אירועים לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי

- א. לפרטים בדבר התאמת שיעור הריבית של אגרות החוב (סדרה י') של החברה החל מיום פרסום הדוחות הכספיים משיעור של 5.30% ל- 5.05%. ראה באור 4.ב. לעיל.
- ב. הליך הזמנה להציע הצעות לרכישת מניות החברה והתחייבות שלא להפריע או לסכל את ההליך ושלא לבצע פעולות שלא במהלך העסקים הרגיל עד תום ההליך:
- ביום 14 באוקטובר 2020 אישר בית המשפט בתל אביב יפו לפרסם הזמנה להציע הצעות לרכישת מניות השליטה בחברה ("הליך ההזמנה").
- על רקע זה, הושגו בין כונסי הנכסים בחברה, לבין מר אדוארדו אלשטיין, מר סאול זאנג, מר אלחנדרו גוסטבו אלשטיין, מר מריו בלכר וגב' דיאנה אלשטיין דן (המשמשים דירקטורים בדסק"ש וכן בתאגידים בשליטתה ובהחזקתה; "הדירקטורים") הסכמות שקיבלו תוקף של החלטה של בית המשפט ביום 25 באוקטובר 2020 ("ההסכמות"). על פי ההסכמות, התחייבו הדירקטורים: (1) כי כל אחד מהם יפעיל כל סמכות שיש לו בדסק"ש ובכל תאגיד בשליטתה או בהחזקתה, כדי שהליך ההזמנה לא יפגע או יסוכל, וכן על מנת שעד לתום הליך ההזמנה דסק"ש וחברות בשליטתה והחזקתה יפעלו רק במהלך העסקים הרגיל; (2) הדירקטורים יפעילו כל סמכות שלהם בתאגיד דסק"ש על מנת שרו"ח איציק עידן ימונה בהקדם ככל שניתן כדירקטור בחברה; (3) אם בית המשפט יאשר זוכה בהליך ההזמנה שאינו מר אדוארדו אלשטיין או תאגיד בשליטתו, אזי הדירקטורים יתפטרו מכהונתם בכל תאגיד דסק"ש, עם קבלת דרישת כונסי הנכסים. לפרטים בדבר שינויים בהרכב הדירקטוריון של החברה ושל החברות בשליטתה, ראה באור 1.א. לעיל.
- ביום 15 באוקטובר 2020 התקבלה אצל כונסי הנכסים הצעתה של מגה אור החזקות בע"מ וקבוצת משקיעים בראשותה לרכישת מניות השליטה בדסק"ש, תמורת סך של 950 מיליון ש"ח ("הצעת מגה אור"). בהתאם להצעת מגה אור, השלמת העסקה תהיה בחלוף 30 ימים ממועד אישור בית המשפט את ההצעה ובכפוף להתאמות שנקבעו בהצעה וכן לקבלת אישור שר התקשורת כי ביצוע העסקה שלפי ההצעה לא יביא להפרה מצד סלקום את הרישיונות שהיא או תאגידים בהחזקתה פועלים לפיהם ("מועד השלמת העסקה").
- עוד צוין בהצעת מגה אור, כי ככל ותתקבל ההצעה בהתאם למפורט לעיל, בכוונת מגה אור לעשות שימוש ביתרת המזומנים בחברה לצורך הקטנת המינוף של החברה תוך התמקדות החברה בתחום הנדל"ן במקביל למימוש פעילויות שאינן בתחום פעילות זה. עוד הובהר בהצעה כאמור, כי אין וודאות בנוגע למועד מימוש הפעולות האמורות והן תלויות בין היתר בהחלטות האורגנים המוסמכים של החברה, בקבלת האישורים הנדרשים על פי דין ובכלל זאת בהיתכנות עסקית למימוש ההחזקות האמורות.
- ביום 21 באוקטובר 2020 התקבלה אצל כונסי הנכסים הצעתה של מגה אור לרכישת מניות נוספות של דסק"ש, המהוות כ-12.12% מהונה המונפק והנפרע של דסק"ש תמורת סך של 164.5 מיליון ש"ח ("ההצעה המשלימה" ו-"חלופת התמורה במזומן", בהתאמה). בהתאם להצעה המשלימה וההסכמות בין הצדדים, רשאי הנאמן להודיע למגה אור עד ליום 3 בדצמבר 2020 (כולל), כי חלף חלופת התמורה במזומן, הנאמן או כל נושה אחר של אי די בי פתוח (מחזיקי אג"ח י"ד ואג"ח ט') בוחר לקבל את החלק היחסי לו הוא זכאי מתוך המניות המשועבדות בשים לב לחלקו בסך תביעות החוב באי די בי פתוח לפי סדר הנשייה על פי החלטת בית המשפט ("חלופת התמורה במניות").
- עוד צוין בהצעה המשלימה, כי רכישת המניות המוצעות לרכישה על פיה הינה בכפוף לרכישת מניות השליטה על פי הצעת מגה אור, הכל כמפורט בהצעה המשלימה כאמור.
- בהתאם להצעה המשלימה מועד ההשלמה יחול 5 ימי עסקים לאחר שניתן אישור שר התקשורת. אולם, ככל שקבלת אישור כאמור תתעכב, יפעלו הצדדים להשלמת העסקה קודם לקבלת האישור כאמור, במועד שיקבע, תוך שעל מגה אור יוטלו מגבלות שיאושרו על-ידי משרד התקשורת.
- הצעת מגה אור (לרבות ההצעה המשלימה) עשויה לפקוע אם יתרחש כל אחד מן האירועים הבאים עד למועד השלמת העסקה (אשר ייחשבו אירוע שינוי מהותי לרעה): דסק"ש תמכור למעלה מ- 2% ממניות נכסים ובניין; נכסים ובניין תמכור למעלה מ- 1% ממניות חברת גב ים; דסק"ש תמכור למעלה מ- 3% ממניות סלקום; דסק"ש תמכור למעלה מ- 3% ממניות מהדרין; דסק"ש תמכור למעלה מ- 3% ממניות אלרון;
- "מכירה" לעניין זה, לרבות הנפקה, כך שהנפקת מניות של איזה מן התאגידים הנ"ל של מניות, בשיעור העולה על השיעור שנקבע לעיל לגבי אותו תאגיד, מן ההון המונפק והנפרע של אותו התאגיד, לצד שלישי (שאינו דסק"ש או איזה מן התאגידים הנשלטים על ידה) תיחשב אירוע שעשוי להביא לפקיעת הצעת מגה אור. כמו כן, כל הנפקת מניות על-ידי דסק"ש עצמה תיחשב כאירוע שעשוי להביא לפקיעת הצעת מגה אור.
- בנוסף, נקבע בהצעת מגה אור כי ככל שתתבצע, בטרם מועד ההשלמה כאמור, חלוקה כהגדרת מונח זה בחוק החברות, התשנ"ט-1999 בחברה, יופחת סכום החלוקה שיתקבל אצל כונסי הנכסים בגין מניות השליטה, מהתמורה על פי הצעת מגה אור. ההוראות המתוארות לעיל יחולו גם על ההצעה המשלימה.

באור 10 - אירועים לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי (המשך)

- ב. (המשך)
- ביום 20 בנובמבר 2020, בהמשך להצעות לרכישת מניות החברה, אשר הוגשו על-ידי מר אדוארדו אלשטיין ויד לויים בע"מ וכן על-ידי מגה אור, ניתנה החלטתו של בית המשפט, בה אישר את מכירתן של כ-99.3 מיליון מניות של החברה (המהוות כ-70.14% מהונה המונפק), וכן את מכירתן של כ-17.2 מיליון מניות נוספות של החברה (המהוות כ-12.12% מהונה המונפק), למגה אור. נכון למועד זה, טרם הושלמה העסקה כאמור.
- ג. בחודש נובמבר 2020, השותפה של סלקום ברשת הסלולר המשותפת, מרתון 018 אקספון בע"מ ("אקספון"), לא שילמה את התשלום החודשי החל ביום 31 באוקטובר 2020, תחת הסכם אירוח ושיתוף הרשתות ("החוב"). סלקום הוציאה דרישה לתשלום מיידי של החוב לאקספון ובכוונתה לפעול בנחישות למימוש זכויותיה על פי ההסכם. בשלב ראשוני זה, סלקום אינה יכולה להעריך את ההשלכות על תוצאות סלקום.
- ד. בחודש נובמבר 2020, הנפיקה סלקום אגרות חוב למשקיעים מוסדיים, באמצעות הרחבה (סדרה יב') שלה, בסך של 400 מיליון ש"ח ע.ג., בתמורה כוללת ברוטו בסך של 391 מיליון ש"ח, המשקף ריבית אפקטיבית של 3.6%. ההנפקה כפופה לאישור הבורסה לניירות ערך בתל אביב. לפרטים אודות תנאי אגרות החוב (סדרה יב') כאמור, ראה באורים 15.א.1. (א) ו-15.ד.1. לדוחות הכספיים השנתיים.
- ה. 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.

דוחות כספיים של חברה כלולה מהותית

IDB GROUP USA INVESTMENTS INC.

INTERIM CONDENSED CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

SEPTEMBER 30, 2020

UNAUDITED

IN U.S DOLLARS

INDEX

| | <u>Page</u> |
|---|-------------|
| Auditor's Review Report | 2 |
| 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 |



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

Introduction

We have reviewed the accompanying financial information of IDB Group USA Investment Inc. and subsidiaries (hereinafter - the "Company"), which comprises the condensed consolidated statement of financial position as of September 30, 2020 and the 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 this interim financial information for these interim 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.

Scope of review

We conducted our review in accordance with (Israel) Review Standard No. 2410, issued by the Israeli Institute of Certified Public Accountants regards "Review of Interim Financial Information Performed by the Independent Auditor of the Entity." A review of interim financial information consists of making inquiries, primarily of persons responsible for financial and accounting matters, and applying analytical and other review procedures. A review is substantially less in scope than an audit conducted in accordance with auditing principles generally accepted in Israel and consequently does not enable us to obtain assurance that we would become aware of all significant matters that might be identified in an audit. Accordingly, we do not express an audit opinion.

Conclusion

Based on our review, nothing has come to our attention that causes us to believe that the accompanying condensed interim financial statements do not present fairly, in all material respects, in accordance with International Accounting Standard 34, "Interim Financial Reporting".

Haifa, Israel
November 26, 2020

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

CONDENSED CONSOLIDATED STATEMENTS OF FINANCIAL POSITION

U.S. dollars in thousands

| | September 30 | | December 31 |
|---|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| | 2020 | 2019 | 2019 |
| | Unaudited | | Audited |
| ASSETS | | | |
| CURRENT ASSETS: | | | |
| Cash and cash equivalents | 5,950 | 2,754 | 3,567 |
| Restricted cash | 1,200 | - | - |
| Receivables and prepayments | 1,492 | 1,991 | 1,638 |
| Land held for sale | - | 15,600 | 15,600 |
| Total current assets | <u>8,642</u> | <u>20,345</u> | <u>20,805</u> |
| NON-CURRENT ASSETS: | | | |
| Restricted cash | 5,171 | 10,345 | 9,274 |
| Investment property | 233,234 | 221,200 | 221,599 |
| Land inventory | 12,000 | 12,500 | 12,500 |
| Other assets | 2,043 | 2,289 | 2,133 |
| Total non-current assets | <u>252,448</u> | <u>246,334</u> | <u>245,506</u> |
| Total assets | <u><u>261,090</u></u> | <u><u>266,679</u></u> | <u><u>266,311</u></u> |
| LIABILITIES | | | |
| CURRENT LIABILITIES: | | | |
| Loans from bank and financial institution | 114,224 | 43,879 | 44,235 |
| Related parties | 5,604 | 4,200 | 4,200 |
| Tenant's security deposits | 1,102 | 901 | 901 |
| Accounts payable and accrued liabilities | 2,576 | 2,153 | 2,779 |
| Total current liabilities | <u>123,506</u> | <u>51,133</u> | <u>52,115</u> |
| NON-CURRENT LIABILITIES: | | | |
| Loans from shareholders | 137,584 | 146,052 | 144,649 |
| Loan from bank | - | 69,494 | 69,547 |
| Total non-current liabilities | <u>137,584</u> | <u>215,546</u> | <u>214,196</u> |
| Total liabilities | <u><u>261,090</u></u> | <u><u>266,679</u></u> | <u><u>266,311</u></u> |
| Equity attributable to equity owners of the Company | | | |
| Paid-in capital | 88,000 | 88,000 | 88,000 |
| Capital reserve from transactions with controlling shareholders | 1,838,051 | 1,837,311 | 1,837,311 |
| Capital reserve from transactions with non-controlling interest | (190) | (190) | (190) |
| Accumulated deficit | <u>(1,925,861)</u> | <u>(1,925,121)</u> | <u>(1,925,121)</u> |
| Total equity | <u>-</u> | <u>-</u> | <u>-</u> |
| Total liabilities and equity | <u><u>261,090</u></u> | <u><u>266,679</u></u> | <u><u>266,311</u></u> |

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

November 26, 2020

Date of approval of the
financial statementsELI ELEFANT
DirectorAMI BAR LEV
Director

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, |
|--|------------------------------------|-----------------|-------------------------------------|-----------------|----------------------------|
| | 2020 | 2019 | 2020 | 2019 | 2019 |
| | Unaudited | | | | Audited |
| REVENUES | | | | | |
| Rental revenue | <u>8,552</u> | <u>9,378</u> | <u>2,217</u> | <u>3,263</u> | <u>12,568</u> |
| EXPENSES | | | | | |
| Rental property expenses | <u>3,465</u> | <u>4,476</u> | <u>1,166</u> | <u>1,552</u> | <u>6,016</u> |
| General and administrative expenses | <u>2,064</u> | <u>1,101</u> | <u>629</u> | <u>458</u> | <u>1,894</u> |
| Valuation loss on investment property and land inventory | <u>4,613</u> | <u>14,260</u> | <u>-</u> | <u>12,478</u> | <u>14,260</u> |
| Financing income | <u>(15)</u> | <u>(76)</u> | <u>(3)</u> | <u>(16)</u> | <u>(86)</u> |
| Financing expenses on shareholders loans | <u>569</u> | <u>8,252</u> | <u>-</u> | <u>1,625</u> | <u>9,914</u> |
| Revaluation of shareholders loans measured in fair value | <u>(7,518)</u> | <u>(22,504)</u> | <u>(1,163)</u> | <u>(15,802)</u> | <u>(25,683)</u> |
| Financing expenses to others | <u>6,114</u> | <u>8,192</u> | <u>2,328</u> | <u>2,968</u> | <u>10,576</u> |
| Total expenses | <u>9,292</u> | <u>13,701</u> | <u>2,957</u> | <u>3,263</u> | <u>16,891</u> |
| Loss and total comprehensive loss for the period attributable to equity owners of the Company | <u>(740)</u> | <u>(4,323)</u> | <u>(740)</u> | <u>-</u> | <u>(4,323)</u> |

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

CONDENSED CONSOLIDATED STATEMENTS OF CHANGES IN EQUITY

U.S. dollars in thousands

| | Attributable to equity owners of the Company | | | | Total |
|---|--|---|---|---------------------|----------|
| | Paid-in capital | Capital reserve from transactions with controlling shareholders | Capital reserve from transactions with non-controlling interest | Accumulated deficit | |
| For the nine months ended September 30, 2020 (unaudited) | | | | | |
| Balance as of January 1, 2020 (audited) | 88,000 | 1,837,311 | (190) | (1,925,121) | - |
| Total comprehensive loss for the period | - | - | - | (740) | (740) |
| Capital reserve from transactions with controlling shareholders - see note 6(c) | - | 740 | - | - | 740 |
| Balance as of September 30, 2020 (unaudited) | 88,000 | 1,838,051 | (190) | (1,925,861) | - |

| | Attributable to equity owners of the Company | | | | Total |
|--|--|---|---|---------------------|----------|
| | Paid-in capital | Capital reserve from transactions with controlling shareholders | Capital reserve from transactions with non-controlling interest | Accumulated deficit | |
| For the 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 with controlling shareholders - 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 | | | | Total |
|---|--|---|---|---------------------|----------|
| | Paid-in capital | Capital reserve from transactions with controlling shareholders | Capital reserve from transactions with non-controlling interest | Accumulated deficit | |
| For the three months ended September 30, 2020 (unaudited) | | | | | |
| Balance as of July 1, 2020 (unaudited) | 88,000 | 1,837,311 | (190) | (1,925,121) | - |
| Total comprehensive loss for the period | - | - | - | (740) | (740) |
| Capital reserve from transactions with controlling shareholders - see note 6(c) | - | 740 | - | - | 740 |
| Balance as of September 30, 2020 (unaudited) | 88,000 | 1,838,051 | (190) | (1,925,861) | - |

CONDENSED CONSOLIDATED STATEMENTS OF CHANGES IN EQUITY

U.S. dollars in thousands

| | Attributable to equity owners of the Company | | | | Total |
|--|--|---|---|---------------------|----------|
| | Paid-in capital | Capital reserve from transactions with controlling shareholders | Capital reserve from transactions with non-controlling interest | Accumulated deficit | |
| For the 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) | <u>88,000</u> | <u>1,837,311</u> | <u>(190)</u> | <u>(1,925,121)</u> | <u>-</u> |

| | Attributable to equity owners of the Company | | | | Total |
|--|--|---|---|---------------------|----------|
| | Paid-in Capital | Capital reserve from transactions with controlling shareholders | Capital reserve from transactions with non-controlling interest | Accumulated deficit | |
| Balance as of January 1, 2019 (audited) | 88,000 | 1,764,086 | (190) | (1,920,798) | (68,902) |
| Capital reserve from transactions with controlling shareholders (audited) - see note 6 | - | 73,225 | - | - | 73,225 |
| Total comprehensive loss for the year (audited) | - | - | - | (4,323) | (4,323) |
| Balance as of December 31, 2019 (audited) | <u>88,000</u> | <u>1,837,311</u> | <u>(190)</u> | <u>(1,925,121)</u> | <u>-</u> |

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

CONDENSED CONSOLIDATED STATEMENTS OF CASH FLOWS

U.S. dollars in thousands

| | Nine months ended September 30, | | Three months ended September 30, | | Year ended December 31, |
|---|------------------------------------|----------------|-------------------------------------|----------------|----------------------------|
| | 2020 | 2019 | 2020 | 2019 | 2019 |
| | Unaudited | | | | Audited |
| <u>Cash flows from operating activities:</u> | | | | | |
| Loss | (740) | (4,323) | (740) | - | (4,323) |
| Adjustments to reconcile net loss to net cash provided by (used in) operating activities: | | | | | |
| Depreciation and amortization | 103 | 70 | 47 | 25 | 91 |
| Provision for doubtful accounts and bad debt expense | 1,247 | 151 | 343 | 117 | 568 |
| Valuation losses | 4,613 | 14,260 | - | 12,478 | 14,260 |
| Financing expense (income), net | (850) | (6,136) | 1,162 | (11,225) | (5,279) |
| Changes in operating assets and liabilities: | | | | | |
| Change in deferred rent receivable | 733 | 150 | 177 | (73) | 2 |
| Tenant receivables | (1,022) | (457) | 259 | (330) | (597) |
| Accounts payable and accrued liabilities | (174) | (6,197) | 1,019 | (1,272) | (4,454) |
| Other assets | 31 | (230) | (388) | (349) | (183) |
| Net cash provided by (used in) operating activities | 3,941 | (2,712) | 1,879 | (629) | 85 |
| <u>Cash flows from investing activities</u> | | | | | |
| Investment in real estate and other assets | (802) | (414) | (190) | - | (542) |
| Net cash provided by (used in) investing activities | (802) | (414) | (190) | - | (542) |
| <u>Cash flows from financing activities</u> | | | | | |
| Payment of interest | (5,649) | (3,828) | (1,904) | (431) | (7,068) |
| Decrease (increase) in restricted cash | 2,903 | 856 | 1,248 | (14) | 2,127 |
| Loans from related parties | 1,990 | 4,200 | 970 | - | 4,313 |
| Net cash provided by (used in) financing activities | (756) | 1,228 | 314 | (445) | (628) |
| Net change in cash and cash equivalents | 2,383 | (1,898) | 2,003 | (1,074) | (1,085) |
| Cash and cash equivalents, beginning of period | 3,567 | 4,652 | 3,947 | 3,828 | 4,652 |
| Cash and cash equivalents, end of period | 5,950 | 2,754 | 5,950 | 2,754 | 3,567 |
| Supplemental noncash disclosures | | | | | |
| Capital reserve from transactions with shareholders | - | 73,225 | - | - | 73,225 |

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

NOTES TO INTERIM CONDENSED CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

NOTE 1:- GENERAL

IDB Group USA Investments Inc. ("the Company" or "IDBG") is a company domiciled in the United States. The Company was incorporated in 2005 and is held by Property & Building Corporation Ltd. ("PBC") (74.18%) and IDB Development Corporation Ltd. ("IDBD") (25.82%), for the purpose of investing in real estate projects in the USA. As to the change in the Company's shareholding, also see note 6(b) below.

On September 25, 2020 the District Court in Tel-Aviv-Jaffa ("Court") issued a judgement pursuant to which an order was awarded for the opening of proceedings against IDBD as well as an order for its liquidation. Pursuant to the judgment, a trustee was appointed to IDBD ("Trustee"). The Court also appointed receivers and the Trustee as the temporary receiver for the Discount Investments Corporation Ltd. (PBC's controlling shareholder, "DIC") shares constituting approx. 82% of the issued share capital of DIC (together- "Officials"), which are pledged in favor of holders of IDBD's debentures and of IDBD. On October 14, 2020, the Officials published an invitation for the submission of offers for the purchase of said DIC shares. For details regarding possible effects of the appointment of the trustee to IDBD on Israeli Institutional Loan, see Note 5 below.

These financial statements have been prepared in a condensed format as of September 30, 2020 and for the nine and three month 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, 2019 and for the year then ended and the accompanying notes ("annual financial statements").

COVID-19

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

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

During the period in which the Tivoli project was closed, several restaurants operated on a limited basis allowing delivery and takeout. Vital services such as banks and clinics were permitted to operate. Center operations were reduced to a minimum allowing for essential businesses to operate. Operational efficiencies were realized (valet parking services, cleaning, landscaping, etc.). This reduction led to a saving of 30% in the current operating expenses of the center during the period from April – September, 2020.

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

NOTES TO INTERIM CONDENSED CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

NOTE 1:- GENERAL (cont'd)

The occupancy rate in the project prior to the outbreak of COVID-19 was 73%. During the closure period several tenants experienced difficulties and some announced the closure and subsequent liquidations of their businesses in the project. Also, a number of tenants announced that they would not be extending their lease agreements in the project and exercised their termination rights. On the other side, new leases were signed in this period increasing the occupancy back to 73% as of September 30, 2020. In March-September 2020 approximately 83% of the billed lease payments have so far been collected for the office tenants and for the retail and restaurant tenants. To date management has not established a policy for rent relief and all discussions are being handled on a case-by-case basis. To date limited number of tenants have been granted concessions of 60 to 90 days in return for an extension of the lease period by a similar period. The concession balance is not material for the Company's operation. The Company will continue working to complete the collection for the period.

Management continues to negotiate leases for additional space in the project. The assets lender, Bank of Nevada, continues to cooperate with management during this period and has approved the Company to finance the payments of interest due in May-July 2020 in the total balance of \$1.0 million from its existing restricted TI and LC reserve and not from cash flow, as required in the loan agreement.

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

NOTE 2:- SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES

- a. The interim consolidated financial statements for the nine and three months periods ended September 30, 2020 have been prepared in accordance with IAS 34, "Interim Financial Reporting". The significant accounting policies and methods of computation adopted in the preparation of the interim consolidated financial statements are consistent with those followed in the preparation of the annual financial statements.
- b. Use of estimates and judgments

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

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

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

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

Approximately 670,000 square feet were developed and are comprised of approximately 337,000 square feet of office space, and approximately 333,000 square feet of retail and restaurant (the “center”). Occupancy rate as of the end of September 30, 2020 is 73%. The rest of the Project remains under planning for development with no construction date specified at this date.

The Company obtained an independent third-party appraisal of its investment property in the nine month ended September 30, 2020. The valuation was performed mainly by discounting the future cash flows anticipated to be derived from the project. The discount rate used by the independent appraisers was 8%, and was selected based on the type of property and its intended use, its location and the quality of the lessees. The capitalization rate used was 6.5%. The valuation concluded that the fair value of the property as of March 31, 2020 to be \$233 million. (September 30, 2019 - \$237 million), including \$15.0 million in respect of a parcel of land adjacent to the Project which was classified as held for sale.

Due to the change in fair value, the Company incurred a loss of approximately \$4 million for the nine months period ended September 30, 2020 (September 30, 2019 – \$13 million).

Investment property is under level 3 fair value hierarchy.

Movement:

| | U.S. dollars in thousands |
|--|--------------------------------------|
| Balance as of January 1, 2020 | 237,199 |
| Investments | 148 |
| Fair value adjustments (unrealized loss) | (4,113) |
| Balance as of September 30, 2020 | <u>233,234</u> |

NOTE 4:- LAND INVENTORY

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

The Company incurred a loss from reduction in net realizable value of \$0.5 million for the nine months ended September 30, 2020. The loss is included in "the valuation loss on investment property and land inventory" item.

NOTES TO INTERIM CONDENSED CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

NOTE 5:- LOANS FROM BANK AND FINANCIAL INSTITUTIONa. Loan from bank

In December 2018 GW obtained a loan (“Bank Loan”) from the Bank of Nevada (“Bank of Nevada”) in the principal amount of \$70 million. The loan agreement between GW and the Bank of Nevada (the “Bank Loan Agreement”) was signed in December 2018 for a period of three years ending on January 1, 2022, at fixed rate per annum of 5.75%, in parallel with the Israeli Institutional Loan and the Indemnification Agreement described below. The GW project is fully pledged in favour of the Bank of Nevada with a first lien. The Bank Loan Agreement includes a guarantee that was provided by IDBG, as indicated in the loan agreement.

Upon closing of the Bank Loan, Bank of Nevada deposited an amount of \$10 million into a reserve accounted maintained by GW at the Bank of Nevada, to be used for TI needs. The TI balance as of September 30, 2020 is in the amount of \$5.2 million.

In May 2020 the Bank of Nevada approved GW to fund the interest payment for the months May, June and July 2020, in the total balance of approximately \$1 million, from the TI reserve account.

Under the Bank Loan Agreement, the GW has undertaken to comply with a covenant of LTV (as defined) of no more than 40%, based on an appraisal acceptable to the Lender in Lender's sole and absolute discretion. The calculated LTV as of September 30, 2020, based on the GW's appraisal, is 30%.

The Bank Loan Agreement includes a review mechanism in which GW undertook that throughout the loan period the DSCR (Debt Service Coverage Ratio) of the property will not be less than a ratio of 1.3. The DSCR review will begin on December 31, 2020 according to the 12 months preceding the review date. If the ratio falls below 1.3, then subject to the Lender's demands, GW will immediately demand to partially repay the balance of the Bank Loan, to a balance that will allow the borrower to meet the aforementioned criterion. As of September 30, 2020, the DSCR is 2.00.

The Bank Loan Agreement includes a covenant that if the Israeli Institutional Loan (described in subsection (b) below) is not repaid in full by September 30, 2020 (the “Extension Deadline”), then GW shall be required to provide the Bank of Nevada with an extension of the Israeli Institutional Loan on or after the maturity date of the Bank Loan. On October 2, 2020 GW signed an amendment to the Bank Loan Agreement that amended the Extension Deadline until January 31, 2021. Due to the fact the amendment was signed in October, as of September 30, 2020 the Company presented the Bank Loan in its financial statements as a current liability. Based on the signed amendment to the Bank Loan Agreement, the Bank Loan will be presented as a non-current liability in the Company's financial statements as of December 31, 2020.

If GW or IDBG shall be in material breach or material default with respect to any indebtedness towards any person in an amount greater than \$100,000, and unless such material breach or material default was contested by GW or IDBG (as applicable) and the other person was prevented or stayed from obtaining a judgement in order to enforce its rights, the Bank will have the option to call for immediate repayment of the Bank Loan.

NOTES TO INTERIM CONDENSED CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

NOTE 5:- LOANS FROM BANK AND FINANCIAL INSTITUTION (cont'd)b. Loan from an Israeli Institutional Entity

IDBG obtained a loan (the "Israeli Institutional Loan") from an Israeli Institutional Entity ("the Israeli Lender"), as detailed below.

The Loan Agreement

1. The Israeli Institutional Loan balance of NIS 153 million (\$44.5 million), matures (bullet) on January 6, 2021. The Israeli Institutional Loan includes a \$1.2 million interest reserve, and bears interest at 5.93% (the "Israeli Institutional Loan Interest") or at 7.93% as long as a default event occurs as indicated below, payable on a quarterly basis. The Israeli Institutional Loan proceeds 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. In October 2020, the Company used \$0.91 million out of its interest reserve for the current interest payment.
2. The collateral (jointly, the "Collateral") provided to the Israeli Lender is as follows: a single first degree lien on all the rights of IDBG in GW; a first mortgage on IDBG's 8 acres land in Las Vegas, USA, intended to be used for residential purposes; a single, floating first lien on all the assets, monies, property and rights of any sort that IDBG currently has and that it will have in the future; a lien on the rights of IDBG in its bank account; joint and several guarantees by PBC and IDBD on all the amounts payable under the Israeli Institutional Loan (the "Parent Guarantees"), accompanied by commitments by PBC and IDBD not transfer their holdings in IDBG to third parties in a manner not in accordance with the provisions of the Israeli Institutional Loan agreement. In case of default, the Israeli Institutional Lender is entitled to realize any of the items of the Collateral in the order it determines.
3. The Israeli Institutional Loan Agreement includes standard representations, events of default, causes for immediate repayment following such events of default, provisions for early repayment and standard indemnification sections in favor of the Israeli Institutional Lender. The causes for immediate repayment under the Israeli Institutional Loan Agreement include, inter alia, an event in which a third party, such as Bank of Nevada, announces the immediate repayment of debt or other liabilities of GW, in an amount exceeding \$ 1 million.
4. In connection with the Israeli Institutional Loan, IDBG has undertaken to comply with a covenant of LTV (as defined) of no more than 50%. The calculated LTV as of September 30, 2020 is 49.1%.
5. IDBG's commitment to the Israeli Institutional Lender takes precedence over its undertakings of repayment of shareholder loans, made available to it by PBC and IDBD.

NOTES TO INTERIM CONDENSED CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

NOTE 5:- LOANS FROM BANK AND FINANCIAL INSTITUTION(cont'd)b. Loan from an Israeli Institutional Entity (cont'd)The Guarantors

1. Each of PBC and IDBD (the “Guarantors”), jointly and severally, provided the Israeli Institutional Lender a continuous guarantee to assure payment of all amounts to which the Israeli Institutional Lender is and/or will be entitled from IDBG in respect of the Israeli Institutional Loan, and which shall remain valid until payment of all the amounts under the Israeli Institutional Loan agreement, or until confirmation by the Israeli Institutional Lender of the cancellation of the Parent Guarantees.
2. The Israeli Institutional Lender will be entitled to make a demand for realization of the Parent Guarantees in each of the following cases: (1) if the Company does not make full and exact payment of any of the payments under the Israeli Institutional Loan agreement when they become due; and/or (2) in the event that the immediate repayment of the Israeli Institutional Loan is declared under the terms of the Israeli Institutional Loan agreement.

Indemnification agreement

1. PBC, IDBD and IDBG have entered into an indemnification agreement that provides that in the event that the Parent Guarantees will be realized in a ratio which does not conform to the ratio of the holdings of each of PBC and IDBD in IDBG (i.e. if the Israeli Institutional Lender will collect from one of the parties an amount that is greater than its proportional share in IDBG), the party that paid more than its proportional share in IDBG will be entitled to full indemnification from the other party with respect to the additional amount it bore (the “Excess Amount”, and the “Indemnification Agreement”, respectively).
2. In the event that one of PBC and IDBD will bear an Excess Amount, the other party will indemnify it for such Excess Amount within seven (7) days from the date of first demand by the first party, and for any damages or expenses that will be caused due to the payment of the Excess Amount. The Excess Amount will bear an annual interest at the interest rate of the Israeli Institutional Loan plus 3%, until its full payment.
3. The Excess Amount will have priority upon any other affiliate loans, dividends, and any other payment due to PBC and/or to IDBD from IDBG. The remaining balance of the Parent Guarantees which will have been realized, will bear the terms of the existing shareholders loans.

On June 27, 2019, Maalot downgraded the Debentures (series I) of IDBD, which is issuer of one of the Parent Guarantees, from a BB rating to a CC rating. In accordance with the terms of the Israeli Institutional Loan agreement, the said downgrading enabled the Israeli Institutional Lender to call for immediate repayment of the Israeli Institutional Loan and also led to an increase in the interest rate to 7.93%. IDBG’s position, based on consulting with legal counsel, is that as at the report date, IDBG has good defense arguments against calling for immediate repayment of the Israeli Institutional Loan only as a result of such ratings downgrade of June 27, 2019, if such measures are taken by the Israeli Institutional Lender.

NOTES TO INTERIM CONDENSED CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS**NOTE 5:- LOANS FROM BANK AND FINANCIAL INSTITUTION (cont'd)**

In September 2020, as part of an order to open proceedings and a liquidation order against IDBD issued by the Tel Aviv-Yafo District Court, a trustee was appointed to IDBD. As per the Israeli Institutional Loan agreement, the appointment of the trustee to IDBD is a trigger for the Israeli Institutional Lender to call the Israeli Institutional Loan for immediate repayment. As of the date of the financial statements, the Israeli Institutional Lender did not call for immediate repayment of the Loan.

As of the date of the approval of the financial statements the Company is negotiating extension to the loan agreement with the Israeli institution. The Company does not have the liquidity to repay the Israeli Institutional Loan on / by January 6, 2021. If the Company will not complete the extension process with the Israeli Institutional Lender by the maturity date, the Israeli Institutional Lender will have the ability to call the loan for immediate payment and demand for realization of the Parent Guarantees from PBC or IDBD. As aforementioned, such material default will enable the Bank to call for immediate repayment of the Bank Loan, unless such material default will be contested by IDBG and the Israeli Institutional Lender will be prevented or stayed from obtaining a judgement in order to enforce its rights.

NOTE 6:- RELATED PARTIES AND LOANS FROM SHAREHOLDERS

- a. PBC and IDBD provided loans (“shareholders’ loan's”) to the Company for the purpose of financing projects.

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

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

Subsequently, the Company has decided to designate the said shareholders’ loans as liabilities measured at fair value through profit or loss in order to eliminate a measurement inconsistency (“an accounting mismatch”) between the loans and the investment property to which it is related and which is measured at fair value.

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

- b. Credit Facility Granted by PBC:

Further to what is stated in note 8(b) to the annual financial statements, with respect to the loan maturity date, on September 20, 2019, the mechanism prescribed in the agreement was implemented, according to which the Company will issue additional shares to PBC. In addition, according to this mechanism, the terms of the outstanding credit facility (including the accrued interest) will be changed to the terms of the shareholders’ loans (see note 6a above.), and PBC's and IDBD's share in the shareholders' loans will change based on their share in the Company's equity after the abovementioned issuance of shares. During the period through the execution of the transaction, the credit facility will continue to accumulate interest in accordance with the provisions of the credit facility. On February 17, 2020, the transaction took place, and the Company issued PBC with additional 93.65 shares. Accordingly, PBC's share in the Company's equity, and IDBD share in the Company's equity, after the transaction, increased to 74.18% and 25.82%, respectively.

NOTE 6:- RELATED PARTIES AND LOANS FROM SHAREHOLDERS (cont'd)

b. Credit Facility Granted by PBC (cont'd)

On February 17, 2020, due to the change with the terms of the credit facility, the Company designated this loan as a liability measured at fair value through profit or loss.

- c. During the nine month period ended September 30, 2020 the controlling shareholders provided the Company with additional balance of approximately \$2.0 million (by PBC) and credited approximately \$0.7 million (by IDBD) from their outstanding balance. The credit was recorded as a capital reserve from transactions with controlling shareholders.



26 בנובמבר 2020

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 2020 על מידע כספי תמציתי מאוחד של החברה ליום 30 בספטמבר 2020 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

עבודה כלכלית
ליום 9 במרס 2020
בקשר לייחוס הקצאת עלות
הרכישה של מהדרין ("PPA")

חברת השקעות דיסקונט בע"מ
הקצאת עלות הרכישה PPA – מהדרין בע"מ

ליום 9 במרץ 2020

שלום רב,

אין לעשות שימוש אחר בחוות דעת זו למעט האמור לעיל, ובכלל זה, לפרסמה או לצטטה במלואה או חלקים ממנה, ואין להעבירה לצד ג' כלשהו, ללא קבלת אישורנו המפורש בכתב ומראש.

לצורך ביצוע העבודה הנחננו והסתמכנו על דיוק, שלמות ועדכניות המידע שהתקבל מהחברה ומגורמים שונים הקשורים בפעילות החברה. אין לנו סיבה להניח שהנתונים עליהם התבססנו אינם מדויקים, שלמים או הוגנים, ולא ערכנו בחינה עצמאית של מידע זה למעט בחינת סבירותו. ההסתמכות על מידע זה אינה מהווה אימות או אישור לנכונותו. לא בוצעו במסגרת חוות הדעת בדיקות נאותות כלשהן ואין היא מתיימרת לכלול את המידע, הבדיקות והמבחנים או כל מידע אחר הכלולים בבדיקת נאותות.

חוות דעת כלכלית אינה מדע מדויק, והיא אמורה לשקף בצורה סבירה והוגנת מצב נכון בזמן מסוים, על בסיס נתונים ידועים, הנחות יסוד שנקבעו ותחזיות שנאמדו. שינויים במשתנים העיקריים ו/או במידע, עשויים לשנות את הבסיס להנחות היסוד ובהתאם את המסקנות.

לצורך ביצוע החישובים בעבודה זו השתמשנו בגיליון אלקטרוני. לפיכך, יתכנו הפרשי עיגול.

נתבקשנו על-ידי חברת השקעות דיסקונט בע"מ (להלן: "דסק"ש" או "מזמינת העבודה") לבצע הקצאת עלות רכישה (להלן: "PPA") בגין מעבר מהשפעה מהותית (בעקיפין) לשליטה בחברת מהדרין בע"מ (להלן: "מהדרין" או "החברה" או "הקבוצה") זאת לאחר רכישת מניות במהלך הרבעון הראשון לשנת 2020.

מטרת בחינה זו הינה מתן חוות דעת בנוגע לשווי ההוגן של הנכסים וההתחייבויות המוחשיים והבלתי מוחשיים של מהדרין נכון ליום ה-9 במרץ 2020 (להלן: "מועד העלייה לשליטה" או "מועד העסקה"), בהתאם לתקן IFRS 3, בהתבסס על הדוחות הכספיים לימים 31 בדצמבר 2019 ו-31 במרץ 2020.

ההתקשרות בין BDO זיו האפט ייעוץ וניהול בע"מ (להלן: "BDO") לבין דסק"ש אושרה ונחתמה על ידי מר חיים טבור, סמנכ"ל חשבות, דסק"ש (להלן: "הסכם ההתקשרות"), ביום 16 ביוני 2020 (להלן: "מועד התקשרות").

ידוע לנו, כי ממצאינו ישמשו את דסק"ש, הנהלתה ומבקריה, בהקצאת עלות הרכישה, לנכסים וההתחייבויות המוחשיים והבלתי מוחשיים של החברה נכון למועד העסקה, וזאת למטרות דיווח פיננסי ואחר במסגרת עקרונות החשבונאות והדיווח הכספי הנדרשים על-פי כל דין, לרבות בהתאם לתקן IFRS 3. עבודה זו מיועדת לשימושם הבלעדי של דסק"ש, הנהלתה ומבקריה הבלתי תלויים בלבד על-פי כל דין.

ידוע לנו ואנו מסכימים כי העבודה תשמש ו/או תיכלל בדוחות כספיים ליום 31 במרץ 2020 של דסק"ש, לרבות ככל שהדוחות כאמור יכללו במסגרת תשקיפי מדף או דוחות הצעת מדף שיפורסמו על ידה, לרבות בדרך של הפנייה, וכן בכל דיווח מידי לפי חוק ניירות ערך, התשכ"ח – 1968 ותקנותיו אשר על פי הוראות הדין דסק"ש תידרשנה במסגרתו לצרף את העבודה הכלכלית.

תשומת לב כי רק למורשים יש גישה למסמך זה

כל אדם שאינו נמען של דוח זה או שלא חתם על הצהרת אי תלות או מכתב אחריות אישית ל-BDO Consulting Group (להלן: "BDO") שמשיג גישה לקרוא מסמך זה, נדרש להבין את התנאים הבאים:

- מסמך זה הוכן בתיאום עם הנחיות שסופקו מהנמען באופן בלעדי ולצרכו ושימושו האישי, ולגורמים נוספים להם אנו מאשרים במפורש ובכתב להסתמך או להשתמש בעבודתנו.
- עבודתנו נוהלה בתיאום עם הוראות מקצועיות מתאימות. בתחומים אחרים, נהלים ומנהגים הרלוונטיים לעבודה חשבונאית עשויים להיות שונים ויתכן שהנתונים יוצגו בצורה שונה. לכן מסמך זה לא נערך בתיאום עם נהלים ומנהגים של אף גוף מקצועי מתחום אחר.
- אין להפנות אל מסמך זה או לצטט אותו או חלקים ממנו, בכל מסמך אחר החשוף לצד ג', ללא קבלת הסכמתנו מראש.

הרינו לציין כי אין לנו כל תלות בדסק"ש ו/או בחברה ואיננו בעלי עניין או צפויים להפוך לבעלי עניין באף אחת מהחברות או בנכסיהן בעתיד. כמו כן, אין לנו עניין אישי בניירות ערך של דסק"ש. אנו בלתי תלויים בדסק"ש כמשמעותו של מונח זה בחוק רואי חשבון תשט"ו – 1955 ובתקנותיו שהותקנו על פיו, לרבות תקנות רואי חשבון (ניגוד עניינים ופגיעה באי תלות כתוצאה מעיסוק אחר) התשס"ח – 2009, בתקני ביקורת ובכללי ההתנהגות המקצועית של לשכת רואי החשבון בישראל ובהתאם להחלטת רשות ניירות ערך (בנושא אי תלות) לפי סעיף ח (ב') לחוק ניירות ערך התשכ"ח – 1968.

עוד נציין כי לא נקבעו התניות לקבלת שכר הטרחה בקשר עם תוצאות חוות דעת זו.

בהתאם להסכם ההתקשרות, באם נחויב לשלם סכום כלשהו לצד שלישי בקשר עם ביצוע השירותים המפורטים בהסכם ההתקשרות בהליך משפטי או בהליך מחייב אחר, מתחייבת דסק"ש, לשפותנו בגין כל סכום כאמור שישולם על ידינו, מעבר לסכום השווה לפי שלושה משכר טרחתנו ובלבד שניתנה לדסק"ש אפשרות להתגונן, והכל למעט מקרים של רשלנות או זדון של BDO שאז לא יחול שיפוי או פיצוי כלשהו.

פרטים אודות מעריך השווי ומומחיותו

BDO Consulting and Management Ltd - נוסדה על ידי השותפים של משרד רואי חשבון BDO.BDO יעוץ וניהול היא חלק מרשת BDO הבינלאומית, המספקת מגוון רחב של שירותים עסקיים הנדרשים לעסקים לאומיים ובינלאומיים בכל מגזר. לחברתנו ניסיון רב בתחומים הבאים: הערכות שווי עסקים, בדיקות נאותות פיננסיות ובדיקות נאותות מסויית, הערכות שווי מוניטין ונכסים בלתי מוחשיים, ניתוחים כספיים, בניית תכניות עסקיות, ייעוץ מימון פרויקטים PFI/PPP, מיזוגים ורכישות, בנקאות השקעות ועוד.

מר מוטי דטלקרמר, רו"ח, שותף, מנהל מחלקת Corporate Finance

תפקיד נוכחי – שותף, מנהל מחלקת Corporate Finance

רקע וניסיון תעסוקתי – מוטי הינו בעל תואר ראשון בכלכלה ובמדעי המחשב ובעל תואר MBA מאוניברסיטת בר אילן. מוטי הינו בעל ניסיון של מעל 10 שנים ביעוץ עסקי לחברות ולמשרדים ממשלתיים. במסגרת תפקידו הנוכחי בחברת הייעוץ מוטי מנהל צוות כלכלנים ורו"ח בצוות העוסק בהערכות שווי, PPA, תוכניות עסקיות, בדיקות נאותות, בחינה לירידת ערך, הערכת מכשירים פיננסיים ועוד.

במסגרת עבודתו היה מעורב מוטי בביצוע מגוון רחב של הערכות שווי, תוכניות עסקיות, תכנונים אסטרטגיים ובדיקות נאותות במגזרי פעילות מגוונים כדוגמת: תקשורת, מדיה, טכנולוגיה, תעשייה מסורתית, מזון, נדל"ן, ציוד רפואי ופיננסיים.

להלן פירוט הערכות שווי בהיקפים דומים או גבוהים, שבוצעו על ידי מעריך השווי:

- **אלביט מערכות** - ביצוע מגוון עבודות: הערכות שווי, PPA ובחינות לירידת ערך;
- **חברת השקעות דיסקונט** – הערכת שווי חברת סלקום לצורכי בחינה לירידת ערך השקעה;
- **סופרגז** – ביצוע הערכות שווי לצורך בחינה לירידת ערך;
- **פרטנר** – הערכות שווי לצורך בחינה לירידת ערך המגזר הקווי;
- **One1 שרותי תוכנה** - ביצוע מגוון עבודות: הערכות שווי, PPA ובחינות לירידת ערך;
- **קבוצת דלק** - ביצוע מגוון עבודות: הערכות שווי ו-PPA;
- **Given Imaging** - ביצוע מגוון עבודות: הערכות שווי ובחינות לירידת ערך;
- **גזית גלוב** - ביצוע מגוון עבודות: PPA ובחינות לירידת ערך;
- **Arko Holdings / GPM Investments** – ביצוע מגוון עבודות: הערכות שווי ובחינות לירידת ערך של חברת GPM Investments;

מקורות מידע

לצורך עבודתנו התבססנו על הנתונים והמסמכים, כמפורט להלן:

- דוחות כספיים מאוחדים מבוקרים של החברה לשנים 2018-2019;
- דוחות כספיים מבוקרים של חברות בנות וכלולות עיקריות של החברה לשנים 2018-2019;
- דוחות כספיים סקורים ליום 31 במרץ 2020;
- דוחות הרכבה, ביאורים, ונתונים פיננסים נוספים בקשר עם הדוחות הכספיים ליום 31 במרץ 2020;
- שמאות לבתי אריזה וקירור בצריפין ליום 31 בדצמבר 2019 אשר בוצע ע"י משרד אברהם כץ שמאות מקרקעין, הנדסה וייעוץ, שמאות לנכס בנתניה ולנכס באשקלון ליום 31 בדצמבר 2019 אשר בוצע ע"י משרד קונפורטי רביב, וכן שמאות לנכס בגליל עליון ליום 31 בדצמבר 2019 אשר בוצע ע"י משרד מוטי זייד בע"מ.
- נתונים נוספים, שנמסרו לנו בכתב ובעל פה על ידי הנהלת החברה;
- מידע גלוי לציבור.

תמצית ממצאים

להלן תוצאות הקצאת עלות הרכישה, נכון למועד העסקה (אלפי ש"ח):

| מיליוני ש"ח | 9.3.2020 |
|--|----------------|
| עלות הרכישה הנוספת | 38.6 |
| שווי שוק של הזכויות הקיימות טרם העלייה לשליטה | 113.8 |
| סה"כ תמורה | 152.4 |
| נכסים והתחייבויות שנרכשו | |
| הון מהדרין (כולל זכויות מיעוט) | 576.0 |
| מוניטין בספרים | (36.1) |
| רכוש קבוע- בתי קירור | 22.3 |
| מסים נדחים בתי קירור | (5.1) |
| רכוש קבוע- בתי אריזה | 118.7 |
| מסים נדחים בתי אריזה | (27.3) |
| הלוואות | (2.3) |
| מסים נדחים הלוואות | 0.5 |
| סה"כ נכסים והתחייבויות שנרכשו | 646.8 |
| זכויות מיעוט שהוכרו במועד העלייה לשליטה | (387.3) |
| סה"כ מיוחס לדסק"ש | 259.5 |
| חלק דסק"ש במוניטין שלילי (רכישה במחיר הזדמנותי) | |
| שווי שוק ההשקעה בספרים טרם העלייה לשליטה | 113.8 |
| ערך ההשקעה בספרים טרם העלייה לשליטה | (214.2) |
| הפסד משערוך ההשקעה טרם העלייה לשליטה לשווי הוגן | (100.4) |
| סה"כ רווח מעלייה לשליטה ורכישה במחיר הזדמנותי | 6.7 |

בכבוד רב,

מוטי דטלקרמר, רו"ח,

Motj Dattelkramel
BDO ז"א האפט, ייעוץ וניהול בע"מ
CPA

נחתם בתאריך 26.10.2020

תוכן עניינים

| | |
|----|---------------|
| 1 | על החברה |
| 10 | הסביבה העסקית |
| 14 | דוחות כספיים |
| 18 | מתודולוגיה |
| 24 | ממצאים |

פרק 1 על החברה

על החברה

מהדרין - כללי

מהדרין בע"מ (להלן: "החברה" ו/או "הקבוצה") התאגדה בישראל ביום 27 במרץ 1951 כחברה ציבורית. בשנת 1963 נרשמו מניותיה למסחר בבורסה לניירות ערך בתל אביב.

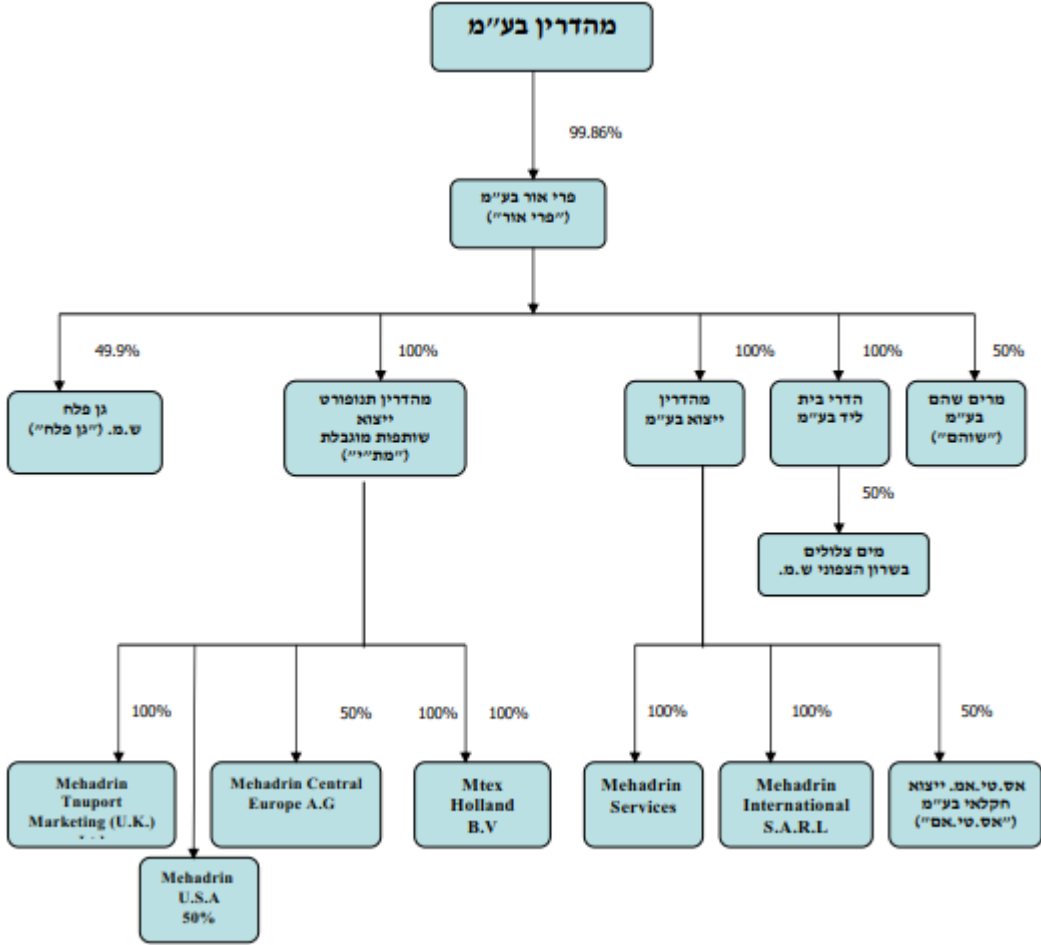
עד ליום 18 בספטמבר 2019, בעלי המניות העיקריים של החברה, אשר התקשרו בהסכם לשליטה משותפת, היו החברה לנכסים ובנין בע"מ (להלן: "נכסים ובנין") - שהחזיקה בכ-45.51% מהון המניות של החברה, והפניקס אחזקות בע"מ (להלן: "הפניקס"), שהחזיקה בכ-41.42% מהון המניות של החברה. ביום 18 בספטמבר 2019, חילקה הפניקס את כל מניותיה במהדרין כדיבידנד בעין לבעלי המניות של החברה, כחלק מהיערכות לחוק הריכוזיות. עם השלמת החלוקה פקע הסכם בעלי המניות לשליטה משותפת כך שנכסים ובנין, ובעקיפין דסק"ש, עלו לשליטה במהדרין.

ביום ה-27 בנובמבר 2019 החליט דירקטוריון נכסים ובנין לחלק את כל מניות מהדרין כדיבידנד בעין לבעלי מניותיה, באופן שגרם לנכסים ובנין לרדת משליטה. מועד החלוקה הינו ה-10 בדצמבר 2019. חלקה של דסק"ש בדבידנדים הינו כ-31.4% ממניות מהדרין ובכך עברה דסק"ש משליטה בעקיפין במהדרין להשפעה מהותית בה.

במהלך הרבעון הראשון לשנת 2020, רכשה חברת השקעות דיסקונט בע"מ (להלן: "דסק"ש") מניות של החברה באופן שבו שיעור החזקותיה בחברה עומד, נכון לרבעון הראשון לשנת 2020, על כ-40.2% מהון המניות של החברה, וכפועל יוצא מכך דסק"ש עלתה לשליטה בחברה.

הקבוצה עוסקת ב-4 תחומי פעילות: תחום החקלאות, תחום בתי הקירור, תחום הנדל"ן המניב ותחום המים.





על החברה

תחומי פעילות – חקלאות

להערכת החברה, ממוצע קיימותם של עצים מסוגים שונים כתפוזים וקליפים הינו בין 35-45 שנה. החברה אומדת את אומדן החיים השימושי של הפרדסים הנטועים על קרקעות החכורות על ידי מרשות מקרקעי ישראל ("רמ"י") בכ-30 שנה. מתוך סך הפרדסים שהקבוצה מעבדת, כ-8% טרם הגיעו לתחילת ניבה. בנוסף, כ-7% מהפרדסים שניטעו הם פרדסים ותיקים (מעל 40 שנה), אשר בהדרגתיות הקבוצה עוקרת ונוטעת במקומם מטעים חדשים, בזנים רווחיים יותר.

ענפי האבוקדו והמנגו נהנים ממגמה כלל ארצית של נטיות נרחבות, ואולם, ענפים אלה מהווים עדיין פלח קטן יחסית מסל הזנים של הקבוצה - כ-17%. לכן, הקבוצה פועלת להרחבת היקף הנטיעות והגדלת היקף הפרי המשווק על ידי בזנים אלה, ועוקרת פרדסים מפסידים בזנים אחרים. להערכת החברה, תמהיל הזנים הנטועים בשטחים שמעבדת הקבוצה, אמור, במועד הנבטם, לענות על יעדי השיווק ולשפר את הרווחיות הממוצעת בפרדסים ובמטעים.

הסכמי חכירה, עיבוד ואחזקה

מתוך כלל השטחים אותם מעבדת הקבוצה, כ-32.5 אלף דונם (כ-77%) הינם מטעים ופרדסים המוחזקים בידי צדדים חיצוניים בהסכמי אחזקה, נטיעה ועיבוד; והיתר, כ-9.6 אלף דונם (כ-23%) הינם קרקעות פרטיות ו/או בחכירה מרמ"י.

בתי אריזת פירות ומרכזי הפצה

בבעלות הקבוצה שלושה בתי אריזה ומרכז הפצה. כמו כן, שוכרת הקבוצה שני בתי אריזה נוספים להדרים ולאבוקדו. הקבוצה אורזת ומשווקת פירות שמקורם ממטעי הקבוצה וממטעים של מגדלים אחרים, לרבות פירות שנרכשו מבתי אריזה פרטיים. כ-73% מפירות ההדר וכ-58% מפרי האבוקדו שנאזרים בבתי האריזה המתופעלים על ידי החברה מקורם בפרדסים או מטעים המנוהלים על ידי החברה. בעונות חקלאיות בהן יש ירידה כמותית משמעותית בכמויות הפרי המגודל והמשווק על ידי החברה, קיימת ירידה בפעילות האריזה והשיווק של הקבוצה. כתוצאה מעליית כמויות היבול, עונת 2018-2019 התאפיינה בעלייה בכמויות הפרי שנאזר ושוקק בבתי האריזה של הקבוצה בשיעור של כ-11%, וכמויות פרי ההדר שארזו בבית האריזה הגיעו לכ-102.6 אלפי טון, לעומת 92.5 אלפי טון בעונת 2017-2018. כמו כן, חלה עלייה בכמות הייצוא והשיווק המקומי של אבוקדו, מ-32.7 אלפי טון ל-35.1 אלפי טון בעונה הנוכחית.

תחום החקלאות מהווה את עיקר פעילות הקבוצה, וכולל עיבוד פרדסים ומטעי פרי ואחזקתם באמצעות חברות פרי אור והחברה הכלולה גן פלח; אריזה ושיווק פרי בארץ ובחו"ל באמצעות חברת מהדרין תנופורט ייצוא (מת"י); ייצוא ושיווק של ירקות באמצעות חברת STM; וכן ייצוא, אריזה ושיווק של פירות (מנגו, רימונים, אור) באמצעות חברת שוהם.

ענף ההדרים מהווה אחד מענפי החקלאות הבסיסיים והוותיקים בישראל. נוכח שחיקה מתמשכת ברווחיות וייסוף השקל בשנים האחרונות, החברה כמעט וחדלה מלנטוע נטיות חדשות של פרדסים ונוטעת בעיקר זני אבוקדו.

להלן התפלגות הרכב הזנים העיקריים הגדלים בפרדסים ובמטעים המעובדים על ידי הקבוצה, באמצעות החברות פרי אור וגן פלח, ליום 31 בדצמבר 2019:

| | נטיות | | |
|-------------|--------|---------------------------|--------|
| | סה"כ | דונמים מניבים (2016-2019) | סה"כ |
| תפוזים | 9,527 | 78 | 9,449 |
| אשכוליות | 5,544 | 746 | 4,797 |
| קליפים | 17,131 | 133 | 16,998 |
| לימונים | 1,423 | 0 | 1,423 |
| פומלות | 295 | 8 | 287 |
| סוב-טרופיים | 8,217 | 2,524 | 5,693 |
| סה"כ | 42,137 | 3,489 | 38,647 |

עונת הפרי אינה תואמת את השנה הקלנדרית והיא מתחילה בחודש יולי ונמשכת עד לחודש יוני בשנה העוקבת. עץ ההדר מתחיל להניב ארבע שנים בממוצע לאחר מועד נטיעתו ("תחילת ניבה") ומגיע לניבה מלאה כשמונה שנים בממוצע ממועד נטיעתו ("ניבה מלאה"). פרדסי ההדרים המטופלים כראוי מניבים לאורך עשרות שנים וקיימים פרדסים מניבים בני 50 שנה ויותר. עם זאת, קיימים גורמים חיצוניים המשפיעים על תנובת העץ כמו תנודות מזג האוויר, מחלות ומזיקים ותנודתיות הנבה טבעית בחקלאות.

על החברה

תחומי פעילות - חקלאות (המשך)

שיווק פירות בארץ ובחו"ל

שיווק פירות הדר בחו"ל מותנה בהיתרי יצוא והסדרה של יצוא הפירות על ידי מועצת הצמחים, לרבות תשלום היטלים בסכומים של 20 עד 83 ש"ח לטון, כתלות בזן הפרי. בשנים האחרונות, ונכח המשבר בענף החקלאות, פועלת הקבוצה להרחבת תחום האריזה והשיווק של פירות ולצורך כך משקיעה בתשתית בתי האריזה: נכון לשנת 2019 – 54% ממחזור הקבוצה מקורו בתוצרת שהקבוצה פועלת כמשווקת בלבד (ולא כמגדלת), לעומת 45% בשנת 2018; כך בענפי תפוחי אדמה, גזר ותמרים משמשת הקבוצה כמשווקת בלבד; כמו כן, הקבוצה משמשת כמשווקת בלבד בכ-36% מסך גידולי פירות ההדר (לעומת 41% בשנת 2018) ו-74% מסך גידולי האבוקדו (לעומת 71% בשנת 2018).

הקבוצה פועלת להרחבת תחום האריזה והשיווק של מנגו, רימונים וקליפים מאוחרים, בפרט נוכח העובדה שפעילות האריזה והשיווק של המנגו מתבצעת בעונות הפוכה לפעילות הקבוצה בהדרים, אבוקדו וירקות ומרוכזת ברובה ברבעון השלישי והרביעי של השנה.

ייצוא ירקות

הקבוצה אינה מגדלת ירקות אלא משווקת ומייצאת בלבד, באופן ישיר או באמצעות בתי אריזה עמם התקשרה - לפלפל, תפוחי אדמה, בטטות וגזר לייצוא. היקף הפלפלים המשווק על ידי הקבוצה קטן מ-6.5 אלף טון בשנת 2018 ל-5 אלף טון בשנת 2019.

על מנת להגדיל את כמות הירקות המיוצאת, מסייעת הקבוצה למגדלים להרחיב את שטחי הגידול שלהם, בין היתר על-ידי הענקת מימון, הון חוזר.



היקף הפעילות ורווחיות מגזר החקלאות

העונה החקלאית 2018-2019 התאפיינה בעליית יבול בפרדסי ומטעי הקבוצה (בפרט בזן האור ובזני האבוקדו) בהיקף של כ-17%, עלייה כוללת מ-120 אלף טון פרי ל-140 אלף טון פרי; עלייה ביבולי זן האור מ-29 אלף טון פרי ל-46 אלף טון פרי; וכן עלייה בזני האבוקדו מ-5 אלף טון ל-8 אלף טון. העלייה הכמותית נובעת מתופעת סירוגיות הטבע בין העונות. למרות הגידול הכמותי בזן אור, שנת 2019 הייתה שנה חריגה בגודל הפרי ובאיכותו. לאור זאת, הצטברו מלאים גדולים בארץ ובחו"ל והפחת באור הגיע לכ-12%, אשר גרם לירידת מחיר ולהפסד בפרדסי הקבוצה. כמו כן, מסתמן כי כמויות הפרי בעונה 2019-2020 תהיינה קטנות בכ-4% בממוצע, בפרט בזן האור והאבוקדו.

ההפסד הגולמי מפעילות חקלאית בשנת 2019 עמד על כ-18.6 מיליוני ש"ח לעומת רווח גולמי של כ-1.1 מיליוני ש"ח בשנת 2018. עיקר השינויים שהובילו להפסד בשנת 2019 הינם מחירי מכירה נמוכים, פחת גבוה בזן האור וירידה בהכנסות השקליות.

שירותים בתחום החקלאות

עיבוד פרדסים: הקבוצה מספקת שירותי נטיעה ועיבוד פרי, ובכלל זה מספקת את כל השירותים הקשורים בנייהול הפרדס/המטע והקטיפה. פעילות ניהול המטעים כשלעצמה בעלת רווחיות נמוכה, אולם בכך מבטיחה הקבוצה אספקה שוטפת של כמויות פרי מזנים חדשים באיכויות מרביות, וכן תרומתו של יבול המטע למערכי האריזה והשיווק של הקבוצה, מהווה תשואה נלווית חשובה.

מתוך סך שטחי עיבוד של כ-42.1 אלף דונם, כ-7.6 אלף דונם מניב הם פרדסים ומטעים של הקבוצה (המהווים כ-18.1%) ו-31 אלף דונם מניב (כ-74%) הם פרדסים ומטעים של לקוחות חיצוניים. יתרת השטחים טרם הגיעו לניבה. נכון ליום 31 בדצמבר 2019, לקבוצה הסכמי עיבוד לשטחים בהיקף של 115 אלף דונם, הסכמי אחזקה ונטיעה לשטחים בהיקף של כ-25 אלף דונם והסכמי הלוואה לזמן ארוך בגין שטחים בהיקף של 7.5 אלף דונם.

אריזת פירות: הקבוצה מפעילה שמונה קווי אריזה לאריזת פירות. האריזה מתבצעת בחמישה בתי אריזה, ומרכז הפצה הממוקם בצריפין. שלושה מבתי האריזה (בנתניה, באשקלון ובגליל עליון) ומרכז ההפצה נמצאים בבעלות הקבוצה, ושני בתי אריזה (בנתיבות ובעמק יזרעאל) שכורים מצדדי ג'. במטרה להגיע לניצול אופטימאלי של מערכות האריזה, מופעלים בשיא העונה כל בתי האריזה, ואף במשמרת מורחבת, ובתחילת העונה כשכמויות הפרי מתמעטות, מופעלים רק חלק מבתי האריזה. בסוף תהליך האריזה מועבר הפרי לבתי קירור או ישירות ליעדי השיווק.

בשנת 2018 החלה החברה בשדרוג בתי האריזה שבבעלותה ובפרט בית אריזה להדרים באשקלון ובית אריזה לאבוקדו בעמק יזרעאל, ובשנת 2019 שודרג בית האריזה בנתניה, מתוך מטרה לסגור את פעילותה בבית האריזה שבנתיבות, לא יאוחר ממחצית שנת 2020. סגירת בית האריזה בנתיבות ושדרוג בתי האריזה שפורטו, יאפשרו, להערכת החברה, להגיע לחיסכון של כ-4.5 מיליוני ש"ח בשנה (במונחי רווחיות תפעולית).

שיווק ויצוא של פירות וירקות: פרי הנארז בבתי האריזה משווק לשווקים השונים בהתאם לאיכותו. הפירות המשווקים הם פירות הדר, אבוקדו, אפרסמון ותמרים – באמצעות חברת מת"י; ומנגו, רימונים וחלק מכמויות האור – באמצעות חברת שוהם. על-פי הסכם עם גן שמואל, פרי לתעשייה שמקורו בפרדסי 'גן-פלח' נמכר לגן שמואל במחירי שוק לפרי המיועד לתעשייה. נתח השוק של הפירות המיוצאים מישאל שולי ביחס לכמויות הנצרכות במדינות היעד. הקבוצה מייצאת ירקות שונים ובכלל זה לפלל, סלרי, צנונית, גזר ותפוז באמצעות חברת STM; ותפוז אדמה, בטטה וגזר באמצעות חברת מת"י.

לקוחות מרכזיים בתחום החקלאות

הסכמי עיבוד - בהסכמים אלה הקבוצה נותנת שירותי עיבוד ואחזקה למטע, והלקוח מעמיד לרשותה את האמצעים הנחוצים להשקיית המטע ומתחייב שתוצרת הפרי תועבר למערכי האריזה והשיווק של הקבוצה. הקבוצה גובה מהלקוח את הוצאותיה בפועל, בתוספת עלות בגין מנהל עבודה במטע ודמי ניהול, בסכום קבוע בגין כל דונם של מטע מעובד. הלקוח הוא הנהנה מרווחי המטע ובמרבית ההסכמים הוא גם אחראי לכיסוי מלוא ההפסדים. בחלק מההסכמים מתחייבת הקבוצה להעניק ליווי פיננסי עד קבלת תמורה בגין שיווק הפרי. גובה המימון נקבע על סמך אומדן שמבצעת הקבוצה לפדיון הצפוי מהמטע והוא יכול להגיע עד מלוא הסכום הנחוץ לאחזקת המטע.

הסכמי אחזקה ונטיעה - הסכמים אלה יוצרים מעין מיזם משותף, במסגרתו מבצעת הקבוצה את שירותי האחזקה של המטע, והלקוח (הפרדסן) מעמיד לרשות הקבוצה את אמצעי הייצור ומתחייב שתוצרת הפרי תועבר למערכי האריזה והשיווק של הקבוצה. בתקופת ההסכם מבצעת הקבוצה השקעות בפרדסים, אשר מעלות משמעותית את אורך חייהם הכלכלי. הקבוצה מקפידה כי הסכמים מסוג זה יהיו לתקופות ארוכות (15-18 שנה ואף יותר). בתום תקופת ההסכם מקבל הפרדסן את הפרדס במצבו כפי שהוא.

הקבוצה מתקשרת בהסכמים מסוג זה כאשר יש צפי לרווחים מהמטע; למטע יש סל זנים ואיכויות המתאים לדרישות השוק של פרי טרי; יתרונות יחסיים למטע, הנובעים ממיקומו הגיאוגרפי, תנאי קרקע וטופוגרפיה ומים מוזלים וכיוצ"ב.

מרבית, עד מלוא המימון הנדרש להשקעה בפרדסים, מועמד על-ידי החברה כהלוואה למיזם שתיפרע מתוך הכנסות המיזם (non-recourse). החזר המימון נעשה מהתמורה המתקבלת משיווק יבול המטעים החל מהגעתם לגיל ניבה. רווחי המיזם מתחלקים בהתאם להסכמת הצדדים וקיים הסדר חלוקת סיכונים בין הצדדים, כאשר לפרדסן מובטחת תמורה מוסכמת. במהלך תקופת ההסכם נושא המיזם בכל ההוצאות התפעוליות לרבות תשלום דמי החכירה עבור הקרקע. הסכמים מסוג זה כפופים לאישור משרד החקלאות, בהתאם להוראות חוק ההתיישבות החקלאית (סייגים לשימוש בקרקע ומים), התשכ"ז-1967 ("חוק ההתיישבות"). במקרה בו לא ניתן האישור הנדרש או במקרה שהאישור פוקע, על הפרדסן לפרוע לקבוצה את יתרת חוב המיזם ולהמשיך באספקת יבולי המטע עד גמר תקופתו המקורית של ההסכם. נכון למועד הדוח, הקבוצה קשורה בהסכמים שונים של אחזקה ונטיעה של קרקעות בשטח של כ-33 אלפי דונם, אולם בשנים האחרונות החברה ממעטת להתקשר בהסכמים חדשים.

אריזת פרי: לקוחות הקבוצה בתחום האריזה והשיווק הנם בעלי המטעים.

שיווק וייצוא של פירות וירקות: לקוחות הקבוצה הינם יבואנים מקומיים, רשתות שיווק וסיטונאים בשוק המקומי ובארצות היעד, מפעלי תעשייה לייצור מיצים ורכזים (המשתמשים בפרי כחומר גלם).

- לקוחות בשוק המקומי - התנאים המסחריים הנקבעים ללקוחות בשוק המקומי נקבעים באופן פרטני תוך ניהול משא ומתן. רשתות השיווק מהוות כ- 60% מהלקוחות בשוק המקומי. הכמות והמחיר לזנים השונים נקבעים מדי שבוע על בסיס מכרז ללא מחויבות של מי מהצדדים. עם זאת מרבית לקוחות השוק המקומי הנם לקוחות קבועים (הגם שאין עמם הסכמים כתובים). למרבית הלקוחות ביטוח אשראי לקוחות וערבות אישית.
- לקוחות בשווקי היצוא - ההתקשרות מול לקוחות אלה נעשית באמצעות מכתבי כוונות והסדרים בעל פה, הכוללים התחייבות לכמות הפרי שתסופק. עם חלק מהלקוחות יש הסכמה בנוגע למחיר העונתי של התוצרת, ועם חלקם המחיר מסוכם לגבי כל מטען המגיע לנמל היעד. לקבוצה ביטוח אשראי לקוחות בגין לקוחות אלה, למעט לקוחות רוסייה, סין ומזרח אירופה המהווים כ- 12% מסך מכירות הקבוצה. הקבוצה נוהגת לקבל תשלום מראש, ולו חלקי, עבור הסחורה בטרם העברתה ללקוח, וחלק מהלקוחות מבטיחים את התחייבויותיהם באמצעות בטחונות (ערבויות בנקאיות או מכתבי אשראי).

עונתיות

עונת שיווק הפרי מתחילה בחודש יולי ומסתיימת בחודש יוני בשנה העוקבת. העונתיות המובהקת בפעילות החקלאית של הקבוצה מאפיינת את התוצאות המדווחות במהלך השנה. ברבעונים הראשון והרביעי של השנה מבוצע חלק גדול מפעילות האריזה והשיווק של הפרי בצד הוצאות ייצור נמוכות יחסית בעיבוד השטחים החקלאיים (בעיקר בהשקיה). ברבעונים השני והשלישי של השנה פעילות השיווק של התוצרת החקלאית מצומצמת ואילו הוצאות הייצור בפרדס גבוהות. לפיכך, מרבית ההכנסות בתחום נכללות ברבעונים הראשון והרביעי כאשר הרבעונים השני והשלישי עתירי הוצאות החזקה ותחזוקה ומועטים בהכנסות. העונתיות משפיעה גם על מצבת העובדים של הקבוצה בתחום החקלאות, שחלקם עובדים קבועים וחלקם עובדים עונתיים, המועסקים באופן נקודתי בכדי לתת מענה לצרכים המשתנים של הקבוצה.

המותגים העיקריים בהם הקבוצה עושה שימוש במכירת הפרי הם:

Jaffa - המותג Jaffa, הסמל המסחרי של פרי ההדר המיוצא מישראל, רשום על שם המועצה לשיווק פרי הדר שמוזגה לתוך מועצת הצמחים. למיטב ידיעת החברה, רשומים כיום 188 סימני מסחר של ענף ההדרים ב- 27 מדינות/ישויות שונות. למרות שלפרי הדר 'ישראלי' נתח קטן יחסית בשוק המערב אירופאי, לצרכן האירופאי - ובפרט האנגלי - רמת מודעות גבוהה למותג Jaffa כפרי הדר איכותי. בהתאם להסכם עם המועצה לשיווק פרי הדר, לקבוצה רישיון בלעדי לשיווק וייצוא פרי הדר, תחת המותג Jaffa, ממדינות חצי הכדור הדרומי לאנגליה בחודשי הקיץ, בתמורה לתשלום סכום קבוע בגין כל תיבה שנמכרת. הקבוצה התחייבה למכור את הפרי לפחות במחיר המינימום של הפרי הישראלי באנגליה. ההסכם הינו ל-4 שנים, עד 2021. הקבוצה התקשרה עם Amt, הספק העיקרי של פרי הדר לרשתות השיווק הגדולות באנגליה, בהסכם במסגרתו הקנתה הקבוצה ל-Amt את רישיון השימוש הנ"ל, תחת פיקוחה. תוקף הרישיון וההסכם עד לשנת 2021.

פרי אור - המותג פרי אור הוא סימן מסחרי הרשום בישראל המאפיין את הפרי הטרי המשווק על-ידי הקבוצה בשוק המקומי.

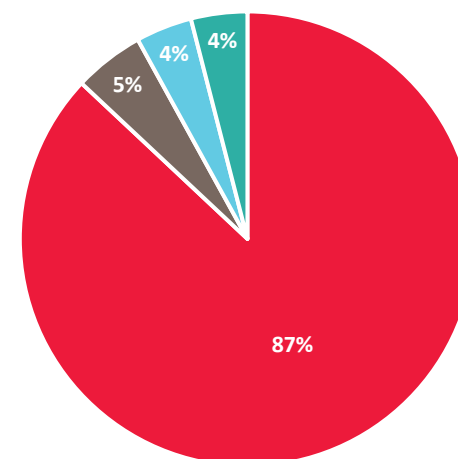
על החברה

תחומי פעילות – חקלאות (המשך)

ספקים וחומרי גלם

חומרי הגלם העיקריים המשמשים לעיבוד הפרדסים והמטעים הם מים, דשנים וחומרי הדברה, הנרכשים ממגוון ספקים. הקבוצה קשורה בהתקשרות ארוכת טווח עם מספר קבלני משנה בהסכמי מסגרת לאספקת שירותי עיבוד (דישון, הדברה וריסוס), על פי מחירון אחיד לכל סוג עבודה.

הקבוצה מתקשרת על בסיס עונתי עם מגדלים שונים לרכישת פירות הדר ופירות סובטרופיים, בהם נקבעים כמויות וזני הפירות שיוספקו בעונה, מועדי אספקה, מחיר ומועדי תשלום. חלק גדול מהפירות נארז ומשווק על-ידי הקבוצה.



מים ■ חומרי הדברה ודישון ■ חומרי עזר ואריזה ■ פירות הדר ואחרים

תחומי פעילות – בתי קירור

במסגרת פעילותה בתחום בתי הקירור, מספקת הקבוצה שירותי קירור בצינור וקירור עמוק ("שירותי הקירור"). שירותי הקירור ניתנים באתרים הממוקמים בגליל העליון, בגבעת ברנר, עתלית, חירון (אשדוד), עמק יזרעאל, קירור שחק, במתחם מועצה אזורית מגידו - קירור ראם, צריפין ובבתי האריזה בנתיבות, אשקלון ונתניה ("בתי הקירור"). שטח בתי הקירור הכולל בארץ עומד על כ- 32.1 אלפי מ"ר (מתוכם בבעלות החברה כ- 16.5 אלפי מ"ר בלבד) בתי הקירור נמצאים לרוב בתפוסה קרוב למלאה. כשירות נילוה, מספקת הקבוצה גם שירותי שינוע. בנוסף, בבעלות הקבוצה בית קירור בצרפת בגודל של כ- 7,000 מ"ר, המשמש לאחסון תוצרת הקבוצה לקראת שיווקה.

שירותי הקירור הניתנים ללקוחות החברה הינם שירותים מלאים, החל משלב קבלת הסחורה, מעקב וויסות טמפרטורה, שינוע, פריקה ועד לשלב הוצאתה ממחסן הקירור והעמסתה למשלוח. החברה מבטחת את מכלול סיכונים בביטוחים רבים כביטוח שריפה, צד ג', פריצה, ביטוח סחורה בקירור וכו'.

הקירור בצינור משמש בעיקר לפירות, מוצרי חלב, ירקות, מיצים ומוצרים הדורשים קירור וצינור. חלק משירותי הקירור ניתנים לפרי הנארז והמשווק על-ידי חברות הקבוצה, ובכך מובטח שיעור תפוסה גבוה של נפחי הקירור בחלק מחודשי השנה. נוכח העונתיות בתחום פרי ההדר מעניקה הקבוצה שירותי קירור גם ללקוחות חיצוניים, ובעיקר למגדלי פירות וירקות ולמוצרים מצוננים כגון מוצרי חלב, יינות ותרכיזים הקבוצה משכירה חלק משטחי הקירור ללקוחות קבועים לטווח ארוך.

הקירור העמוק משמש בעיקר למוצרים קפואים כגון: תרכיזים, מיצים, בצקים, ירקות קפואים, בשר, דגים וגלידה. היותה של הקבוצה ספקית פרי גדולה בתעשיית פרי ההדר מסייע לה לשווק לתעשיות אלו נפחי קירור לאחסון רכזים ומיצים.

בשנת 2019, ההכנסות בתחום בתי הקירור היוו כ-5.9% מכלל הכנסות הקבוצה, לעומת כ-5.4% בתקופה המקבילה אשתקד, והסתכמו לכ-75.5 מיליוני ש"ח, לעומת כ-72 מיליוני ש"ח בשנת 2018. הסיבה העיקרית לגידול בהיקף הפעילות ורווחיותו הינה ייבוא מוגבר של בשר קפוא וטרי וניצול מרבי של חדרי הקירור בחורף, עם הגידול בייבוא. בשנת 2018 הוקצה שטח להקמת שלושה חדרי קירור דו-תכליתיים נוספים במתחם ספריה (צריפין) בשטח של 883 מ"ר, אשר החלו לפעול בחודש פברואר 2019.

על החברה

תחומי פעילות - מים

לקבוצה כ- 14 מקורות מים להשקיה עצמית (בארות) המשמשים כ-28% מצריכת המים בקבוצה. לרוב, מקורות המים העצמיים ממוקמים בסמוך לשטח הפרדס הצורך את המים, כך שההוצאות התפעוליות נמוכות יחסית ואספקת המים הינה במחיר נמוך מזה של מקורות.

במקום שאין מקורות מים עצמיים, מושקים הפרדסים במי קולחין המסופקים על-ידי מפעלי טיהור קולחין סמוכים (כ- 53% מצריכת המים), מים שפירים (מתוקים) המסופקים על-ידי מקורות (כ-9%), או במי שפד"ן (שפכי גוש דן) המסופקים על-ידי מקורות בתעריף הנמוך מתעריף המים השפירים (כ-6%) ומים שפירים שלא מחברת מקורות (כ-4%).

אספקת מים ממקורות חיצוניים נעשית לנקודה מרכזית בגוש הפרדסים ומשם מובילה הקבוצה את המים באמצעות רשת השקיה לפרדסיה ולמטעיה.

מגמת הקבוצה היא להמשיך ולעבור להשקיה באמצעות מי קולחין המסופקים על-ידי מכוני טיהור, והזולים בכ- 45% מעלות מים שפירים. המעבר לשימוש במי קולחין הוא תהליך ארוך, בעיקר נוכח הצורך באמצעי הולכה ממכוני הטיהור למטעים, אולם במספר פרויקטים באזור השרון הקבוצה כבר פועלת להובלת מים מושבים ממכוני הטיהור למטעיה.

בנוסף לשאיבת מים לצריכה עצמית, כמפורט לעיל, מספקת הקבוצה מים להשקיית שטחים חקלאיים ללקוחות שונים, ממקורות מים עצמיים וחיצוניים, וזאת באמצעות רשתות אספקת המים של הקבוצה. ככלל היקף הפעילות בתחום מושפע מהתחממות כדור הארץ והמחסור במים, ובפרט מושפע מכמות המשקעים באותה שנה. מחירי המים נקבעים ע"י רשות המים ולפיכך התחרות בתחום מוגבלת ביותר.

לקוחות הקבוצה בתחום הם חקלאים (בעיקר כאלה שהקבוצה מספקת להם שירותי עיבוד לפרדס). הקבוצה מחייבת את לקוחותיה עבור אספקת המים מכל המקורות, במחיר זהה (או דומה) למחיר אותו גובה חברת מקורות. מרבית הסכמי הקבוצה עם לקוחותיה הם לתקופה של שנה, ומתחדשים באופן אוטומטי עד למתן הודעה של מי מהצדדים בדבר הפסקת ההסכם.

הקבוצה מספקת לחברת מקורות שירותי שאיבת מים שפירים ממקורות המים העצמיים של הקבוצה. בהתאם לצו רכישה שהוצא לקבוצה ולמקורות על-ידי רשות המים מכוח חוק המים, התשי"ט-1959 ("חוק המים") נחתמו בין החברה לבין מקורות שני הסכמים למתן שירותי שאיבת מים מבארות החברה ("הסכמי מקורות"). בדצמבר 2008 הוציא מנכ"ל רשות המים צו, בתוקף עד סוף שנת 2023, לפיו תמכור הקבוצה למקורות כמות מים בהיקף של 3 מלמ"ק מיום סיום הפקת הכמות הכוללת, וכמות השאיבה תקבע בהתאם לצרכי המדינה. מקורות התחייבה לשלם לקבוצה, בגין כל קוב מופק, סכום הצמוד לסל עלויות מוסכם, המתעדכן בהתאם לכללים בחוק המים, ולהשיב לקבוצה את היטל ההפקה המשולם על ידה בגין הפקת המים השפירים למקורות. הכמויות האמורות עלולות לקטון בהתאם להחלטת השירות ההידרולוגי במידה וייווצר מחסור שנתי במים. כדי לשמר את יכולת הפקת המים ואספקה למקורות, ניתן אישור להפיק 750,000 מ"ק לשנה לבארות שסיפקו מים למקורות (פרויקט פרדסיה). בשנת 2019 סיפקה הקבוצה כ- 0.8 מיליון קוב בשל חוסר במים במקורות (לעומת כ-0.6 מיליון קוב אשתקד).

כיום, קיים אישור נוסף להפקה גם בחודשי החורף וללא הגבלת כמות, וזאת עקב מחסור זמני במי שתיה הנובע משינויים במקורות אספקת המים, ובעיות במתקני ההתפלה באשדוד ובאשקלון. בשנת 2019, סיפקה הקבוצה מים שפירים למקורות בהיקף של כ-1.9 מיליון מ"ק מבאר הדסים, ובסך הכל סיפקה הקבוצה למקורות בשנת 2019 2.7 מיליון מ"ק.

פרק 2

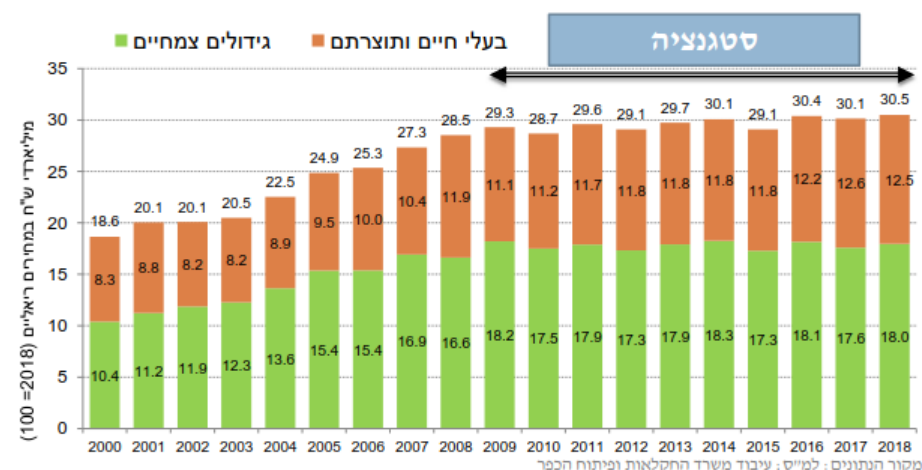
הסביבה העסקית

הסביבה העסקית

התפוקה החקלאית בישראל

על פי מחקר שפורסם ביוני 2019 ע"י החטיבה למחקר, כלכלה ואסטרטגיה במשרד החקלאות ופיתוח הכפר, בשנת 2018 ערך התפוקה החקלאית מגידולים צמחיים הסתכם לסך של כ-18 מיליארד ש"ח, עלייה של 2.3% לעומת שנת 2017.

התרשים להלן מציג את התפתחות ערך התפוקה החקלאית בין השנים 2000-2018 (מיליארדי ש"ח):



כפי שניתן לראות, ערך התפוקה החקלאית הציג צמיחה נאה בין שנת 2000 לשנת 2009. החל משנת 2009 ועד שנת 2018 ערך התפוקה החקלאית נמצא בקיפאון יחסי. לאור זאת, על פי המחקר, משרד החקלאות בוחן עדיין מדיניות במסגרת התוכנית האסטרטגית 2030, על מנת לייצר גידול בערך התפוקה החקלאית.

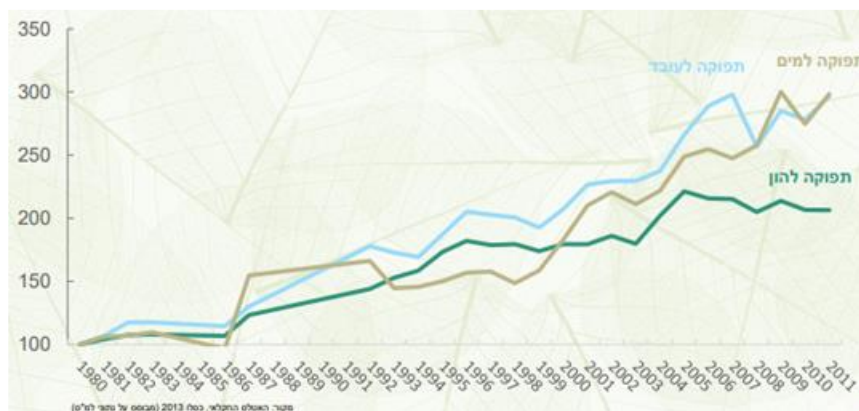
על פי הדוח, נתוני האספקה של פירות וירקות טריים לשוק המקומי המגיעים מייצור מקומי עומדים בשנת 2018 על 204 ק"ג לנפש, נתון אשר מצביע על יציבות בכמות הצריכה לנפש שנמדדה משנת 2008.

ענף החקלאות בישראל

בענף החקלאות בישראל עובדים כ-75 אלף עובדים. כ-4,200 קמ"ר מהקרע בישראל הינה קרקע הראויה לעיבוד וכ-60% מסך צריכת המים הלאומית (בעיקר מים שוליים) משמשת לטובת הענף. חלק מענפי החקלאות העיקריים הינם ירקות, פירות, גידולי שדה, לול, חלב, צאן ומדגה.

חלק ממאפייני ענף הירקות הינם תנובה גבוהה במשך כל השנה, שיטות ייצור ידידותיות לסביבה, ייצור בסטנדרטים גבוהים לשוקי היצוא ולשוק המקומי ועוד. ענף הירקות מורכב מעגבניות, תפוחי אדמה, גזר, פלפל, חצילים ועוד. בענף הפירות ניתן למצוא בננות, תפוחים ואגסים אשר הינם מיועדים לשוק המקומי ובפירות המיועדים לייצוא ניתן למצוא הדסים, אבוקדו, מנגו, רימון ועוד, כאשר יעדי היצוא העיקריים הינם האיחוד האירופי, רוסיה, ארה"ב, קנדה ועוד.

התרשים להלן מציג את מדדי הפריון בענף החקלאות בישראל בין השנים 1980-2011:



ערך הייצוא החקלאי בשנת 2018 הגיע לסך של כ-1.15 מיליארד דולר, לעומת 1.22 מיליארד דולר בשנת 2017 – ירידה של כ-6%. בשנת 2018 ירקות, פירות והדרים היוו כ-59% מערך הייצוא החקלאי. עיקר הירקות שהיוו יחד כ-88% מסך הירקות ליצוא היו תפוחי א, גזר ופלפלים. הפירות העיקריים אשר היוו 96% מכמות הפירות לייצוא היו אבוקדו, תמרים, מנגו ורימונים. עיקר הדרים שהיוו יחד כ-95% מסך הדרים ליצוא היו קליפים, אשכוליות ופומלית. בשנת 2018 חלה ירידה של כ-15% בכמות יצוא פרי הדר בהשוואה לשנת 2017. יעד היצוא העיקרי של הדרים טריים מישראל הינו האיחוד האירופי.

ענף ההדרים¹

ענף ההדרים הוא הענף החקלאי הגדול בעולם מבחינת גודל הייצור שלו. ב-25 השנים האחרונות גדל הענף בעולם מייצור של 70 מיליון טון לכ-100 מיליון טון בעונות האחרונות. עיקר הגידול נובע מתוספת צריכה של מוצרי הדרים (בעיקר המיצים הטבעיים) ולא מתוספת צריכה של פרי טרי.

מנתוני הייצור של מדינות העולם אנו למדים כי חצי הכדור הצפוני מייצר כ-70% מהייצור העולמי וזוהי הזירה שבה החברה מתמודדת. חלק ניכר מ-68 מיליון הטונות המיוצרות בחצי הכדור הצפוני – הינם במדינות שאינן מייצאות את תוצרתן, אלא צורכות אותו בעצמן. בין אלה ניתן לציין את סין, רב הייצור של ארה"ב, הודו, יפן, פקיסטן, אירן ומקסיקו. ישראל נמצאת בקבוצת המדינות שנקראת ק.ל.א.ם, שהן מדינות המגדלות הדרים באגן הים התיכון.

בניגוד למדינות חצי כדור צפוני אחרות, מדינות ק.ל.א.ם מייצרות חלק ניכר מתוצרתן ליצוא לשווקים אחרים, מעבר לאספקת התצרוכת לשוק המקומי (מלבד איטליה שהיא יצרנית גדולה – אך כמעט ואינה מייצאת).

השווקים באירופה ובצפון אמריקה מאופיינים בעודף היצע בקליפים (באירופה מספרד, מרוקו ותורכיה ובצפון אמריקה מקליפורניה ומרוקו) ובגזר. עודף היצע זה משפיע על יכולת מהדרין להעלות מחירים, ואף גורם לירידת מחירים – בעיקר בגזר.

כניסה מוקדמת לשוק של תפוחי אדמה מקומיים הובילו לירידת מחיר תפוחי האדמה באירופה. המצב הכלכלי השורר ברוסיה משליך גם על עודף היצע בשוק המקומי ולמחירים נמוכים בעיקר לזני הקליפים.

עונת ההדרים 2018/2019²

בהתאם למסמך סיכום עונת ההדרים לעונת 2018/2019, הערכת היבול לעונה היתה כי מדובר בעונה התואמת את היבול הממוצע הרב שנתי – כ-525,000 טון אך בפועל העונה הסתיימה עם יבול נמוך בכ-10% מהתחזית 480,000 טון:

- העונה נפתחה עם עודפי פרי עצומים מדרום אפריקה. הפרי הזה הפריע מאוד לשיווק הישראלי ושל אחרים מחצי הכדור הצפוני בתחילת העונה. כתוצאה מה"פקק" ביצוא נוצרו מהר מאוד עודפים בשוק המקומי ומחירים מאוד נמוכים.
- כמויות משקעים גדולות – 130% מעל הממוצע – גרמו לצמצום ימי הקטיף, עיכוב בקטיף ולבעיות איכות קשות. פרי רב נפגע והופנה לתעשייה. היו גם חלקות שלא ניתן היה לקטוף בשל הצפות.
- נמשכה מגמת הגידול ביצוא ליעדים הרחוקים – סין ויפן במזרח (קוריאה – ללא שינוי) וארה"ב וקנדה במערב. 26% מהיצוא הישראלי נמכר ביעדים אלו. השוק הרוסי, שהגיע בשיאו לכלל 28% מיצוא ההדרים מישראל, נמצא בשפל כבר מספר שנים, בשל ערך המטבע. רק 7% מיצוא ההדרים הופנה לרוסיה ואוקראינה.

הרבה מאמצים הושקעו במניעת נגיעות בעש התפוח המדומה. למרות מאמצים אלו, מספר המקרים שבהם נמצא פרי נגוע בחו"ל הכפיל את עצמו לעומת השנתיים הקודמות. המועצה מציינת כי נתון זה מחייב אותם לחשוב מחדש כיצד להתמודד עם המזיק.

¹ מקור: מועצת הצמחים, ענף ההדרים <http://www.plants.org.il/index.aspx?id=4218>

² מקור: מועצת הצמחים, ענף ההדרים, סיכום עונת 2018/19 <http://www.plants.org.il/index.aspx?id=5011>

פרק 2 - הסביבה העסקית

הקצאת עלות הרכישה PPA – מהדרין בע"מ

חברת השקעות דיסקונט בע"מ | ליום 9 במרץ 2020

הסביבה העסקית

עונת ההדרים 2019/2020³

על פי מסמך סיכום עונת 2019/2020, היבול הכללי עמד ברמה דומה ליבול בעונה הקודמת, כ-480,000 אלף טון. בנוסף, חלה ירידה קלה בייצוא לעומת השנתיים הקודמות (כ-3%). במהלך העונה חלו שלושה אירועים מרכזיים: איחור בהבשלה של כשבוועים וגשמים מרובים במרכז העונה, אשר שני אלו הובילו לפיגור של כ-30% בקטיף, והתפרצות נגיף הקורונה.

- התפרצות נגיף הקורונה הובילה לגידול בביקושים לפירות הדר ובשל כך, ירידה במלאים.
- השוק האירופי – מחירי המכירה היו גבוהים ב-20% ויותר לעומת שנה קודמת. למרות קשיים לוגיסטיים ועלויות גבוהות בשל עומס בנמלים בתחילת משבר הקורונה, היו פחות תקלות ברמה התפעולית.
- המזרח הרחוק – השוק הקוריאני נמצא בנסיגה, לעומת יפן שבה חלה התעוררות ונוצרו הזדמנויות בתחום האשכוליות האדומות והלבנות.
- המערב הרחוק – הייצוא לארה"ב ולקנדה היה בהיקף דומה לשנתיים האחרונות. כמו כן, יוצאו גם זנים פחות נפוצים כמו "נובה" ו-"אורה".

להלן התפלגות הפרי ליעדי השיווק השונים, לפי נתונים ראשוניים לעונת 2019/2020:

| מיליוני טון | תפוזים | אשכוליות | קליפים | לימונים ואחרים | פומלו | סה"כ |
|-------------|-----------|------------|------------|----------------|----------|------------|
| שוק מקומי | 42 | 8 | 54 | 60 | 6 | 170 |
| תעשייה | 24 | 72 | 28 | 2 | 0 | 125 |
| יצוא | 2 | 57 | 97 | 0 | 2 | 158 |
| סה"כ | 68 | 137 | 178 | 62 | 8 | 453 |

פרק 3

דוחות כספיים

דוחות כספיים

מאזן מאוחד

להלן מאזניה המאוחדים המבוקרים של החברה לימים 31 בדצמבר 2018-2019, וכן מאזן סקור ליום 31 במרץ, 2020 (אלפי ש"ח):

| אלפי ש"ח | 31.12.19 | 31.12.18 | 31.3.20 |
|--|------------------|------------------|------------------|
| התחייבויות בלתי-שוטפות | | | |
| התחייבויות מסים נדחים | 11,007 | 23,965 | 15,156 |
| התחייבות בגין חכירה | 99,048 | – | 90,111 |
| הלוואות לז"א מתאגידים בנקאיים ואחרים | 8,075 | 28,461 | 7,374 |
| התחייבות בגין חברה כלולה | 273 | 177 | 69 |
| התחייבויות אחרות לז"א | 7,893 | 8,208 | 7,858 |
| הטבות לעובדים | 6,538 | 15,062 | 6,722 |
| סך התחייבויות בלתי-שוטפות | 132,834 | 75,873 | 127,290 |
| התחייבויות שוטפות | | | |
| זכאים ויתרות זכות | 200,427 | 182,592 | 250,136 |
| הפרשות | 2,976 | 7,430 | 3,096 |
| הטבות לעובדים | 5,193 | 5,703 | 5,436 |
| ספקים | 69,555 | 91,256 | 95,054 |
| התחייבויות מסים שוטפים | 1,328 | 1,456 | 2,617 |
| מכשירים נגזרים | 583 | 1,020 | 700 |
| הלוואות ואשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים | 390,326 | 395,787 | 327,851 |
| סך התחייבויות שוטפות | 670,388 | 685,244 | 684,890 |
| סה"כ התחייבויות | 803,222 | 761,117 | 812,180 |
| הון עצמי | | | |
| הון מניות | 49,521 | 49,521 | 49,521 |
| פרמיה על מניות | 30,247 | 30,247 | 30,247 |
| קרן תרגום של פעילות חוץ | (6,892) | (3,099) | (6,392) |
| עודפים | 480,863 | 466,398 | 508,254 |
| זכויות שאינן מקנות שליטה | 927 | 928 | 965 |
| סך הון עצמי | 554,666 | 543,995 | 582,595 |
| סה"כ התחייבויות והון עצמי | 1,357,888 | 1,305,112 | 1,394,775 |

| אלפי ש"ח | 31.12.19 | 31.12.18 | 31.3.20 |
|-----------------------------|------------------|------------------|------------------|
| נכסים בלתי-שוטפים | | | |
| מטעים | – | 105,735 | – |
| בתי אריזה | 77,660 | 79,084 | 77,582 |
| מבנים מסחריים | 62,009 | 63,152 | 61,444 |
| רכוש קבוע אחר | 25,886 | 25,463 | 25,297 |
| נד"ל להשקעה | 12,800 | 93,100 | 12,800 |
| הוצאות נדחות | 106,665 | 117,061 | 103,882 |
| נכסים בלתי-מוחשיים | 39,155 | 40,524 | 38,961 |
| יתרות חובה לז"א | 97,720 | 110,117 | 94,696 |
| הלוואות לז"א | 19,297 | 21,034 | 17,908 |
| השקעה בחברות כלולות | 99,689 | 97,978 | 105,788 |
| נכסי זכות שימוש | 220,374 | – | 214,207 |
| נכסי מסים נדחים | 229 | 73 | 76 |
| נכסים בגין הטבות לעובדים | – | 9,551 | – |
| סך נכסים בלתי-שוטפים | 761,484 | 762,872 | 752,641 |
| נכסים שוטפים | | | |
| נכס מיועד לנטישה | 1,236 | – | 636 |
| חייבים ויתרות חובה | 198,578 | 196,187 | 189,081 |
| מלאי | 137,471 | 138,249 | 143,968 |
| הוצאות עיבוד מראש | 11,712 | 13,403 | 8,192 |
| לקוחות | 93,467 | 107,978 | 153,361 |
| נכסי מסים שוטפים | 7,841 | 1,852 | 4,686 |
| מכשירים נגזרים | 3,278 | 4,657 | 3,099 |
| מזומנים ושווי מזומנים | 142,821 | 79,914 | 139,111 |
| סך נכסים שוטפים | 596,404 | 542,240 | 642,134 |
| סה"כ נכסים | 1,357,888 | 1,305,112 | 1,394,775 |

דוחות כספיים

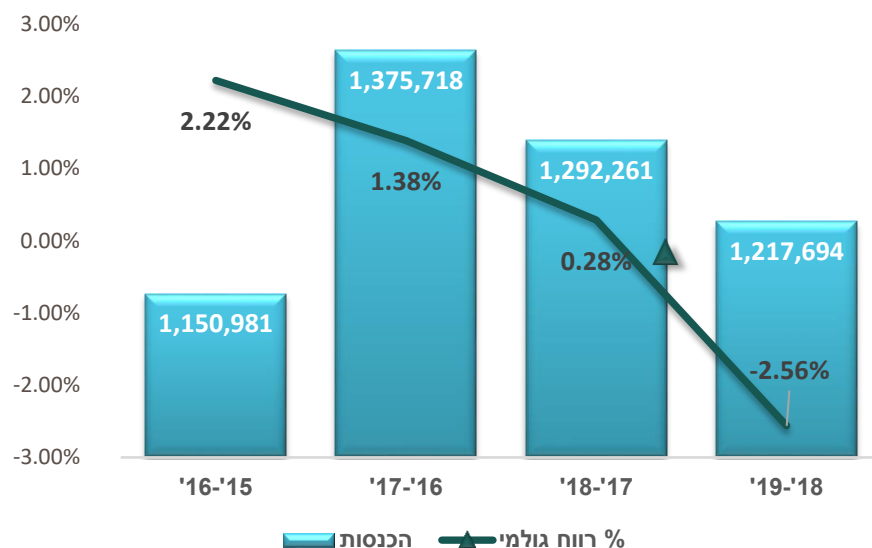
רווח והפסד מאוחד של החברה

הטבלה להלן מציגה את דוחות רווח והפסד המאוחדים המבוקרים של החברה לשנים 2018-2019, וכן דוח רווח והפסד סקור לשלושת החודשים הראשונים לשנת 2020 (אלפי ש"ח):

| אלפי ש"ח | 2019 | 2018 | Q1-2020 |
|----------------------------------|---------------|---------------|---------------|
| הכנסות | 1,287,930 | 1,331,004 | 463,250 |
| % צמיחה | -3.2% | | |
| עלות המכר | (1,282,599) | (1,302,921) | (415,424) |
| % מהכנסות | -99.6% | -97.9% | 89.7% |
| רווח גולמי | 5,331 | 28,083 | 47,826 |
| % רווח גולמי | 0.4% | 2.1% | 10.3% |
| שינוי בשווי ההוגן של דל"ן להשקעה | 27,159 | 17,441 | - |
| הכנסות אחרות, נטו | 31,225 | 32,428 | 118 |
| הוצאות הנלה וכלליות | (26,807) | (23,101) | (6,226) |
| רווח תפעולי | 36,908 | 54,851 | 41,718 |
| % רווח תפעולי | 2.9% | 4.1% | 9.0% |
| הכנסות מימון | 9,002 | 6,383 | 1,761 |
| הוצאות מימון | (29,119) | (23,819) | (10,533) |
| רווחי אקוויטי | 376 | 4,302 | 3,810 |
| רווח לפני מסים על הכנסה | 17,167 | 41,717 | 36,756 |
| הוצאות מסים על הכנסה | (2,398) | (8,162) | (9,323) |
| רווח לתקופה | 14,769 | 33,555 | 27,433 |

הכנסות החברה בשלושת החודשים הראשונים לשנת 2020 הסתכמו לסך של כ-463.3 מיליוני ש"ח, לעומת כ-529.6 מיליוני ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד, ירידה של כ-12.5%. הירידה בהכנסות נובעת כתוצאה מירידה בכמויות המכירה של זן האור ואבוקדו, ירידה של כ-22% ו-35%, בהתאמה, לעומת התקופה המקבילה אשתקד. בנוסף, מזג אוויר גשום ביותר שפגע בקצב הקטיף הרצוי והמתאים למערכי האריזה בקבוצה וכן ייסוף בשער השקל במהלך הרבעון הראשון לשנת 2020, תרמו לירידה בהכנסות.

כאמור, עונת שיווק הפרי מתחילה בחודש יולי ומסתיימת בחודש יוני בשנה העוקבת. להלן סך ההכנסות ושיעור הרווח הגולמי, המוצג בחלוקה לעונות (בניגוד להצגה קלנדרית):



להלן תיאור והרחבה לגבי סעיפים מאזניים עיקריים ליום 31 במרץ 2020:

בתי אריזה ומבנים מסחריים - סעיף בתי האריזה בסך של כ- 78 מלש"ח, כולל הן את הקרקע והמבנים של בתי האריזה והן את מתקני האריזה. סעיף המבנים המסחריים בסך של כ- 61 מלש"ח, כולל בעיקר את בתי הקירור. מדובר בעיקר בבתי הקירור של החברה באשקלון, בצריפין ובעתלית, ובבתי האריזה של החברה באשקלון, בצריפין, ובנתניה ובגליל העליון.

הוצאות נדחות - בסך כולל של כ- 104 מלש"ח, כולל בעיקר **השקעה במטעי אחזקה**. מטעי החזקה הם מטעי לקוחות הנמסרים במלואם לרשות הקבוצה במסגרת הסכם רב שנתי בין הצדדים. בתמורה לפדיון הפרי מכסה הקבוצה את הוצאות התפעוליות של המטעים האמורים. כמו כן במידה וההסכם קובע זאת - משולמת תוספת מוסכמת ללקוח. השקעות החברה במטעי החזקה (הכוללות גם מערכות השקיה), מהוות במהותן דמי חכירה ששולמו מראש, ומופחתות לאורך יתרת התקופה עד לגמר ההסכם.

מלאי - בסך של כ- 144 מלש"ח, כולל בעיקרו מלאי פירות. יתר המלאי הינו מלאי חומרי אריזה וחומרי הדברה. המלאי נמדד כנמוך מבין העלות וערך המימוש נטו. עלות מלאי הפירות נקבעת לפי עלות של רכישות הפרי או העלות שהושקעה בגידולם של פריטים שהועברו מנכסים ביולוגיים, המשקפים את שוויים ההוגן בניכוי עלויות מכירה במועד ההעברה, בתוספת עלות הוצאות ישירות אחרות.

נכסים בלתי מוחשיים - הנכסים הבלתי מוחשיים, בסך של כ- 39 מלש"ח, כוללים בעיקר מוניטין בסך של כ- 36 מלש"ח שנוצר בעקבות רכישות היסטוריות של מהדרין תנופורט יצוא (מת"י) וגן פלח.

השקעות בחברות כלולות - השקעה בחברות כלולות, בסך של כ- 106 מלש"ח, כולל בעיקר את ההשקעה בחברה הכלולה גן פלח, בסך של כ- 78 מלש"ח. השקעה זו נמדדת בהתאם לשיטת השווי המאזני בהתאם להוראות IAS 28.

יתרות חובה לזמן ארוך - בסך של 95 מלש"ח, כוללות בעיקר מימון נטיעות לפרדסנים, בניכוי הפרשה לירידת ערך, אשר נמדדת בהתאם להוראות IFRS 9.

נכסי זכות שימוש - ליום 31 בדצמבר 2018 עמד סעיף המטעים על כ- 106 מלש"ח. סעיף זה מתייחס לאדמות אשר החברה חוכרת ממנהל מקרקעי ישראל. לאור יישום תקן IFRS 16 החל מיום 1 לינואר 2019, נכלל סעיף המטעים תחת נכסי זכות שימוש.

פרק 4

מתודולוגיה

בהתאם להוראות החשבונאות - תקן דיווח כספי בינלאומי IFRS 3 "צירוף עסקים" (להלן: "IFRS 3"), במקרים בהם חברה רוכשת חברה אחרת עליה לבצע תהליך הקרוי "הקצאת עלות רכישה" - PPA (Purchase Price Allocation). התקן חל על עסקה או אירוע אחר שמקיימים את ההגדרה של "צירוף עסקים", כלומר על החברה או הפעילות הנרכשת לעמוד בהגדרת עסק. כמו כן, רכישה של השקעה בחברה כלולה מטופלת גם היא בהתאם לעקרונות המנחים של תקן זה.

התהליך הינו הקצאת ההפרש שבין עלות הרכישה לבין ההון העצמי הנרכש. בהתאם לכללי ה-IFRS יש להקצות את ההפרש האמור לעיל לנכסים בלתי מוחשיים שנרכשו ואינם מופיעים בדוחותיה הכספיים של החברה הנרכשת וכן להפרשים בין נכסים והתחייבויות המופיעים בדוחותיה הכספיים של החברה הנרכשת אולם אינם עומדים על שווים ההוגן נכון למועד הרכישה. נכסים בלתי מוחשיים שנרכשו ואינם מופיעים בדוחותיה הכספיים של החברה הנרכשת הינם נכסים בלתי מוחשיים אשר נוצרו בישות ועל כן רק לאחר רכישתם ניתן להכיר בהם בדוחות הכספיים, כדוגמת מוניטין ונכסים לא מוחשיים אחרים, ביניהם נכסים הקשורים ללקוחות, שיווק, טכנולוגיה, או מבוססים על חוזים.

במידה ונוצר מוניטין שלילי, קרי רכישה במחיר הזדמנותי, על פי הנחיות התקן, לפני שהרוכש מכיר ברווח בגין רכישה במחיר הזדמנותי, הרוכש יעריך מחדש אם הוא זיהה בצורה נכונה את כל הנכסים שנרכשו ואת כל ההתחייבויות שניטלו ויכיר בנכסים ובהתחייבויות נוספים כלשהם שזוהו בסקירה זו. הרוכש יסקור את הנהלים שבהם נעשה שימוש כדי למדוד את הסכומים שתקן זה דורש להכיר בהם במועד הרכישה לגבי כל הפריטים הבאים:

1. הנכסים הניתנים לזיהוי שנרכשו וההתחייבויות שניטלו;
2. הזכויות שאינן מקנות שליטה בנרכש, אם קיימות;
3. לגבי צירוף עסקים שהושג בשלבים, הזכות ההונית בנרכש שהוחזקה לפני כן על ידי הרוכש; וכן
4. התמורה שהועברה.

זיהוי הרוכש

בהתאם להוראות IFRS 3 "בכל צירוף עסקים, אחת מהישויות המשתלבות תזוהה כרוכש". הרוכש הינו הישות שמשיגה שליטה על הנרכש. יש להשתמש בהנחיות בתקן דיווח כספי בינלאומי IFRS 10 "דוחות כספיים מאוחדים" ("להלן: IFRS 10") כדי לזהות את הרוכש - הישות שמשיגה שליטה על ישות אחרת, בהתאם להגדרת שליטה בתקן זה. בהתאם להוראות IFRS 10, משקיע שולט בישות מושקעת כאשר הוא חשוף, או בעל זכויות, לתשואות משתנות ממעורבותו בישות המושקעת ויש לו את היכולת להשפיע על תשואות אלה באמצעות כוח ההשפעה שלו על הישות המושקעת.

אם אירע צירוף עסקים, אבל יישום ההנחיות המופיעות ב IFRS 10 אינו מצביע בבירור איזה ישות מהישויות המשתלבות היא הרוכש, יש להביא בחשבון את הגורמים המפורטים ב IFRS 3 לצורך קבלת החלטה זו.

בצירוף עסקים המבוצע באמצעות העברת מזומנים ו/או נכסים אחרים ו/או באמצעות התהוותן של התחייבויות, הרוכש הוא בדרך כלל הישות שמעבירה את המזומנים ו/או הנכסים האחרים ו/או שמתהוות לה ההתחייבויות. בצירוף עסקים המבוצע באמצעות החלפה של זכויות הונית, הרוכש הוא בדרך כלל הישות שמנפיקה את הזכויות ההונית שלה. על אף האמור לעיל, לעיתים תהליך זיהוי הרוכש מורכב יותר ולכן יש לבחון סוגיה זו לעומק.

קביעת מועד הרכישה

בהתאם להוראות IFRS 3 "הרוכש יזהה את מועד הרכישה, שהוא המועד בו הוא משיג שליטה על הנרכש". בהתאם לתקן, בדרך כלל, המועד בו הרוכש משיג שליטה על הנרכש הוא המועד שבו הרוכש מעביר משפטית את התמורה, רוכש משפטית את הנכסים של הנרכש ונטל משפטית את ההתחייבויות של הנרכש (מועד הסגירה). אולם במקרים מסוימים עשוי הרוכש להשיג שליטה במועד מוקדם יותר או מאוחר יותר ממועד הסגירה. לדוגמה, מועד הרכישה קודם למועד הסגירה אם הסכם בכתב קובע שהרוכש משיג שליטה על הנרכש במועד שקודם למועד הסגירה. רוכש יביא בחשבון את כל העובדות והנסיבות הרלוונטיות לצורך זיהוי מועד הרכישה.

מתודולוגיה

קביעת תמורת הרכישה

במסגרת המודל המוצע ב IFRS 3 יש להפריד את התמורה בצירוף העסקים ל 3 רכיבים מרכזיים:

הרכיב הראשון הינו התמורה ששילם הרוכש בגין המניות. סכום זה כולל תמורה במזומן, העברת נכסים לנרכש או לחלופין לבעלי המניות הקודמים בו, לקיחת חוב של הנרכש או בעלי מניותיו או ויתור של חוב שנתן הרוכש לנרכש או לבעליו הקודמים. כמו כן סכום זה כולל רכיבים נוספים לרבות תמורה מותנית או החזר תמורה.

הרכיב השני בתמורה הינו השווי ההוגן של הזכויות ההוניות של הרוכש בנרכש ביום צירוף העסקים. במצב בו החזיק הרוכש במניות הנרכש לפני יום צירוף העסקים ובתנאי שלא שלט בנרכש (השפעה מהותית, איחוד יחסי והחזקה לא מהותית נדרשות לטיפול בהתאם להוראות תקן דיווח כספי בינלאומי IFRS 9), נדרש הרוכש לשערך את אחזקותיו בנרכש לשווי ההוגן במועד צירוף העסקים.

הרכיב השלישי הינו חלקן של זכויות שאינן מקנות שליטה (להלן: "זשמ"ש" או "מיעוט") בנרכש. בהתאם להוראות IFRS 3 רכיב זה יכול להימדד בשתי חלופות: (1) שווי הוגן או (2) חלקו היחסי בנכסים ובהתחייבויות המזוהים נטו. יש לציין כי חלופות אלו ניתנות לבחירה על ידי הרוכש בכל צירוף עסקים בנפרד. זכות בחירה זו מתאפשרת לחברה רק לגבי הרכיבים ההוניים הנחותים ביותר ואילו הרכיבים האחרים של המיעוט (כתבי אופציה שמחזיק המיעוט, מניות בכורה ועוד) חייבים להימדד בשווי הוגן.

קביעה מה מהווה חלק מעסקת צירוף העסקים

יתכן שבין הרוכש לבין הנרכש היו קיימים יחסים קודמים או הסדר אחר לפני שהחל המשא ומתן על צירוף העסקים, או יתכן שבמהלך המשא ומתן הם נכנסו להסדר שהוא נפרד מצירוף העסקים. בכל אחד מהמצבים, יזהה הרוכש סכומים כלשהם שאינם חלק ממה שהרוכש והנרכש (או בעליו הקודמים) החליפו בצירוף העסקים, כלומר סכומים שאינם חלק מעסקת הרכישה. בעת יישום שיטת הרכישה יכיר הרוכש רק בתמורה שהועברה עבור הנרכש, בנכסים שנרכשו ובהתחייבויות שניטלו בעסקת הרכישה. סביר שעסקה שהתקשרות בה נעשתה על ידי הרוכש או על ידי הישות המשולבת, בשמם או בעיקר לטובתם, ולא בעיקר לטובת הנרכש (או בעליו הקודמים) לפני הצירוף, תהיה עסקה נפרדת.

עלויות הקשורות לרכישה

עלויות הקשורות לרכישה הן עלויות שמתהוות לרוכש כדי לבצע צירוף עסקים. עלויות אלה כוללות עמלות שונות: מתווכים, ייעוץ, משפטיות, חשבונאות, עלויות הערכת שווי ועמלות אחרות בגין שירותים מקצועיים או שירותי ייעוץ, וכן עלויות שונות. הרוכש יטפל לרוב בעלויות הקשורות לרכישה כהוצאות בתקופות שבהן העלויות מתהוות והשירותים מתקבלים.

הכרה בנכסים והתחייבויות הניתנים לזיהוי במהלך הרכישה

עיקרון ההכרה

בהתאם להוראות IFRS 3 "ממועד הרכישה, הרוכש יכיר, בנפרד מהמוניטין, בנכסים הניתנים לזיהוי שנרכשו, בהתחייבויות שניטלו ובזכויות כלשהן שאינן מקנות שליטה בנרכש". הנכסים הניתנים לזיהוי שנרכשו והתחייבויות שניטלו חייבים לקיים במועד הרכישה את ההגדרות של נכסים והתחייבויות במסגרת המושגית להכנת דוחות כספיים ולהצגתם, כדי שהם יהיו כשירים להכרה כחלק מיישום שיטת הרכישה.

עיקרון המדידה

בהתאם להוראות IFRS 3 "הרוכש ימדוד את הנכסים הניתנים לזיהוי שנרכשו ואת ההתחייבויות שניטלו בשווים ההוגן למועד הרכישה". כעיקרון על הרוכש למדוד את הנכסים שנרכשו ואת ההתחייבויות שניטלו לפי שווי הוגן וזאת בהתאם להוראות תקן דיווח כספי בינלאומי IFRS 13 "מדידת שווי הוגן" (להלן: "IFRS 13").

חריגים לעקרונות ההכרה או המדידה

חריגים לעיקרון ההכרה – ישנם מספר חריגים לעיקרון ההכרה ב IFRS 3, כאשר העיקריים שבהם הינם: (1) התחייבויות תלויות אשר יוכרו בהתאם להוראות תקן חשבונאות בינלאומי IAS 37; (2) יתרות הקשורות למסים על הכנסה יוכרו בהתאם להוראות תקן חשבונאות בינלאומי IAS 12 "מסים על הכנסה"; (3) התחייבויות (או נכסים) המתחייבים להסדרי הטבות עובד של הנרכש יוכרו בהתאם להוראות תקן חשבונאות בינלאומי IAS 19 "הטבות עובד".

מתודולוגיה

הכרה בנכסים והתחייבויות הניתנים לזיהוי במהלך הרכישה (המשך)

נכסים הניתנים לזיהוי

הנכסים הניתנים לזיהוי מתחלקים לנכסים מוחשיים ונכסים בלתי מוחשיים.

נכסים מוחשיים הינם נכסים אשר מופיעים במאזני החברה, נכסים אלו צריכים להימדד בשווי הוגן. במידה והנכסים במאזני החברה אינם מופיעים בשווי הוגן, יש לשערכם ולהעמידם על שווים ההוגן.

כחלק מתהליך הקצאת מחיר הרכישה, על החברה הרוכשת לזהות את כל הנכסים וההתחייבויות הקיימים בישות הנרכשת, וזאת אף אם נכסים אלה לא נרשמו בדוחותיה הכספיים של החברה הנרכשת. נכס בלתי מוחשי הוא ניתן לזיהוי אם הוא מקיים את קריטריון יכולת הפרדה או את הקריטריון החוזי משפטי.

הקריטריון החוזי משפטי

נכס בלתי מוחשי יוכר כנכס בנפרד מהמוניטין אם הוא נובע מזכויות חוזיות או משפטיות, זאת ללא קשר אם זכויות אלה ניתנות להעברה או להפרדה מהישות הנרכשת או מזכויות והתחייבויות אחרות.

קריטריון יכולת הפרדה

במידה והנכס הבלתי מוחשי אינו נובע מזכויות חוזיות או משפטיות, ניתן יהיה להכירו כנכס בנפרד מהמוניטין רק במקרה והוא ניתן להפרדה או לחלוקה מהישות הנרכשת וכן ניתן למכירה, העברה, השכרה או החלפה בנפרד או כחלק מעסקה. המשמעות של קריטריון יכולת הפרדה היא שניתן להפריד נכס בלתי מוחשי או לפצל אותו מהנכס ולמכור אותו, להעביר אותו, להעניק רישיון לשימוש בו, להשכיר אותו או להחליפו בנפרד או יחד עם חוזה קשור.

להלן דוגמאות לנכסים בלתי מוחשיים הניתנים לזיהוי במסגרת הקצאת עלות רכישה:

- א. נכסים בלתי מוחשיים הקשורים לשיווק כגון: סימנים מסחריים, שמות מסחריים, סימני שירות, סימנים קולקטיביים, סימני אישור, שמות דומיין והסכמי אי תחרות;
- ב. נכסים בלתי מוחשיים הקשורים ללקוחות כגון: רשימת לקוחות, צבר הזמנות, חוזים עם לקוחות וקשרי לקוחות לא חוזיים;
- ג. נכסים בלתי מוחשיים הקשורים לאומנות;
- ד. נכסים בלתי מוחשיים מבוססי חוזים כגון: רישוי מוצרים ותמלוגים, הסכמי זיכיון וזכויות שימוש; וכן
- ה. נכסים בלתי מוחשיים הקשורים לטכנולוגיה כגון: טכנולוגית ליבה, טכנולוגיה בתהליכי מחקר ופיתוח וידע נרכש.

קביעת אורך חיים שימושיים

המדדה העוקבת של הנכסים הבלתי מוחשיים המזוהים תיקבע בהתאם לאורך החיים השימושיים של כל נכס, אשר נקבע במועד הרכישה. אורך חיים שימושיים הינו פרק הזמן שלאורכו הנכס חזוי להיות זמין לשימוש על ידי החברה או מספר יחידות תפוקה או יחידות דומות, אשר חזויות לנבוע לחברה מהנכס.

גורמים רבים נלקחים בחשבון בקביעת אורך החיים השימושיים של נכס בלתי מוחשי, כולל השימוש החזוי בנכס על ידי הישות, מחזור חיים טיפוסי של הנכס ומידע זמין לציבור לגבי אומדנים של אורך חיים שימושיים של נכסים דומים שנעשה בהם שימוש דומה, התיישנות טכנית, התיישנות טכנולוגית, או התיישנות מסחרית, רמת היציאה הנדרשת לתחזוקה על מנת להשיג את ההטבות הכלכליות העתידיות החזויות מהנכס ויכולת הישות וכוונתה להגיע לרמה זו, תקופת השליטה בנכס, מגבלות משפטיות ועוד.

מתודולוגיה

גישות להערכת שווי

בקביעת השווי ההוגן של כל אחד מהנכסים הבלתי מוחשיים יש להתחשב בגורמים הספציפיים לכל נכס כולל: (א) התועלת הכלכלית למשתתף שוק; (ב) אורך החיים הכלכלי; וכן (ג) רמת הסיכון היחסי.

הנכסים הבלתי מוחשיים יוערכו על בסיס השווי ההוגן שלהם בהתאם להוראות IFRS 13, אשר דורש למדוד שווי הוגן מנקודת מבט של "משתתף שוק", כלומר, תוך שימוש בהנחות שמשתתפים בשוק ישתמשו בעת המחרת הנכס, בהנחה שמשתתפים בשוק פועלים לטובת האינטרסים הכלכליים שלהם, ולא מנקודת מבטו של הרוכש הספציפי.

בחישוב השווי ההוגן של הנכסים הבלתי מוחשיים נלקחו בחשבון הגורמים הבאים:

1. המאפיינים, השימושים ואורך החיים של הנכסים הבלתי מוחשיים;
2. תזרים ההכנסות או החיסכון בהוצאות המיוחסים לנכסים הבלתי מוחשיים;
3. קצב ההתיישנות הפונקציונאלית או הכלכלית של כל אחד מן הנכסים הבלתי מוחשיים;
4. הסיכון היחסי ואי הוודאות הכרוכים בהשקעה בנכסים הבלתי מוחשיים.

קיימות שלוש גישות להערכת שווי של נכסים בלתי מוחשיים:

1. גישת ההכנסות (Income Approach);
2. גישת השוק (Market Approach);
3. גישת העלות (Cost Approach).

גישת ההכנסות (Income Approach)

על-פי גישת ההכנסות שוויו של הנכס נגזר מערכם הנוכחי של זרמי המזומנים, אשר צפויים לנבוע ממנו, ולאורך יתרת חייו הכלכליים. ביישום גישה זו יש לאמוד תחילה את זרמי המזומנים, אשר צפוי הנכס לייצר בעתיד. לאחר מכן, יש להביא את זרמי המזומנים העתידיים לערכים נוכחיים על-ידי היוונם למועד הערכת השווי. היוון זרמי המזומנים העתידיים נעשה תוך שימוש במחיר הון, המשקף את הסיכון הגלום בהפקת רווחים מהנכס ומבטא את התשואה אשר משקיע היה מצפה לקבל מנכס דומה.

להלן שיטות עיקריות להערכת שווי נכסים בלתי מוחשיים תחת גישת ההכנסות (Income Approach):

שיטת ה- Multi-Period Excess Earning Method – MPEEM – הנחת היסוד של שיטה זו היא שהערך של הנכס הבלתי מוחשי שווה לערך הנוכחי של תזרימי מזומנים הנקיים המיוחסים לנכס בניכוי התשואה ההוגנת על כל הנכסים הדרושים (הנכסים התורמים) לצורך מימוש תזרימי מזומנים אלו. התשואה ההוגנת על הנכסים התורמים תהיה מבוססת על השווי ההוגן של נכסים אלו. העיקרון מאחורי התשלום בגין הנכס התורם הוא שלכל נכס מוערכים "דמי שכירות" או "דמי הכירה" היפותטיים, כאשר לכל נכס מחושבת תשואה הוגנת התואמת את אופיו ובהתחשב בסיכונים הדרושים בהחזקתו. לפיכך, כל תזרימי המזומנים נטו אשר נותרו לאחר חיובים אלה מיוחסים לנכס הבלתי מוחשי. נכסים תורמים אלה כוללים הן נכסים מוחשיים כגון הון חוזר ורכוש קבוע והן נכסים בלתי מוחשיים כגון מותגים, הסכמים, חוזים וכוח אדם מיומן. שיטה זו משמשת לרוב להערכת שווי נכסים בלתי מוחשיים מהותיים בעלי זיקה הדוקה לפעילות החברה.

מתודולוגיה

גישות להערכת שווי (המשך)

גישת ההכנסות (Income Approach) (המשך)

שיטת ה- Relief from Royalty - RFR ("שיטת הפטור מתמלוגים") – שיטה זו מבוססת על העיקרון לפיו במקרה בו לחברה אין בעלות על הנכס הבלתי מוחשי המוערך, עליה לשלם תמלוגים כלשהם לבעלי הנכס הבלתי מוחשי בתמורה לזכות להשתמש בנכס בלתי מוחשי זה. באמצעות הבעלות או רכישת הנכס הבלתי מוחשי המוערך, נמנעת החברה מתשלום תמלוגים אלו. שווי של הנכס הבלתי מוחשי יתקבל על ידי היוון תשלומי "התמלוגים הראויים" אשר נחסכו מהחברה. שיטה זו משמשת בעיקר להערכת שוויים של נכסים בלתי מוחשיים הרשומים באופן משפטי על שם החברה כגון: מותגים, סימני מסחר, שמות אתרי אינטרנט, מאגרי מידע, פטנטים וכיו"ב.

שיטת ה- With and Without - יישום נוסף של גישת ההכנסות (Income Approach) להערכת השווי של נכסים בלתי מוחשיים מבוצע באמצעות שיטת "With and Without". שיטה זו מעריכה את שווי הנכס הבלתי מוחשי על ידי כימות ההשפעה על תזרימי המזומנים לפי שימוש בשני תרחישים שונים, כאשר הפער ביניהם משקף שווי של הנכס הבלתי מוחשי:

- **תרחיש 1- With**: מייצג את תזרימי המזומנים של הפעילות הנרכשת הכוללת את כל נכסי הפעילות לרבות הנכס הבלתי מוחשי המוערך (Base Case).
- **תרחיש 2- Without**: מייצג את תזרימי המזומנים של הפעילות הנרכשת הכוללת את כל נכסי הפעילות למעט אותו הנכס.

TAB (Tax Amortization Benefit) – הוספת ה-TAB לשווי הנכס הבלתי מוחשי תבצע בעת שימוש בגישת ההכנסות בלבד. הינו השווי ההוגן של הטבת הפחתות המס, מתייחסת לערך הנוכחי של חסכון עתידי במס הכנסה כתוצאה מהניכוי לצורכי מס שנובע מהפחתת הנכס הבלתי מוחשי. שוויים ההוגן של הנכסים הבלתי מוחשיים, שהינם ברי פחת לצורך מס, יכול את שווי הטבת המס הגלומה ברכישתם. כלכלית, רכיב זה יכלול גם בעסקת רכישת נכסים בלתי מוחשיים המבוצעת בדרך של רכישת מניות, אשר אינה מאפשרת בפועל את הפחתת הנכסים לצורך מס. על מנת לכלול את הטבת המס הגלומה ברכישת הנכסים יש להוסיף את שווי הטבת המס המהוונת לשווי הנכסים ברי הפחת לצורך מס.

גישת השוק (Market Approach)

גישת השוק מבוססת על השוואה של מחירים בפועל, לפיהם בוצעו עסקאות מכר של נכסים דומים, המוצעים למכירה, וזאת בתנאי שעסקה כזו בוצעה בתוך פרק זמן סביר לפני ביצוע ההערכה. על-מנת להשוות את הנכס הבלתי מוחשי לעסקאות של נכסים דומים יש למצוא עסקאות דומות מבחינת תחום הפעילות, מאפיינים תפעוליים, מידת הסחירות ונתונים פיננסיים. לאחר מכן יש לבצע התאמות אשר ישקפו את ההבדלים שבין הנכס המוערך לבין הנכס בר השוואה. בעת בחינת העסקאות הדומות יש לקחת בחשבון את המניעים השונים של הקונים והמוכרים, התנאים הפיננסיים, גודל, מיקום, מאפיינים פיזיים וכלכליים וכיו"ב.

גישת העלות (Cost Approach)

גישת העלות מנסה לאמוד את שווי הנכס בהתבסס על העלות הצפויה לשחזר או להחליף את הנכס בנכס אחר בעל מאפיינים דומים. ההנחה העומדת בבסיס גישה זו הנה שמשקיע סביר לא ישלם תמורת נכס יותר מהסכום בו יכול היה להחליף את הנכס. לאחר מכן, נערכות התאמות הבאות לשקף את ירידת הערך של הנכס כתוצאה מפחת פיזי וכן התיישנות הנכס.

פרק 5 ממצאים

ממצאים

טבלה מסכמת

להלן סיכום הקצאת עלות הרכישה, נכון למועד צירוף העסקים (אלפי ש"ח):

| מיליוני ש"ח | 9.3.2020 | ביאור |
|--|----------------|-------------|
| עלות הרכישה הנוספת | 38.6 | |
| שווי שוק של הזכויות הקיימות טרם העלייה לשליטה | 113.8 | |
| סה"כ תמורה | 152.4 | (1) |
| נכסים והתחייבויות שנרכשו | | |
| הון מהדרין (כולל זכויות מיעוט) | 576.0 | (2) |
| מוניטין בספרים | (36.1) | (3) |
| רכוש קבוע - בתי קירור | 22.3 | (4) |
| מסים נדחים - בתי קירור | (5.1) | (4) |
| רכוש קבוע - בתי אריזה | 118.7 | (5) |
| מסים נדחים - בתי אריזה | (27.3) | (5) |
| התחייבויות פיננסיות | (2.3) | (6) |
| מסים נדחים - התחייבויות פיננסיות | 0.5 | (6) |
| סה"כ נכסים והתחייבויות שנרכשו | 646.8 | |
| זכויות מיעוט שהוכרו במועד העלייה לשליטה | (387.3) | (7) |
| סה"כ מיוחס לדסק"ש | 259.5 | |
| חלק דסק"ש במוניטין שלילי (רכישה במחיר הזדמנותי) | | |
| | 107.1 | (8) |
| שווי שוק ההשקעה בספרים טרם העלייה לשליטה | 113.8 | |
| ערך ההשקעה בספרים טרם העלייה לשליטה | (214.2) | |
| הפסד משערור ההשקעה טרם העלייה לשווי הוגן | (100.4) | (9) |
| סה"כ רווח מעלייה לשליטה ורכישה במחיר הזדמנותי | 6.7 | (10) |

ביאורים

ביאור 1 – תמורה: התמורה הינה עלות הרכישה הנוספת לטובת העלייה לשליטה בתוספת שווי השוק של האחזקות הקיימות בחברה טרם העלייה לשליטה.

ביאור 2 – הון עצמי נרכש: ההון העצמי הנרכש ליום צירוף העסקים, אשר נמסר לנו על-ידי הנהלת החברה וחושב בדרך של קירוב ובאמצעות ההון העצמי הנרכש לימים 31 בדצמבר 2019 ו- 31 במרץ 2020.

ביאור 3 – מוניטין בספרים: כאמור בפרק דוחות כספיים, במאזן החברה, במסגרת הנכסים הבלתי מוחשיים, כלול מוניטין שנוצר בעקבות רכישה היסטורית שביצעה החברה, בסך של כ-36 מלש"ח. במסגרת הקצאת עלות הרכישה, מחקנו יתרה היסטורית זו. מאחר ולא היתה קיימת עתודה למס בגין המוניטין בספרי החברה, בגין התאמה זו לא נפתחו מיסים נדחים.

ביאור 4 – רכוש קבוע- בתי קירור: בבעלות החברה בתי קירור במיקומים שונים. החברה ביצעה אומדן של השווי ההוגן של הנכסים השונים, חלקם באמצעות שמאים חיצוניים וחלקם בתור אומדנים פנימיים של ההנהלה. כפי שנמסר לנו מהנהלת החברה, השווי ההוגן של נכסים בעלי עלות מופחתת בספרים של כ-46 מלש"ח, עומד על כ-68 מלש"ח. בהתאם, הוכר הפרש מקורי בגובה של כ-22 מלש"ח. בגין התאמה זו נפתחו מיסים נדחים בגובה של כ-5 מלש"ח, בהתאם לשיעור המס החל על החברה (23%).

ביאור 5 – רכוש קבוע- בתי אריזה: בבעלות החברה בתי אריזה במיקומים שונים. החברה ביצעה אומדן של השווי ההוגן של הנכסים השונים באמצעות שמאים חיצוניים. השווי ההוגן של נכסים בעלי עלות מופחתת בספרים של כ-68 מלש"ח, עומד על כ-187 מלש"ח. בהתאם, הוכר הפרש מקורי בגובה של כ-119 מלש"ח. בגין התאמה זו נפתחו מיסים נדחים בגובה של כ-27 מלש"ח, בהתאם לשיעור המס החל על החברה (23%).

ביאור 6 – התחייבויות פיננסיות: בהתאם ל"ביאור שווי הוגן" של החברה, ליום 31 במרץ 2020, הכולל הלוואות מתאגידים בנקאיים, וכן הלוואות מנותני אשראי אחרים, השווי ההוגן של התחייבויות בעלות מופחתת של כ-272,293 אלפי ש"ח, עומד על כ-274,553 אלפי ש"ח. בגין התאמה זו, בגובה של כ-2 מלש"ח, נפתחו מיסים נדחים בגובה של כ-0.5 מלש"ח, בהתאם לשיעור המס החל על החברה (23%).

ממצאים

ביאורים (המשך)

ביאור 7 – זכויות מיעוט שהוכרו במועד העליה לשליטה: על מנת להגיע לחלקה של דסק"ש, יש להפחית את חלק זכויות המיעוט, בשיעור של כ-59.8%, מתוך הנכסים וההתחייבויות שנרכשו, קרי כ-387 מלש"ח.

ביאור 8 – מוניטין שלילי / (רווח מרכישה הזדמנותית): המוניטין הינו הפרש בין עלות צירוף העסקים ובין השווי ההוגן של הנכסים המוחשיים והבלתי מוחשיים המיוחסים לדסק"ש שזוהו. כפי שניתן לראות, הפרש זה יוצר מוניטין שלילי - רווח מרכישה הזדמנותית של כ-107 מלש"ח, כאשר רווח זה מיוחס כולו לדסק"ש.

ביאור 9 – הפסד משערוך ההשקעה טרם העליה לשליטה: בעת צירוף עסקים, יש לשערך לשווי הוגן את ההשקעה בספרים טרם העליה לשליטה. שווי השוק של ההשקעה בספרי דסק"ש עומד על כ-114 מלש"ח בעוד שהערך בספרים עומד על כ-214 מלש"ח, כלומר הפסד של כ-100 מלש"ח בגין שערוך ההשקעה.

ביאור 10 – סה"כ רווח מעליה לשליטה: לאור האמור בביאורים 8 ו-9, סך הרווח של דסק"ש מעליה לשליטה עומד על כ-7 מלש"ח.

רכישה במחיר הזדמנותי

כפי שעולה מהקצאת עלות הרכישה שבוצעה, סך הנכסים הניתנים לזיהוי שנרכשו עלו על סך התמורה, ובהתאם החברה צפויה להכיר ברווח מרכישה הזדמנותית.

בהתאם להנחיות התקן, לפני שהרוכש מכיר ברווח בגין רכישה במחיר הזדמנותי, הרוכש יעריך מחדש אם הוא זיהה בצורה נכונה את כל הנכסים שנרכשו ואת כל ההתחייבויות שניתלו ויכיר בנכסים ובהתחייבויות נוספים כלשהם שזוהו בסקירה זו. הרוכש יסקור את הנהלים שבהם נעשה שימוש כדי למדוד את הסכומים שתקן זה דורש להכיר בהם במועד הרכישה לגבי כל הפריטים הבאים:

1. הנכסים הניתנים לזיהוי שנרכשו וההתחייבויות שניתלו;
2. הזכויות שאינן מקנות שליטה בנרכש, אם קיימות;
3. לגבי צירוף עסקים שהושג בשלבים, הזכות ההונית בנרכש שהוחזקה לפני כן על ידי הרוכש; וכן
4. התמורה שהועברה

לאור הנחית התקן ביצענו את הנהלים המפורטים כדי להעריך מחדש שאכן הכל זוהה והוערך בצורה נאותה.

כפי שניתן לראות מדובר ברווח הזדמנותי שנוצר בעיקר לאור מחיר המניה של מהדרין ליום צירוף העסקים, אשר משקף שווי אשר נמוך מההון העצמי (המיוחס לבעלי המניות) של החברה, וכן נמוך מההון העצמי לאחר מחיקת המוניטין הרשום בספרי מהדרין, ומבלי להכיר בנכסים בלתי מוחשיים כלל. כמו כן, הפרש המקורי העיקרי שהוכר, הינו בגין הרכוש הקבוע של החברה, אשר בהתאם להנהלת החברה ובין היתר באמצעות שמאי חיצוני, אמדה כי השווי גבוה משמעותית מהעלות המופחתת בספרים.

הפריטים מקוריים נוספים שנבחנו

פריטים המופיעים במאזן

בהתאם לבחינה שביצענו, לא קיימים עוד פריטים המופיעים במאזן, אשר שווים ההוגן שונה מערכם בספרים. להלן הרחבה בקשר לסעיפים העיקריים:

- **השקעה במטעים** - כאמור, סעיף המטעים כולל כ-12 אלף דונם של קרקעות מטעים בהסכמי חכירה מהמנהל וכן את העלויות שהושקעו בהם ב-4 שנים הראשונות עד להגעתם לניבה. מאחר ועלות הקרקע החקלאית הינה זניחה, וכן העלויות שהושקעו בקרקע מהוות להערכתנו את השווי ההוגן של אותן עלויות, סעיף זה עומד בקירוב על שווי ההוגן. כמו כן, כאמור, בשנים האחרונות השתנה ייעודם של מאות דונמים מהקרקעות אותן הקבוצה חוכרת מייעוד חקלאי לייעוד אחר וצפוי כי מגמה זו תימשך גם בשנים הבאות. השבה נוספת של מקרקעין אגב שינוי ייעוד שתחול בשנים הבאות כרוכה בפיצוי כספי אשר ככל הנראה יהיה גבוה מהעלות המופחתת של המטעים בספרים. יחד עם זאת, לטעמנו שווי הוגן של קרקע לא אמור להימדד בהתאם לתמורה שהחברה תקבל אילו קרקעות אלו יושבו או יופקעו אלא במצב עסקים רגיל, ולפיכך הונח כי סכומים אלו אינם מהווים אינדיקציה לשווי הוגן. כמו כן, הפיצוי שהחברה תקבל עבור הקרקעות אומנם גבוה מהעלות המופחתת בספרים והיא ככל הנראה תכיר ברווח הון מיידי, אך באותו זמן תופסק גם הפעילות העסקית של החברה על הקרקע ולפיכך החברה תפסיד גם את רווחיה העתידיים שהיתה עשויה להניב מאותה קרקע. לאור כל אלה הונח כי העלות המופחתת בספרים של המטעים מהווים בקירוב שווים ההוגן.
- **השקעה במטעי אחזקה** בסך כולל של כ-108 מלש"ח. מטעי החזקה הם מטעי לקוחות הנמסרים במלואם לרשות הקבוצה במסגרת הסכם רב שנתי בין הצדדים. בתמורה לפדיון הפרי מכסה הקבוצה את הוצאות התפעוליות של המטעים האמורים. כמו כן במידה וההסכם קובע זאת - משולמת תוספת מוסכמת ללקוח. השקעות החברה במטעי החזקה (הכוללות גם מערכות השקיה), מהוות במהותן דמי חכירה ששולמו מראש, ומופחתות לאורך יתרת התקופה עד לגמר ההסכם. מאחר ומדובר בעלות שהושקעה בפועל במטעים (קרי המחוברים) הונח כי העלות המופחתת של השקעות אלו מהוות בקירוב את שווי ההוגן.

ממצאים

הפרטים מקוריים נוספים שנבחנו (המשך)

פריטים המופיעים במאזן (המשך)

- **השקעות בחברות כלולות** - בחנו את השווי ההוגן של ההשקעה בגן פלח, אשר הינה ההשקעה הכלולה המהותית של החברה, בעלת ערך בספרים של כ-106 מלש"ח. השקעה זו נמדדת בהתאם לשיטת השווי המאזני בהתאם להוראות IAS28. בהתאם לבחינה שביצענו עולה כי השווי ההוגן של החברה אינו שונה מהותית מערכה בספרים.
- **יתרות חובה לזמן ארוך** - בסך של 95 מלש"ח, כולל בעיקר מימון נטיות לפרדסנים, בניכוי הפרשה לירידת ערך, אשר נמדדת בהתאם להוראות IFRS9. מאחר והחברה ביצעה הפרשה ומודדת את ההשקעה בהתאם להוראות IFRS9, הרי שהיתרה מהווה בקירוב את שווי ההוגן.
- **מלאי** - בסך של כ-144 מלש"ח, כולל בעיקרו מלאי פירות. עלות מלאי הפירות נקבעת לפי עלות של רכישות הפרי או העלות שהושקעה בגידולם של פריטים שהועברו מנכסים ביולוגיים, המשקפים את שווי ההוגן בניכוי עלויות מכירה במועד ההעברה, בתוספת עלות הוצאות ישירות אחרות. לאור האמור הונח כי היתרה מהווה בקירוב את שווי ההוגן.

נכסים בלתי מוחשיים שנבחנו, אך לא הוכרו:

- **צבר הזמנות בפעילות החקלאות** - לגבי מרבית הזמנות הפרי, המכירות נעשות בטווח המידי. בשוק המקומי ובתעשייה נמכר הפרי בהתאם להזמנות שוטפות והחברה מספקת את הפרי בדרך כלל בטווח של יום. שיטת מכירה זו מאפיינת גם את הייצוא.
- **קשרי לקוחות בפעילות החקלאות** - התקינה הבינלאומית מגדירה את המונח קשרי לקוחות כהסכמים, קשרים עם לקוחות או רשימת לקוחות שיש לחברה הנרכשת ושהנם בעלי ערך מהותי לחברה הרוכשת. ההסכמים או הקשרים עם הלקוחות הנם בעלי ערך כלכלי היות ותזרים המזומנים העתידי של העסק ייפגע בהעדרם. היחסים עם הלקוחות/מפיצים, יכול שינבעו מחוזים, אולם קשרי הלקוחות/מפיצים יכולים לנבוע גם מסוגים נוספים של יחסים עסקיים כגון מערכת יחסים רגילה, הנובעת מקשר של ספק לקוח באמצעות מכירות. הערכת השווי של הנכס הבלתי-מוחשי, קשרי לקוחות, נעשתה על-פי גישת ההכנסות (Income Approach) כאשר שווי הנכס נאמד על בסיס שיטת ה-MPEEM.

על פי גישה זו, ועל אף קשרי לקוחות משמעותיים הקיימים בחברה, אמדנו את שווי קשרי הלקוחות על אפס.

כאמור, בבניית תחזית תזרים המזומנים על בסיס שיטת ה-MPEEM נכללים חיובים תורמים המבטאים את השימוש בנכסים אחרים, שתרמו ליצירת ערכו של הנכס הבלתי מוחשי-כפונקציה של שווי כח אדם מיומן, שווי ההון החוזר ושווי הרכוש הקבוע בחברה. מן הרווח התפעולי לאחר מס נוכו חיובים תורמים אלו.

שווי הרכוש הקבוע ונכסי זכות שימוש (בהתאם לדוחות הכספיים ולאחר ששוערכו לשווי הוגן במסגרת עבודה זו) עומד על כ-551 מיליון ש"ח. לאור השווי המשמעותי של נכסים אלו, החיובים התורמים בגינם נאמדו בסכומים גבוהים באופן יחסי, אשר מאפסים את הרווח התפעולי (לאחר מס) הנובע הנכס קשרי הלקוחות. לאור האמור הגענו למסקנה כי שווי קשרי הלקוחות הינו אפס.

נציין כי מסקנה זו נתמכת גם באמצעות ניתוח WARA שביצענו על נכסי הפעילות, וכן אינה חריגה לאור כך ששולמה תמורה אשר נמוכה משווי הנכסים המוחשיים של החברה.

- **רישיון בלעדי לשיווק וייצוא פרי הדר תחת המותג Jaffa** - כאמור בפרק על החברה, לחברה רישיון בלעדי לשווק ולייצא את המותג, ממדינות חצי הכדור הדרומי לאנגליה, בחודשי הקיץ, בתמורה לתשלום סכום קבוע בגין כל תיבה שנמכרת. ההסכם ל-4 שנים עד 2021. לצרכן האירופאי - ובפרט האנגלי - רמת מודעות גבוהה למותג Jaffa כפרי הדר איכותי. יחד עם זאת, מאחר והחברה משלמת עבור השימוש במותג, וכן מאחר וההסכם הינו עד לשנת 2021 בלבד, הונח כי שווי רישיון זה הינו זניח.
- **שם מסחר "פרי אור"** - החברה נוהגת לשווק פרי הדר לשוק המקומי תחת המותג "פרי אור". להערכתנו וכן לאור מחקרי שוק שונים שבוצעו והרגישות של הצרכן הישראלי לפירות ממותגים הינה נמוכה ביותר, וכי בהשוואה לפירות ממותגים אחרים הרגישות נמוכה עוד יותר. לאור האמור, לא הכרנו בנכס בלתי מוחשי בגין שם מסחרי זה.

DISCOUNT INVESTMENT CORPORATION

INTERIM FINANCIAL STATEMENTS

SEPTEMBER 30, 2020

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 2020

(בלתי מבוקר)

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

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

חברת השקעות דיסקונט בע"מ

חלק ד' - תמצית מידע כספי נפרד ביניים של החברה

עמוד

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

| | |
|-----|---|
| 1 | דוח סקירה של רואה החשבון המבקר. |
| 2 | תמצית נתונים על המצב הכספי ביניים המיוחסים לחברה עצמה. |
| 3 | תמצית נתוני רווח והפסד ורווח כולל ביניים המיוחסים לחברה עצמה. |
| 4-5 | תמצית נתונים על תזרימי המזומנים ביניים המיוחסים לחברה עצמה. |
| | מידע נוסף |
| 6 | 1 - כללי. |
| 7 | 2 - השקעות בחברות מוחזקות. |
| 8 | 3 - הוצאות הנהלה וכלליות. |
| 8 | 4 - תביעות והתחייבויות תלויות. |
| 8-9 | 5 - ארועים בתקופת הדוח. |
| 9 | 6 - ארועים לאחר תקופת הדוח. |



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 2020 ולתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. המידע הכספי הביניים הנפרד הינו באחריות הדירקטוריון והנהלה 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 207 מיליוני ש"ח ליום 30 בספטמבר 2020, ואשר חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות אלה הסתכם לסך של 1 מיליוני ש"ח ו- 5 מיליוני ש"ח, בהתאמה, לתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. הדוחות הכספיים של אותן חברות נסקרו על-ידי רואי חשבון אחרים שדוחותיהם הומצאו לנו ומסקנתנו, ככל שהיא מתייחסת לדוחות הכספיים בגין אותן חברות, מבוססת על דוחות הסקירה של רואי החשבון האחרים.

היקף הסקירה

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

מסקנה

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

קסלמן וקסלמן
רואי חשבון
פירמה חברה ב- PricewaterhouseCoopers International Limited

תל-אביב,
26 בנובמבר 2020

תמצית נתונים על המצב הכספי ביניים המיוחסים לחברה עצמה ליום

| 31 בדצמבר 2019 | 30 בספטמבר 2019 | 30 בספטמבר 2020 | מידע נוסף | |
|-------------------|-------------------------|---------------------|-----------|---------------------------------------|
| (מבוקר) ח ש"ח | (בלתי מבוקר) ל"ג י"ו | (בלתי מבוקר) מ'י | | |
| (1)4,671 | (1)4,553 | 3,181 | 2 | נכסים שאינם שוטפים |
| 41 | 40 | 37 | | השקעה בחברות מוחזקות |
| 7 | 7 | - | | השקעות אחרות |
| 13 | 13 | 18 | | חייבים בגין חכירת משנה - צדדים קשורים |
| - | - | 2 | | נכסי זכויות שימוש |
| | | | | רכוש קבוע |
| 4,732 | 4,613 | 3,238 | | |
| 533 | 591 | 195 | | נכסים שוטפים |
| 20 | 4 | 7 | | השקעות שוטפות |
| 224 | 711 | 1,716 | | חייבים ויתרות חובה |
| 777 | 1,306 | 1,918 | | מזומנים ושווי מזומנים |
| 5,509 | 5,919 | 5,156 | | סך הכל נכסים |
| 810 | 810 | 810 | | הון |
| 4,118 | 4,122 | 4,159 | | הון מניות |
| (3,104) | (3,182) | (3,460) | | קרנות הון |
| 1,824 | 1,750 | 1,509 | | יתרת הפסד |
| 3,373 | 3,756 | 3,269 | | סך הכל הון המיוחס לבעלים של החברה |
| 18 | 18 | 17 | | התחייבויות שאינן שוטפות |
| - | 1 | - | | אגרות חוב |
| 3,391 | 3,775 | 3,286 | | התחייבויות בגין חכירות |
| | | | | הטבות לעובדים |
| 277 | 278 | 258 | | התחייבויות שוטפות |
| 15 | 114 | 101 | | חלויות שוטפות של אגרות חוב |
| 2 | 2 | 2 | | זכאים ויתרות זכות |
| 294 | 394 | 361 | | התחייבויות בגין חכירות |
| 5,509 | 5,919 | 5,156 | | סך הכל הון והתחייבויות |

חיים טבוכ
סמנכ"ל חשבונות

דורון כהן
מנכ"ל

יורם טורבוביץ'
יו"ר הדירקטוריון

(1) כולל השקעה בשופרסל, שנמכרה בחודש יולי 2020, ראה מידע נוסף ד.2. להלן.

תאריך אישור המידע הכספי הנפרד: 26 בנובמבר 2020

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

תמצית נתוני רווח והפסד כולל ביניים המיוחסים לחברה עצמה

רווח והפסד:

| לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019 | לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר | | לתשעה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר | | מידע נוסף |
|---|--|-------|---|-------|---|
| | 2019 | 2020 | 2019 | 2020 | |
| (מבוקר) | (בלתי מבוקר) | | (בלתי מבוקר) | | |
| מיליוני ש"ח | | | | | |
| (1)110 | (1)560 | - | (1)31 | - | הכנסות חלק החברה ברווח הנקי של חברות מוחזקות, נטו רווח ממימוש ועליית ערך השקעות ונכסים ודיבידנדים הכנסות אחרות הכנסות מימון |
| 4 | - | - | 2 | - | |
| 1 | - | 1 | - | 1 | |
| 128 | 49 | 21 | 101 | 8 | |
| 243 | 609 | 22 | 134 | 9 | |
| - | - | 49 | - | 256 | הוצאות חלק החברה בהפסד של חברות מוחזקות, נטו הפסד ממימוש וירידת ערך השקעות ונכסים הוצאות הנהלה וכלליות הוצאות מימון |
| - | - | 2 | - | 3 | |
| 35 | 8 | 20 | 26 | 35 | 3 |
| 250 | 45 | 52 | 203 | 155 | |
| 285 | 53 | 123 | 229 | 449 | |
| (42) | 556 | (101) | (95) | (440) | רווח (הפסד) מפעילויות נמשכות |
| (1)56 | (1)11 | 46 | (1)29 | 83 | רווח מפעילות מופסקת |
| 14 | 567 | (55) | (66) | (357) | רווח נקי (הפסד) לתקופה המיוחס לבעלים של החברה |

(1) הוצג מחדש בשל הצגת שופרסל כפעילות מופסקת, ראה מידע נוסף 2.ד. להלן.

רווח והפסד כולל:

| לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019 | לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר | | לתשעה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר | | מידע נוסף |
|---|--|-------|---|-------|--|
| | 2019 | 2020 | 2019 | 2020 | |
| (מבוקר) | (בלתי מבוקר) | | (בלתי מבוקר) | | |
| מיליוני ש"ח | | | | | |
| 14 | 567 | (55) | (66) | (357) | רווח נקי (הפסד) לתקופה המיוחס לבעלים של החברה מרכיבים של רווח כולל אחר |
| (10) | (3) | - | (7) | - | פריטי רווח (הפסד) כולל אחר שלא יועברו לרווח והפסד, נטו ממס הפסד כולל אחר בגין חברות מוחזקות |
| (129) | (40) | (2) | (117) | 1 | פריטי רווח (הפסד) כולל אחר שלאחר ההכרה הראשונה במסגרת הרווח הכולל, הועברו או יועברו לרווח והפסד, נטו ממס רווח (הפסד) כולל אחר בגין חברות מוחזקות |
| (139) | (43) | (2) | (124) | 1 | רווח (הפסד) כולל אחר לתקופה, נטו ממס |
| (125) | 524 | (57) | (190) | (356) | סך הכל רווח (הפסד) כולל לשנה |
| (172) | 520 | (109) | (210) | (442) | רווח (הפסד) כולל לשנה המיוחס לבעלים של החברה נובע מ: פעילויות נמשכות ⁽¹⁾ פעילות מופסקת ⁽¹⁾ |
| 47 | 4 | 52 | 20 | 86 | |
| (125) | 524 | (57) | (190) | (356) | סך הכל רווח נקי (הפסד) כולל לשנה |

(1) הוצג מחדש בשל הצגת שופרסל כפעילות מופסקת, ראה מידע נוסף 2.ד. להלן.

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

תמצית נתונים על תזרימי המזומנים ביניים המיוחסים לחברה עצמה

| לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019 (מבוקר) | לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר | | לתשעה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר | |
|---|--|-------|---|-------|
| | 2019 | 2020 | 2019 | 2020 |
| | (בלתי מבוקר) | | (בלתי מבוקר) | |
| מיליוני ש"ח | | | | |
| 14 | 567 | (55) | (66) | (357) |
| (1)(56) | (1)(11) | (46) | (1)(29) | (83) |
| (42) | 556 | (101) | (95) | (440) |
| (1)(110) | (1)(560) | 49 | (1)(31) | 256 |
| (1)84 | 1 | - | (1)81 | 70 |
| (4) | - | 2 | (2) | 3 |
| 122 | (4) | 31 | 102 | 147 |
| (1) | (2) | 1 | (1) | 1 |
| 91 | (565) | 83 | 149 | 477 |
| (13) | 2 | 7 | 2 | 14 |
| (7) | 2 | 4 | (4) | 1 |
| - | - | - | - | 1 |
| (1) | - | - | - | - |
| (21) | 4 | 11 | (2) | 16 |
| 28 | (5) | (7) | 52 | 53 |
| (1)42 | - | - | (1)42 | 21 |
| 70 | (5) | (7) | 94 | 74 |
| 65 | 5 | - | (5) | 315 |
| - | - | - | - | (39) |
| - | - | - | - | (1) |
| - | - | - | - | (1) |
| - | - | - | - | 1 |
| (46) | - | - | (46) | - |
| (20) | - | (33) | - | (52) |
| 23 | 6 | 1 | 18 | 3 |
| 22 | 11 | (32) | (33) | 226 |
| - | - | 1,447 | - | 1,447 |
| 22 | 11 | 1,415 | (33) | 1,673 |

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

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

שינויים בסעיפים מאזניים אחרים
ירידה (עליה) בחייבים ויתרות חובה
עליה (ירידה) בזכאים, יתרות זכות ואחרות
פחת והפחתות
ירידה בהפרשות והטבות לעובדים

מזומנים נטו שנבעו מפעולות שוטפות נמשכות
מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת מופסקת
מזומנים נטו שנבעו (שימשו) מפעולות שוטפות

תזרימי מזומנים מפעולות השקעה
השקעות שוטפות, נטו
רכישת מניות בחברה כלולה ועליה לשליטה
השקעה ברכוש קבוע
השקעות שאינן שוטפות
תקבולים ממימוש השקעות שאינן שוטפות
רכישת מניות בחברת בת מחברה בבעלות מלאה
השקעה בחברה בת בבעלות מלאה
ריבית שנתקבלה
מזומנים נטו שנבעו (שימשו) מפעולות השקעה
נמשכות

מזומנים נטו שנבעו מפעילות השקעה מופסקת
מזומנים נטו שנבעו (שימשו) מפעולות השקעה

(1) הוצג מחדש בשל הצגת פעילות שופרסל כפעילות מופסקת, ראה מידע נוסף ד.2. להלן.

תמצית נתונים על תזרימי המזומנים ביניים המיוחסים לחברה עצמה (המשך)

| לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019 | לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר | | לתשעה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר | | |
|--|--|-------|---|-------|--|
| | 2019 | 2020 | 2019 | 2020 | |
| (מבוקר) | (בלתי מבוקר) | | (בלתי מבוקר) | | |
| מיליוני ש"ח | | | | | |
| (205) | - | - | (61) | (48) | תזרימי מזומנים לפעולות מימון |
| (40) | - | - | (40) | - | ריבית ששולמה |
| (96) | - | - | (96) | - | דיבידנד ששולם |
| (860) | (300) | - | (487) | - | רכישת מניות באוצר |
| | | | | | פרעון אגרות חוב |
| (75) | - | (27) | (75) | (90) | רכישת מניות בחברות בנות מבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה |
| - | - | (110) | - | (110) | רכישה עצמית של אגרות חוב |
| (1) | (1) | (1) | (1) | (2) | פרעון התחייבויות בגין חכירה |
| (1,277) | (301) | (138) | (760) | (250) | מזומנים נטו ששימשו לפעולות מימון נמשכות |
| ⁽¹⁾ (1,227) | (295) | (177) | ⁽¹⁾ (741) | 29 | עליה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים מפעילויות נמשכות |
| ⁽¹⁾ 42 | - | 1,447 | ⁽¹⁾ 42 | 1,468 | עליה במזומנים ושווי מזומנים מפעילות מופסקת |
| (1,185) | (295) | 1,270 | (699) | 1,497 | עליה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים |
| | | | | | השפעת תנודות בשער החליפין על יתרות מזומנים ושווי מזומנים |
| (37) | (9) | (1) | (36) | (5) | יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה |
| 1,446 | 1,015 | 447 | 1,446 | 224 | יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה |
| 224 | 711 | 1,716 | 711 | 1,716 | |

⁽¹⁾ הוצג מחדש בשל הצגת שופרסל כפעילות מופסקת, ראה מידע נוסף 2.ד. להלן.

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

1. כללי

א.

בהמשך לאמור בבאור 1.1.3.ג. לדוחות הכספיים השנתיים לשנת 2019 בקשר למניות החברה המשועבדות לטובת אי די בי פתוח, בשעבודים בדרגות שונות ואשר שימשו כבטחונות בקשר לאגרות החוב שלה, ביום 25 בספטמבר 2020 ניתן פסק דין על-ידי בית המשפט המחוזי בתל אביב-יפו ("פסק הדין" ו-"בית המשפט"), לפיו ניתן צו לפתיחה בהליכים נגד אי די בי פתוח וכן צו לפירוקה. על-פי פסק הדין מונה עו"ד אופיר נאור לתפקיד הנאמן של אי די בי פתוח ("נאמן אי די בי פתוח") וביום 12 באוקטובר 2020 מינה בית המשפט את נאמן אי די בי פתוח לכוונס נכסים זמני על מניות החברה המשועבדות לטובת אי די בי פתוח וחלק מנושיה (כ- 17.2 מיליון מניות של דסק"ש המהוות כ- 12% מהונה המונפק והנפרע של דסק"ש). כמו-כן, מינה בית המשפט את עורכי הדין רענן קליר ואלון בנימיני, לתפקיד כונסי נכסים זמניים על מניות החברה המשועבדות לטובת בעלי אגרות החוב (סדרה יד') של אי די בי פתוח (כ-99.3 מיליון מניות של דסק"ש, המהוות כ- 70.2% מהונה המונפק והנפרע של דסק"ש). ביום 13 באוקטובר 2020 מונו כונסי הנכסים הזמניים על-ידי בית המשפט ככונסי נכסים קבועים ("כונסי הנכסים").

ביום 14 באוקטובר 2020 פרסמו כונסי הנכסים ונאמן אי די בי פתוח (יחד - "בעלי התפקיד") הזמנה להציע הצעות לרכישת המניות האמורות של החברה. ביום 20 בנובמבר 2020 בהמשך להצעות לרכישת מניות החברה, אשר הוגשו על-ידי מר אדוארדו אלשטיין ויד לויים בע"מ וכן על-ידי מגה אור החזקות בע"מ וקבוצת משקיעים בראשותה ("מגה אור") ניתנה החלטתו של בית המשפט, בה אישר את מכירתן של כ-99.3 מיליון מניות של החברה (המהוות כ- 70.14% מהונה המונפק), וכן את מכירתן של כ-17.2 מיליון מניות נוספות של החברה (המהוות כ- 12.12% מהונה המונפק), למגה אור. נכון למועד זה, טרם הושלמה העסקה כאמור. לפרטים אודות הסכמות שקיבלו תוקף של החלטה של בית המשפט, במסגרת התחייבו הדירקטורים מטעמו של מר אדוארדו אלשטיין (לרבות מר אלשטיין עצמו) ("הדירקטורים") שלא להפריע או לסכל את הליך המכירה כאמור ושלא לבצע פעולות שלא במהלך העסקים הרגיל עד תום ההליך לרבות על-ידי תאגידים הנשלטים או המוחזקים על-ידי החברה, וכן אם בית המשפט יאשר זוכה בהליך ההזמנה שאינו מר אדוארדו אלשטיין או תאגיד בשליטתו, אזי הדירקטורים יתפטרו מכהונתם בכל תאגיד דסק"ש, עם קבלת דרישת כונסי הנכסים, ראה באור 10.ב. לדוחות הכספיים. בהתאם להחלטת האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה מיום 20 בנובמבר 2020 הסתיימה כהונתם של הדירקטורים המכהנים בחברה מטעמו של מר אדוארדו אלשטיין (לרבות מר אלשטיין עצמו) וכן מונו ארבעה דירקטורים חדשים מטעמם של בעלי התפקיד וזאת בנוסף למינוי דירקטור נוסף מטעמם על-ידי דירקטוריון החברה ביום 1 באוקטובר 2020, בהתאם להסכמות האמורות. בנוסף, בסמוך למועד דוח זה התפטרו הדירקטורים מטעמו של מר אדוארדו אלשטיין (לרבות מר אלשטיין עצמו) מכהונתם כדירקטורים בחברות שבשליטת החברה. לפרטים נוספים ראה באור 1.א. לדוחות הכספיים.

ב.

אופן עריכת המידע הנוסף

המידע הכספי הנפרד ביניים שלהלן מוצג בהתאם לתקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים), התש"ל-1970. יש לקרוא את המידע הכספי ביניים הנפרד ביחד עם הדוחות הכספיים המאוחדים ביניים של החברה ליום 30 בספטמבר 2020 ("הדוחות הכספיים") וביחד עם הדוחות הכספיים המאוחדים והמידע הכספי הנפרד של החברה ליום ולשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019, המוצגים בחלק ג' ובחלק ד' של הדוח התקופתי של החברה לשנת 2019, שאושר על-ידי דירקטוריון החברה ביום 31 במרס 2020.

לצורך הצגת הנתונים והמידע שלהלן יושמו עיקרי המדיניות החשבונאית שפורטו בבאור 2 לדוחות הכספיים, לרבות באופן בו סווגו הנתונים הכספיים במסגרת הדוחות הכספיים, בשינויים המתחייבים מהאמור בהוראות התקנה האמורה.

בסעיף זה - "חברות מוחזקות" משמען כהגדרתן בבאור 1.ג. לדוחות הכספיים של החברה לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019, אשר אושרו ביום 31 במרס 2020 ("הדוחות הכספיים השנתיים").

ג.

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.

מידע נוסף (המשך)

2. השקעות בחברות מוחזקות

- א. במהלך הרבעון השני של שנת 2020 רכשה החברה כ-3.6% מהון המניות המונפק של נכסים ובניין בעלות כוללת בסך של 51 מיליון ש"ח. במהלך הרבעון השלישי של שנת 2020 רכשה החברה כ-1.7% מהון המניות המונפק של נכסים ובניין בעלות כוללת בסך של 21 מיליון ש"ח כך ששיעור ההחזקה של דסק"ש בנכסים ובניין עלה ל-74.1%. כתוצאה מהרכישות האמורות, החברה רשמה בתשעת החודשים הראשונים של שנת 2020 גידול בהון המיוחס לבעלים של החברה בסך של 29 מיליון ש"ח.
- ב. במהלך הרבעון הראשון של שנת 2020 רכשה החברה כ-8.8% מהון המניות המונפק של מהדרין בעלות כוללת בסך של 39 מיליון ש"ח, כך ששיעור החזקתה במהדרין עלה מ-31.4% ל-40.2%. הרכישות של מניות מהדרין כאמור הביאו את דסק"ש לכדי שליטה במהדרין החל מיום 9 במרס 2020. לפרטים נוספים, ראה באור 3.א.3. לדוחות הכספיים.
- ג. במהלך הרבעון השני של שנת 2020 רכשה החברה כ-3.5% מהון המניות המונפק של מהדרין בעלות כוללת בסך של 14 מיליון ש"ח. במהלך הרבעון השלישי של שנת 2020 רכשה החברה כ-0.8% מהון המניות המונפק של מהדרין בעלות כוללת בסך של 3 מיליון ש"ח, כך ששיעור החזקתה במהדרין עלה ל-44.5%. כתוצאה מהרכישות האמורות החברה רשמה בתשעת החודשים הראשונים של שנת 2020 גידול בהון המיוחס לבעלים של החברה בסך של 10 מיליון ש"ח.
- ד. ביום 26 ביולי 2020, מכרה החברה את מלוא החזקותיה בשופרסל, כ-26%, בתמורה כוללת נטו בסך של כ-1,447 מיליון ש"ח. כתוצאה מהמכירה החברה רשמה ברבעון השלישי של שנת 2020 רווח בסך של כ-39 מיליון ש"ח. הרווח האמור לעיל נכלל בסעיף רווח מפעילות מופסקת לאחר מס. בעקבות מכירת מלוא החזקה בשופרסל מוצגת פעילות שופרסל כפעילות מופסקת, כאשר מספרי ההשוואה בגין תוצאות שופרסל לתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2019 ולשנת 2019 הוצגו מחדש על מנת להציג את הפעילות המופסקת של שופרסל בנפרד מהפעילויות הנמשכות.
- ה. במהלך החודשים יוני וספטמבר 2020 הנפיקה כור תעשיות בע"מ, חברת בת בבעלות מלאה של החברה, שטרי הון לחברה בתמורה לסך של 19 מיליון ש"ח ו-32.5 מיליון ש"ח, בהתאמה. שטרי הון אינם נושאים ריבית והצמדה, ומועד פרעונם יהיה לא לפני חמש שנים ממועד הנפקתם.
- ו. בחודש יוני 2020 מימשה כור תעשיות בע"מ, חברת בת בבעלות מלאה של החברה ("כור") 3.8 מיליון כתבי אופציה (סדרה 3) של סלקום ובחודש ספטמבר 2020 מימשה כור 3.5 מיליון כתבי אופציה (סדרה 4) של סלקום, בעלות כוללת בסך של 66 מיליון ש"ח. כתוצאה מכך, ומימוש מכשירי אופציות נוספים של סלקום שלא על-ידי כור, עלה שיעור החזקה של כור בהון המניות המונפק של סלקום ל-46.1%, והחברה רשמה בתשעת החודשים הראשונים של שנת 2020 קיטון בהון המיוחס לבעלים של החברה בסך של 1 מיליון ש"ח. לפרטים נוספים ראה באור 2.א.3. לדוחות הכספיים.
- ז. להלן פירוט חלוקות דיבידנד במזומן שקבלה החברה מחברות בת:

| לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר | לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר | | לתשעה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר | |
|---------------------------------------|---|--------------|--|--------------|
| | 2019 | 2020 | 2019 | 2020 |
| | (מבוקר) | (בלתי מבוקר) | (מבוקר) | (בלתי מבוקר) |
| | מיליוני ש"ח | | | |
| 42 | - | - | 42 | 21 |
| 78 | - | - | 78 | 69 |
| 3 | 1 | - | 1 | 1 |
| <u>123</u> | <u>1</u> | <u>-</u> | <u>121</u> | <u>91</u> |

שופרסל בע"מ
חברה לנכסים ובניין בע"מ
אפסילון בית השקעות בע"מ

- ח. לפרטים אודות השווי המאזני בספרי החברה ושווי שוק של החברות המוחזקות העיקריות, ראה באור 3.ב. לדוחות הכספיים.
- ט. לפרטים אודות שינויים נוספים שחלו בחברות מוחזקות, ראה באור 3 לדוחות הכספיים.

מידע נוסף (המשך)
3. הוצאות הנהלה וכלליות

| לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019 (מבוקר) | לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר | | לתשעה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר | |
|--|---|-----------|--|-----------|
| | 2019 | 2020 | 2019 | 2020 |
| | (בלתי מבוקר) | | (בלתי מבוקר) | |
| | מיליוני ש"ח | | | |
| 13 | 1 | 4 | 9 | 10 |
| 10 | 2 | 2 | 7 | 6 |
| 2 | 1 | (3)6 | 2 | (3)7 |
| - | - | (4)7 | - | (4)7 |
| 3 | 2 | 1 | 3 | 1 |
| 7 | 2 | - | 5 | 4 |
| 35 | 8 | 20 | 26 | 35 |
| (1) | (2) | 1 | (1) | 1 |

שכר ומשכורות^{(1),(2)}
 ייעוץ ומשפטיות (כולל שכר
 דירקטורים)
 ביטוחים
 הפרשה לחובות מסופקים ואבודים
 שכר דירה
 אחרות

(1) כולל הוצאות (הכנסות) שכר בגין תשלום מבוסס מניות.
 (2) ראה מידע נוסף 5.ד. להלן בדבר הסכם חלוקת עלויות (הסכם שירותים) והסכם לחלוקת שימושים והוצאות משרדיים עם אי די בי פתוח, והודעת נאמן אי די בי פתוח על ביטול הסכם השירותים והנספחים שלו.
 (3) כולל הוצאה בסך 5 מיליון ש"ח שהחברה רשמה ברבעון השלישי של שנת 2020, בגין ביטוח Run-Off ועלויות ביטוח שוטפות גבוהות יותר בגין ביטוח נושאי משרה, ראה באור 4.ד. לדוחות הכספיים.
 (4) ראה מידע נוסף 5.ד. להלן בדבר רישום הפרשה לחובות מסופקים בסך 7 מיליון ש"ח בגין חוב לא מובטח של אי די בי פתוח לחברה.

4. תביעות והתחייבויות תלויות

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

5. ארועים בתקופת הדוח

- א. בחודש מרס 2020 אישר דירקטוריון החברה את מינויו של מר דורון כהן לתפקיד מנכ"ל החברה החל מיום 15 במרס 2020. בחודשים אפריל ויוני 2020, אישרו דירקטוריון החברה והאסיפה הכללית של החברה, בהתאמה, את תנאי כהונתו והעסקתו של מנכ"ל החברה, לפרטים נוספים, ראה באור 4.א. לדוחות הכספיים.
- ב. להתפשטות נגיף הקורונה (COVID-19, "נגיף הקורונה") השפעה מהותית על שוקי ההון, כאשר בטווח המיידית חלה ירידה משמעותית גם בשווי השוק של החזקות החברה. לפרטים בדבר שווי שוק השקעות עיקריות של החברה ראה באור 3.ב. לדוחות הכספיים.
- ג. בשל הירידות שנרשמו בשוקי המניות, רשמה החברה בתשעת החודשים הראשונים של שנת 2020, הפסד המיוחס לבעלים בגין שינוי נטו בשווי הוגן של נכסים פיננסיים, בסך של 20 מיליון ש"ח.
- ד. בהמשך לאמור בבאור 4.ג. לדוחות הכספיים אודות הסכם חלוקת עלויות (הסכם שירותים) והסכם לחלוקת שימושים והוצאות משרדיים, והודעת נאמן אי די בי פתוח לחברה על ביטול הסכם השירותים והנספחים שלו, החל מיום 25 בספטמבר 2020, עומדת יתרת החוב השוטף של אי די בי פתוח לחברה נכון ליום 30 בספטמבר 2020 ובסמוך למועד אישור הדוחות הכספיים על סך של כ-11 מיליון ש"ח. ביטול הסכם השירותים ונספחים שלו כאמור, צפויים להגדיל את הוצאות ההנהלה וכלליות השנתיות של החברה בכ-9 מיליון ש"ח, הצפי כאמור הינו טרם לקיחה בחשבון של פעולות התייעלות, אשר בכוונת החברה לבצע להקטנת ההוצאות כאמור, ככל שתבצע.
- ה. ביום 25 בספטמבר 2020 החליט בית המשפט המחוזי בתל-אביב על מינוי נאמן ומתן צו לפירוקה של אי די בי פתוח. לאור זאת, בדוחות הכספיים לרבעון השלישי של שנת 2020 כללה החברה הפרשה לחובות מסופקים בסך של 7 מיליון ש"ח בגין החוב הלא מובטח כאמור. ביום 5 בנובמבר 2020 הגישה החברה תביעת חוב.
- ו. נכון ליום 30 בספטמבר 2020 החברה עומדת בכל אמות המידה הפיננסיות בקשר לאגרות החוב (סדרה י'). בעקבות הורדת דירוג אגרות החוב של החברה ביום 7 באפריל 2020 ואי עמידה באמות מידה פיננסיות נכון ליום 31 במרס 2020, עלה שיעור הריבית של אגרות החוב (סדרה י'), החל מיום 7 באפריל 2020, משיעור של 4.80% ל- 5.05% והחל מיום 30 ביוני 2020 משיעור של 5.05% ל- 5.80%, בהתאמה. ביום 30 ביוני 2020 עמדה החברה באחת מאמות המידה מהן חרגה החברה ביום 31 במרס 2020, וכתוצאה מכך יירד שיעור הריבית החל מיום 20 באוגוסט 2020, משיעור של 5.80% ל- 5.30%. ביום 30 בספטמבר 2020 עמדה החברה באמת מידה נוספת ממנה חרגה ביום 31 במרס 2020, וכתוצאה מכך יירד שיעור הריבית החל מיום פרסום הדוחות הכספיים לרבעון השלישי של שנת 2020, משיעור של 5.30% ל- 5.05%.

מידע נוסף (המשך)

5. ארועים בתקופת הדוח (המשך)

1. ביום 20 באוגוסט 2020 אישר דירקטוריון החברה תוכנית לרכישה עצמית של אגרות חוב (סדרה ו' וסדרה י') שלה, עד ליום 31 בדצמבר 2021, בעלות כוללת של עד 300 מיליון ש"ח. רכישת אגרות החוב כאמור תבוצענה בהתאם להזדמנויות בשוק, במועדים, במחירים ובהיקפים, כפי שייקבע על-ידי הנהלת החברה. במהלך הרבעון השלישי של שנת 2020 רכשה החברה אגרות חוב שלה (סדרה ו' וסדרה י') בעלות כוללת בסך של 110 מיליון ש"ח. כתוצאה מהרכישה החברה רשמה בדוחות הכספיים רווח מפדיון מוקדם של אגרות חוב בסך של 7 מיליון ש"ח.

6. ארועים לאחר תקופת הדוח

א. לפרטים בדבר התאמת שיעור הריבית של אגרות החוב (סדרה י') של החברה החל מיום פרסום הדוחות הכספיים משיעור של 5.30% ל- 5.05%. ראה באור 4.ב. לדוחות הכספיים.

ב. לפרטים אודות הליך הזמנה להציע הצעות לרכישת מניות החברה והחלטתו של בית המשפט, בה אישר את מכירתן של מניות החברה למגה אור, ראה מידע נוסף 1 לעיל. לפרטים אודות התחייבותם של הדירקטורים מטעמו של מר אדוארדו אלשטיין (לרבות מר אלשטיין עצמו), שלא להפריע או לסכל את ההליך כאמור ושלא לבצע פעולות שלא במהלך העסקים הרגיל עד תום ההליך, לרבות על-ידי תאגידים הנשלטים או המוחזקים על-ידי החברה, ראה באור 10.ב. לדוחות הכספיים. בנוסף, ביום 20 בנובמבר 2020, אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה את סיום כהונתם של הדירקטורים המכהנים מטעמו של מר אדוארדו אלשטיין ומינויים של ארבעה דירקטורים חדשים מטעמם של כונסי הנכסים וזאת בנוסף למינוי דירקטור נוסף מטעמם לדירקטוריון החברה ביום 1 באוקטובר 2020.

DISCOUNT INVESTMENT CORPORATION

INTERIM FINANCIAL STATEMENTS

SEPTEMBER 30, 2020

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 2020
(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. דורון כהן - מנכ"ל;
2. חיים טבור - סמנכ"ל חשבונות;
3. אהרון קאופמן - סמנכ"ל ויועץ משפטי;
4. יאיר נוימן - סמנכ"ל מימון;
5. לאריסה כהן - סמנכ"ל ומזכירת חברה;
6. אמיר הרוש - חשב ראשי;
7. אורי ג'אנו - חשב.

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

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

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

דוח הרבעוני בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי, אשר צורף לדוח הרבעוני לתקופה שהסתיימה ביום 30 ביוני 2020 ("הדוח הרבעוני בדבר הבקרה הפנימית האחרון") נמצאה הבקרה הפנימית כאפקטיבית.

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

יובהר כי הדירקטוריון והנהלת התאגיד בחנו, בין היתר, גם את השלכות משבר הקורונה על הבקרה הפנימית, לרבות בחינת קיומם של סיכונים חדשים וכן בחינת איכות וחוזק הבקורות הפנימיות של התאגיד הקשורות לדיווח הכספי והגילוי. מסקנת הבחינה היא כי אין באירוע זה כדי לשנות את הערכת האפקטיביות של הבקרה הפנימית.

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

הצהרת מנכ"ל
לרבעון השלישי של שנת 2020
(לפי תקנה 38ג(ד)(1) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), תש"ל-1970)

אני, דורון כהן, מצהיר כי:

1. בחנתי את הדוח הרבעוני של חברת השקעות דיסקונט בע"מ ("התאגיד") לרבעון השלישי של שנת 2020 ("הדוחות"); 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;
2. 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;
3. גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון ולוועדות הביקורת והדוחות הכספיים של 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;
4. 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 2020 לבין מועד דוח זה, אשר יש בו כדי לשנות את מסקנת הדירקטוריון והנהלה 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.

דורון כהן
 מנכ"ל

26 בנובמבר 2020

**הצהרת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים
לרבעון השלישי של שנת 2020
(לפי תקנה 38ג(ד)2) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), תש"ל-1970)**

אני, חיים טבור, 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 2020 ("הדוחות לתקופת הביניים");
2. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ביניים והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית, ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות;
3. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ביניים והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של התאגיד לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות;
4. גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון ולוועדות הביקורת והדוחות הכספיים של 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 2020 לבין מועד דוח זה, המתייחס לדוחות הכספיים ביניים ולכל מידע כספי אחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים, אשר יש בו כדי לשנות, להערכתי את מסקנת הדירקטוריון וההנהלה בנוגע לאפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי של התאגיד.

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

חיים טבור
סמנכ"ל חשבונות

26 בנובמבר 2020

DISCOUNT INVESTMENT CORPORATION

INTERIM FINANCIAL STATEMENTS

SEPTEMBER 30, 2020

6

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

DIC

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

א.ג.נ,

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

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

- (1) דוח סקירה מיום 20 באוגוסט 2020 על מידע כספי תמציתי מאוחד של החברה ליום 30 בספטמבר 2020 ולתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך.
- (2) דוח מיוחד של רואה החשבון המבקר מיום 26 בנובמבר 2020 על סקירת המידע הכספי הנפרד ביניים של החברה ליום 30 בספטמבר 2020 ולתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך לפי תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל - 1970.

קסלמן וקסלמן
רואי חשבון

PwC Israel

פירמה חברה ב- PricewaterhouseCoopers International Limited