



31  
במרץ  
**דוח**  
**2018**  
**רבעוני**

  
**מבנה**

  
**דרבן**  
**השקעות**

# דרבן השקעות בע"מ

## ("החברה")

**דוח רבעוני לתקופה שנסתיימה ביום 31 במרץ 2018**

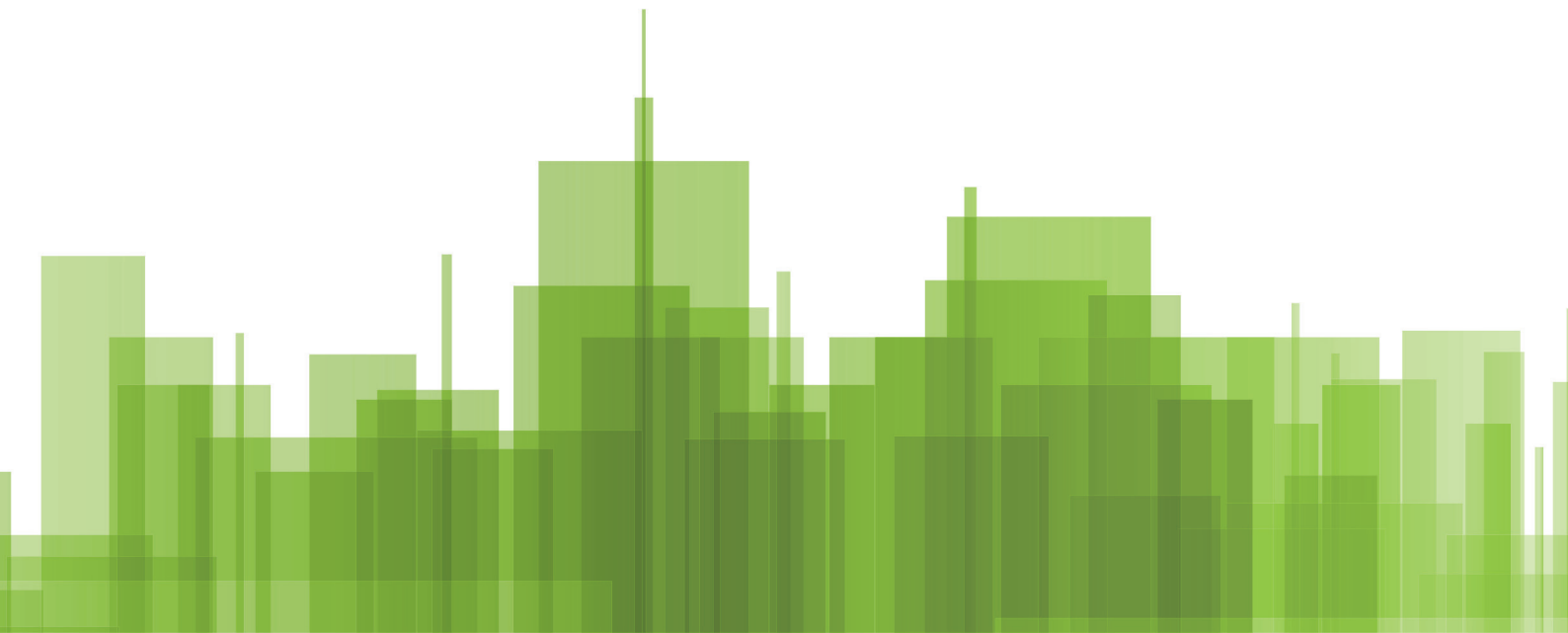
**פרק א' - דו"ח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה**

**נספחים לדו"ח דירקטוריון**

**פרק ב' - דו"חות כספיים ליום 31 במרץ 2018**

**נתונים כספיים ומידע כספי מתוך הדו"חות הכספיים המאוחדים המיוחסים לחברה**

**פרק ד' - הצהרות בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית**



דוח הדירקטוריון | פרק א  
על מצב ענייני החברה

נספחים לדוח דירקטוריון

  
**מבנה**

  
**דרבן**  
**השקעות**

## דרבן השקעות בע"מ דוח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2018

הדירקטוריון של דרבן השקעות בע"מ ("החברה") מתכבד להגיש את דוח הדירקטוריון של החברה ושל החברות המאוחדות שלה לתקופה שנתיימה ביום 31 במרץ 2018 ("התקופה המדווחת"), הסוקר את עיקרי הפעילות לתקופה. הסקירה שתבוא להלן הינה מצומצמת בהיקפה ומתייחסת לאירועים ושינויים שחלו במצב ענייני החברה בתקופת הדיווח אשר השפעתם מהותית. יש לעיין בדוח הדירקטוריון לתקופה המדווחת בהקשר לדוח התקופתי (לרבות דוח הדירקטוריון) של החברה לשנת 2017 אשר פורסם ביום 15 במרץ 2018 (מס' אסמכתא 2018-01-024913). ("הדוח התקופתי לשנת 2017").

### 1. פעילות החברה

החברה הינה חברת נדל"ן העוסקת בעצמה ובאמצעות תאגידי המוחזקים על-ידה, בפעילות נדל"ן מגוונת בישראל ובחו"ל. החברה מתמחה בייזום, ברכישה, בהקמה ובניהול של מבנים המיועדים לצרכי משרדים, היי-טק, תעשייה, לוגיסטיקה ומסחר להשכרה, וכן פועלת בתחום הנדל"ן למגורים בישראל ובחו"ל. הפיזור הגיאוגרפי בישראל, כמות השוכרים וגיוונם מהווים יתרון רב ערך אשר מסייע להתפתחותה ולחוסנה של החברה. בבעלות החברה (כולל חלק החברה בחברות כלולות) 371 אלפי מ"ר של שטחים מניבים, אשר מתוכם 283 אלפי מ"ר בישראל. לחברה עתודות קרקע וזכויות בלתי מנוצלות, פרויקטים בבניה ונכסי נדל"ן מניב בעיקר בישראל וכן במדינות נוספות בחו"ל.

### 2. דגשים לתקופה המדווחת ולאחריה

- **NOI בישראל** בתקופה המדווחת הסתכם לסך של כ-39 מיליון ש"ח. להגדרת ה-NOI ראו סעיף 12 להלן.
- **NOI בחו"ל** בתקופה המדווחת הסתכם לסך של כ-2 מיליון ש"ח.
- **FFO בתקופה המדווחת** הסתכם לסך של כ-20.4 מיליון ש"ח המהווה ירידה של 3.6% לעומת תקופה מקבילה. להגדרת ה-FFO ראו סעיף 13 להלן.
- **דירוג אשראי** - בחודש אפריל 2018 עלה דירוג האשראי ל - A1.il יציב לאגרות חוב (סדרה ד') שהנפיקה החברה.
- **מכירת נכסים** – לאחר תאריך המאזן השלימה החברה מכירת נכס בקנדה בתמורה לסך של כ-101 מיליון ש"ח.

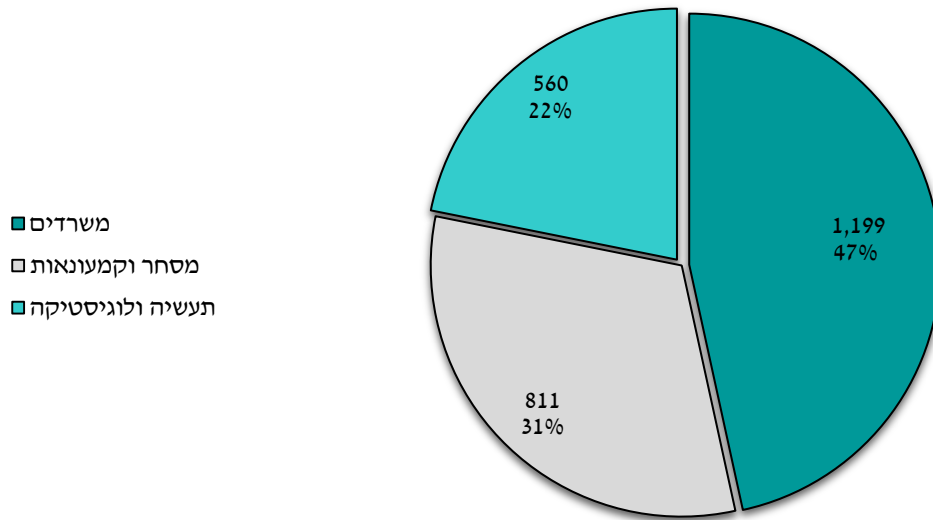
### 3. פרטים על פעילות החברה

**ליום 31 במרץ 2018 נכסי החברה, בבעלות ובחכירה, כוללים:**

- **21 נכסים מניבים** הפזורים בישראל בשטח כולל של כ-283 אלפי מ"ר (כולל חלק החברה בחברות כלולות), לא כולל נכסים בהקמה. הנכסים מושכרים ל-278 שוכרים, בחוזים לתקופות שונות.
- לחברה **שני פרויקטים** בשלבי בניה בהיקף של כ-20 אלפי מ"ר.
- **שיעור התפוסה לשווי** של כלל נכסי החברה בישראל ליום 31 במרץ 2018 הינו 86.02%.
- **שיעור התפוסה בישראל** ליום 31 במרץ 2018 הינו 88%.

#### 4. פילוח שווי נכסי החברה

שלושה סגמנטים עיקריים לנכסי החברה (במיליוני ש"ח):



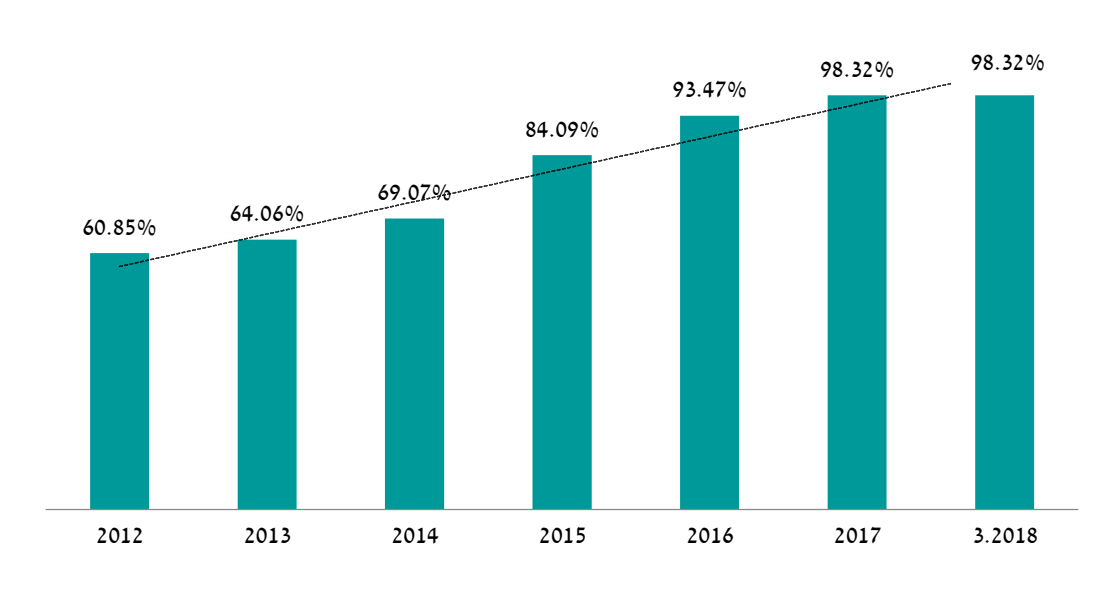
#### 5. מבט על נתוני החברה

1-12/2017 (אלפי ש"ח)	1-3/2017 (אלפי ש"ח)	1-3/2018 (אלפי ש"ח)	שיעור שינוי לעומת התקופה המקבילה אשתקד	
161,248	41,284	39,036	(5.45%)	NOI בישראל
14,044	4,099	2,020	(50.72%)	NOI בחו"ל*
161,909	41,467	39,005	(5.94%)	NOI SP בישראל
51,837	3,243	23,848	635%	רווח (הפסד) נקי לתקופה
86,792	21,137	20,370	3.31%	FFO

(\*) עיקר הירידה ב-NOI מיוחסת למכירת נכסים בגרמניה.

6. נתונים עיקריים

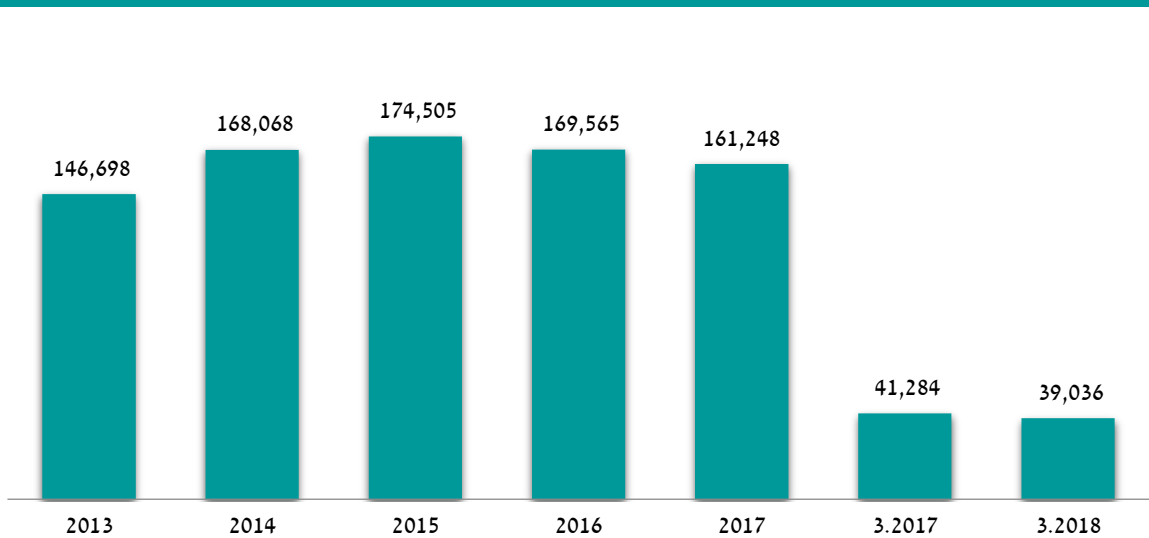
סך שווי הנדל"ן בישראל ביחס לסך הנדל"ן\*



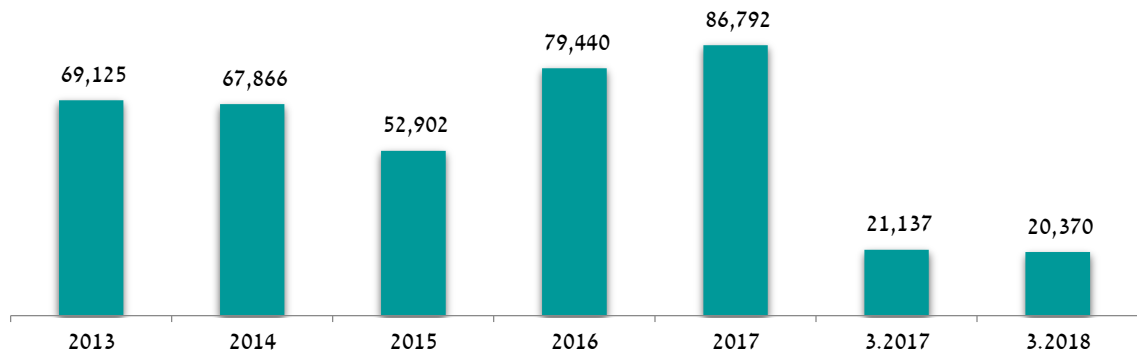
\* לא כולל נכסים מוחזקים למכירה

NOI בישראל בסך של כ-39 מיליון ש"ח בתקופה המדווחת לעומת סך של כ-41 מיליון ש"ח

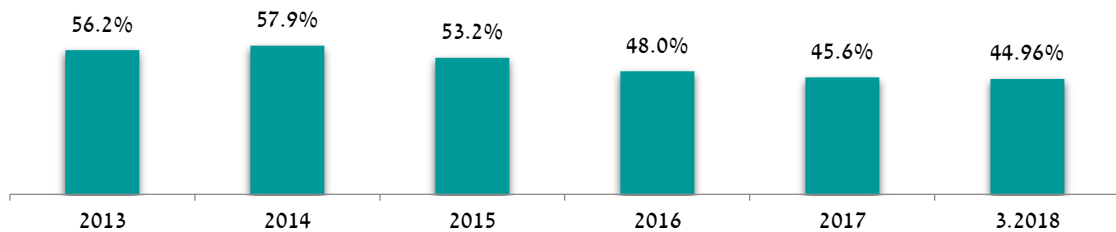
בתקופה המקבילה אשתקד



**FFO בסך של כ-20.4 מיליון ש"ח בתקופה המדווחת לעומת סך של כ-21.1 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד, מהווה ירידה של כ-3.6%.**



**יחס חוב ל-CAP של 44.9% ליום 31.03.2018 לעומת יחס חוב ל-CAP של 45.6% ליום 31.12.2017**



## התפלגות החוב הפיננסי

מאוחד, במיליוני ש"ח		
31.12.2017	31.03.2018	אובליגו בישראל
467	464	אג"ח ציבורי ומוסדי
834	824	בנקים, מוסדיים ואחרים
100	100	הלוואה מחברת האם
(253)	(247)	בניכוי פיקדונות, מזומנים וניירות ערך
1,148	1,142	אובליגו נטו, בישראל
		אובליגו בחו"ל
61	60	קנדה וארה"ב
(98)	(95)	בניכוי פקדונות, מזומנים וניירות ערך
(37)	(35)	אובליגו נטו בחו"ל
<b>1,111</b>	<b>1,107</b>	<b>סה"כ אובליגו</b>

## נכסים לא משועבדים

לחברה נכסים לא משועבדים בשווי של כ-151 מיליון ש"ח (מתוכם כ-22 מיליון ש"ח בחו"ל).

## מח"מ וריבית משוקללת בישראל

מח"מ החוב המשוקלל של החברה ליום 31 במרץ 2018 עומד על 2.02 שנים והריבית המשוקללת האפקטיבית צמודת המדד הינה 3.35%.

## 7. עם הפנים לעתיד - התפתחויות בייזום ופיתוח\*

טווח NOI צפוי (במיליוני ש"ח)	עלות בניה משוערת * (במיליוני ש"ח)	סטטוס תכנוני	שטח בנוי (מ"ר)	שימוש	חלק החברה (באחוזים)	שם הפרויקט	
	352	בביצוע, סיום משוער- 2021	17,000	מגורים	50%	המיטב בתל אביב	טווח קצר
2.4-2.6	21	בביצוע, סיום משוער- 2018	6,000	תעשייה ולוגיסטיקה	50%	מרלוג רמלה	
		טרם נקבע	220,000 **	מגורים, תעסוקה ומסחר	100%	המיטב בתל אביב	טווח ארוך

\* חלק מהמידע המוצג בטבלה זו הינו מידע צופה פני עתיד על פי סעיף 32 לחוק ניירות ערך, תשכ"ח-1968. מידע צופה פני עתיד הינו תחזית, הערכה, אומדן או מידע אחר המצוי ברשות החברה כפי שהינם במועד פרסום דוח זה המתייחסים לאירוע או לעניין עתידיים, שהתממשותם אינה ודאית ואינה בשליטתה של החברה בלבד, ובין היתר, כפוף, מטבעו, לסיכונים אי-התממשות משמעותיים. מידע כאמור מושפע, בין היתר, מגורמי הסיכון המאפיינים את פעילות החברה, לרבות קבלת היתרים ואישורים מהרשויות, התקשרויות עם צדדים שלישיים, שינויי חקיקה ותקינה וייקור עלויות הבניה.

\*\* החברה פועלת להגדלת זכויות ל-370 יחידות דיור וכ-180 אלפי מ"ר משרדים באמצעות הגשת תב"ע בסמכות ועדה מקומית מכוח תכנית מתאר 5000 שנכנסה לתוקף בשנת 2017. בשלב זה התכנית הקיימת מקנה לחברה זכויות לכ-56,500 מ"ר (עילי) משרדים.

## 8. מגורים

החברה עוסקת, בין השאר, בייזום, בתכנון ובבנייה של דירות למכירה בישראל. נכון ליום 31 במרץ 2018, לחברה מלאי קרקעות לבנייה עתידית בישראל כדלקמן:

### 8.1. מלאי קרקעות לבנייה למגורים לזמן קצר ומלאי דירות למכירה

מיקום	מס' יח"ד	זכויות בניה	חלק החברה	מס יח"ד שבגינון	היקף כספי של הסכמי מכר (במ' ש"ח שטרם נמסרו)	הרשמות שבגינון טרם נחתם הסכם המכר	מס יח"ד שבגינון נחתמו הסכמי מכר וטרם נמסרו	היקף כספי של הסכמי מכר (במ' ש"ח), שטרם נמסרו	הרשמות שבגינון טרם נחתם הסכם המכר	סה"כ השקעה ליום 31.03.2018
		באלפי מ"ר	%		ליום 31.03.2018			למועד פרסום הדוח		במיליוני ש"ח
המיטב בתל אביב*	170	17	50%	127	283	-	129	283	-	*149

\* כולל חלק הקרקע שנמכר וטרם הוכרה הכנסה בגינו (ראה באור 9(A) בדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2017 אשר צורפו לדוח התקופתי לשנת 2017).

לפרטים נוספים אודות מלאי קרקעות של החברה ראו סעיף 1.28.2 פרק א' לדוח התקופתי לשנת 2017.

9. להלן מידע עיקרי אודות נכסי החברה בישראל כולל חלק החברה בחברות כלולות, בחלוקה על פי סגמנטים:

שימושים	שטח עילי ליום 31.03.2018	NOI לתקופה 1-3/2018	שווי הוגן נדל"ן להשקעה ליום 31.03.2018	שיעור תפוסה ליום 31.03.2018	שווי הוגן נדל"ן בהקמה ליום 31.03.2018
	באלפי מ"ר	באלפי ש"ח	באלפי ש"ח	ב-%	באלפי ש"ח
משרדים	110	17,184	1,199,233	80%	-
מרכזים מסחריים	81	12,870	811,066	90%	-
תעשייה ולוגיסטיקה	92	8,982	576,325	94%	11,830
סך הכל	283	39,036	2,586,624	88%	11,830

10. פירוט נדל"ן להשקעה ונדל"ן המוחזק למכירה לפי מדינות, כולל חלק החברה בחברות כלולות:

מדינה	מספר נכסים	שטח בנוי של הנכסים בשלמותם	מספר שוכרים	שיעור תפוסה ליום 31.03.18	שווי הוגן ליום 31.03.18	בפועל NOI 1-3/2018
		במ"ר		ב-%	באלפי ש"ח	באלפי ש"ח
ישראל	21	283,241	278	88%	2,307,625	38,670
גרמניה	2	12,422	2	57%	47,300	(31)
קנדה	2	75,941	75	77%	121,210	2,051
סה"כ נדל"ן מניב	25	371,604	355	84%	2,476,135	40,690
קרקעות וזכויות					290,749	
סה"כ נדל"ן להשקעה	25	371,604	355	84%	2,766,884	40,690

11. NOI (Net Operating Income) בישראל

- להערכת הנהלת החברה, נתון ה-NOI הינו אחד הפרמטרים החשובים בהערכות שווי של נדל"ן מניב. נתון ה-NOI משמש למדידת תזרים המזומנים החופשי הפנוי לשירות החוב הפיננסי, וזאת לאחר שמה-NOI מקוזזות השקעות שוטפות לשיפורים ושמירה על הקיים (Capex) שנוקפו לרווח והפסד. מודגש בזאת כי ה-NOI:
- לא מציג תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת על פי כללי חשבונאות מקובלים.
  - לא משקף מזומנים שבנמצא למימון כל תזרימי המזומנים של החברה, כולל יכולתה לבצע חלוקת כספים.
  - אינו אמור להיחשב כתחליף לרווח הנקי לצורך הערכת תוצאות הפעילות של החברה.

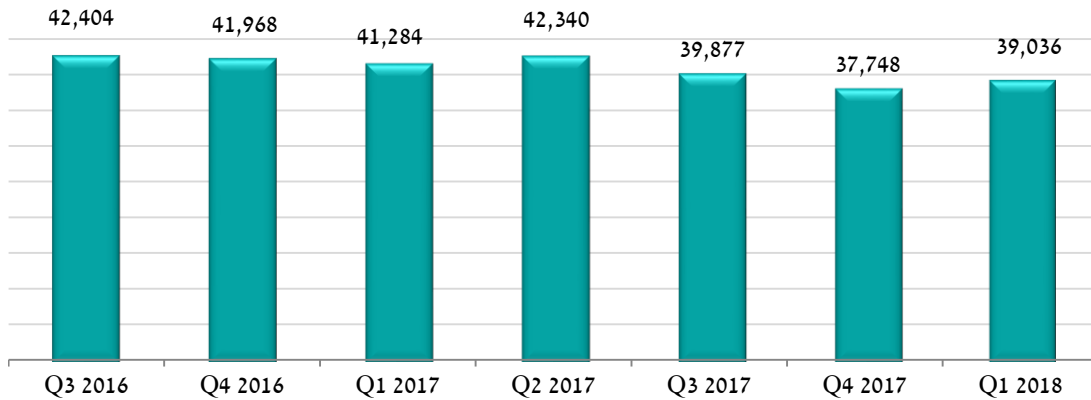
## 11.1 התפתחות NOI (באלפי ש"ח):

2017				2018	
באלפי ש"ח				באלפי ש"ח	
רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4	רבעון 1	
41,467	42,389	40,201	37,852	39,006	נכסים זהים לתקופה בישראל (NOI SP) <sup>(1)</sup>
(183)	(49)	(324)	(104)	30	NOI מנכסים שנמכרו בתקופה
41,284	42,340	39,877	37,748	39,036	סה"כ NOI בישראל בתקופה
4,099	3,583	2,870	3,492	2,020	סה"כ NOI בחו"ל בתקופה <sup>(2)</sup>
45,383	45,923	42,747	41,240	41,056	סה"כ NOI בתקופה

(1) הקיטון נובע מפינוי שטחים ומפשיטת רגל של השוכר. חלק מהשטחים אוכלסו בתקופת הדוח.

(2) הירידה ב NOI בחו"ל נובעת ממימוש של נכסי החברה בחו"ל (בעיקר בגרמניה).

## התפתחות NOI רבעוני בישראל (באלפי ש"ח):



## 12. שיעור התשואה המשוקלל בישראל

להלן תחשיב שיעור תשואה משוקלל (Cap Rate) הנגזר מכלל הנדל"ן המניב בישראל בדוח המאוחד המורחב ליום 31 במרץ 2018 (במיליוני ש"ח):

מאוחד במיליוני ש"ח	
2,767	נדל"ן להשקעה בדו"ח ליום 31 במרץ 2018
(45)	נדל"ן בחו"ל
(124)	נדל"ן המיועד למימוש
(291)	בניכוי - שווי קרקעות וזכויות המסווגות כנדל"ן להשקעה
2,307	נדל"ן להשקעה מניב ליום 31 במרץ 2018
(194)	בניכוי - שווי מיוחס לשטחים פנויים
(20)	השקעות צפויות
2,094	נדל"ן להשקעה המיוחס לשטחים מושכרים ליום 31 במרץ 2018
39	NOI בישראל רבעון ראשון 2018
157	NOI שנתי צפוי בהתבסס על רבעון ראשון 2018 מותאם
7.5%	שיעור תשואה משוקלל הנגזר מנדל"ן מניב להשקעה (Cap Rate)

סך הריבית המשוקללת אשר חושבה בגין הלוואות החברה בישראל עומדת על 3.47%, כך שהפער בין שיעור התשואה המשוקלל כפי שחושב בטבלה לעיל (7.5%) לבין הריבית המשוקללת עומד על 4.03%.

## 13. FFO (Funds From Operations)

ה- FFO הינו מדד מקובל בעולם למתן מידע נוסף על תוצאות הפעילות של חברות נדל"ן מניב המעניק בסיס נאות להשוואה בין חברות נדל"ן מניב. FFO כהגדרתו, מבטא רווח מדווח נקי בנטרול רווחים (או הפסדים) ממכירת נכסים, בתוספת פחת והפחתות (בגין נדל"ן), בנטרול מיסים נדחים והוצאות שאינן תזרימיות. יש להדגיש כי ה- FFO:

- לא מציג תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת על פי כללי חשבונאות מקובלים.
- לא משקף מזומנים שבנמצא למימון כל תזרימי המזומנים של החברה, כולל יכולתה לבצע חלוקת כספים.
- אינו אמור להיחשב כתחליף לרווח הנקי לצורך הערכת תוצאות הפעילות של החברה.

הירידה ב- FFO הריאלי בתקופה המדווחת לעומת התקופה המקבילה אשתקד בסך של כ- 767 אלפי ש"ח (כ-3.6%), מוסברת מעזיבת שוכר בנכס בתל אביב ברבעון 4 בשנת 2017.

#### 14. אסטרטגיה וחזון

החברה אימצה אסטרטגיה אשר בבסיסה התמקדות החברה בפעילות עסקית בישראל תוך שימת דגש על חיזוק וגידול תזרים המזומנים, שיפור ביחסי כסוי החוב של החברה וייזום של פרויקטים חדשים בישראל, בעיקר תוך ניצול זכויות הקיימות לחברה.

#### 15. תוצאות הפעילות

##### 15.1. להלן טבלת תמצית המצב הכספי, נזילות ומקורות מימון:

הערות והסברים	ליום 31.12.2017	ליום 31.03.2018	באלפי ש"ח
הקיטון נובע ברובו מקיטון ביתרת מזומנים, בחייבים ויתרות חובה ובמלאי קרקעות לבניה ולמגורים	564,848	547,564	נכסים שוטפים
הגידול נובע ברובו מהשקעה בנכסים בישראל	1,935,111	1,960,780	נדליין להשקעה
הקיטון נובע בעיקר מסיווג מסים נדחים בגין חברה כלולה.	627,789	561,146	השקעות בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
-	335,450	332,042	אשראי לזמן קצר וחלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך ואגרות חוב
הקיטון נובע מפירעונות שוטפים לפי לוח סילוקין של הלוואות	680,174	672,272	הלוואות ממוסדות פיננסיים
הלוואה שהתקבלה מחברת האם כלכלית ירושלים	100,000	100,000	הלוואה מחברת אם
-	348,584	346,814	אג"ח
-	1,199,874	1,225,416	הון עצמי מיוחס לבעלי מניות

## 15.2. להלן טבלת תמצית התוצאות העסקיות:

הערות והסברים	לתקופה באלפי ש"ח		
	1-3/17	1-3/18	
קיטון בסך של כ-3.1 מיליון ש"ח נובע ממכירת נכסים בגרמניה. קיטון בסך של כ- 3.5 מיליון ש"ח נובע בעיקר משוכר שסיים את תקופת השכירות בשנת 2017 ואכלוס חלקי ע"י שוכר אחר.	47,479	40,721	הכנסות מדמי שכירות וניהול נכסים
הקיטון נובע ברובו ממכירת נכסים בגרמניה	11,684	9,958	עלות השכרת הנכסים
הכרה בהכנסה עקב יישום תקן בינלאומי IFRS 15	-	6,282	הכנסות ממכירת דירות
הכרה בהוצאות עקב יישום תקן בינלאומי IFRS 15	-	4,535	עלות דירות שנמכרו
הקיטון נובע בעיקר מחובות אבודים בגרמניה בתקופה המקבילה אשתקד, עקב פשיטת רגל של השוכר	8,707	4,347	הוצאות הנהלה וכלליות
הקיטון נובע בעיקר ממכירת השקעה במירלנד	17,057	10,347	חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
הקיטון נובע בעיקר מקיטון הוצאות בגין הפרשי שער, שיערוך נכסים פיננסיים והוצאות מימון שהונו לפרויקט בבנייה	22,668	3,192	הוצאות מימון, נטו
השינוי נובע בעיקר מגידול ברווח.	( 6,708)	( 8,563)	הכנסות (הוצאות) מיסים על ההכנסה
-	2,362	22,158	רווח (הפסד) נקי מיוחס לבעלי מניות הרוב

## 16. מזומנים ומסגרות אשראי

## 16.1. תזרימי מזומנים

תזרימי המזומנים החיובי שנבע לחברה בתקופה מהמדווחת מפעילות שוטפת הסתכם לכ-14 מיליוני ש"ח לעומת תזרימי מזומנים שלילי בסך של כ-12 מיליוני ש"ח בתקופה אשתקד. הגידול בתזרימי נובע בעיקר מקבלת מקדמות בגין מכירת דירות.

לחברה בדוח ה"סולו" קיים גרעון בהון החוזר בסך של כ-128 מיליוני ש"ח. לדעת דירקטוריון החברה, אין בגרעון בהון החוזר כדי להצביע על בעיית נזילות וזאת בהתחשב בהתחייבויותיה החזויות של החברה וכן בהתבסס על יתרות המזומנים ומסגרות האשראי הלא מנוצלות של החברה למועד הדיווח.

מקורות	במיליוני ש"ח	שימושים	במיליוני ש"ח
תזרים מפעילות שוטפת	42	השקעה בנדל"ן להשקעה ורכוש קבוע	29
שינוי במזומנים שווי מזומנים (כולל הפרשי תרגום)	9	פירעון הלוואות	10
		השקעות אחרות	12
<b>סה"כ מקורות</b>	<b>51</b>	<b>סה"כ שימושים</b>	<b>51</b>

## 16.2. מסגרות אשראי מאושרות

במועד פרסום הדוח לחברה ולחברות הבנות שלה שלוש מסגרות אשראי מאושרות מבנקים בסך של כ-268 מיליוני ש"ח, הניתנות למשיכה מיידית. במועד הדוח נוצל סך של כ-31 מיליוני ש"ח מתוך המסגרות האמורות. בנוסף, לחברה מסגרת אשראי מהחברה האם בסך של 200 מיליוני ש"ח. נכון למועד הדוח נוצל סך של 100 מיליון ש"ח מתוך המסגרת האשראי האמורה. לפרטים נוספים ראו תקנה 21 בפרק ד' (פרטים נוספים) לדו"ח תקופתי לשנת 2017. במועד הדוח ובמועד פרסום הדוח עומדת החברה בכל אמות המידה הפיננסיות, אשר נקבעו במסגרת הלוואות שנטלה החברה.

## 17. מאזן הצמדה

לחברה התחייבויות פיננסיות בהיקף של כ-1.5 מיליארד ש"ח, מתוכן כ-1.1 מיליארד ש"ח צמודות מדד. הנדל"ן המניב של החברה בהיקף של כ-1.96 מיליארד ש"ח, מושכר ברובו בהסכמי שכירות צמודי מדד והחברה רואה בכך הגנה אינפלציונית לטווח ארוך.

## 18. הון עצמי

ההון העצמי ליום 31.03.2018 הסתכם לסך של כ-1,355 אלפי ש"ח. ההון העצמי ליום 31.12.2017 הסתכם לסך של כ-1,327 אלפי ש"ח.

## לסיכום

דירקטוריון החברה מודה לעובדי החברה על עבודתם המסורה בתקופת הדוח וכן למחזיקים בניירות הערך של החברה על האמון שנותנים בחברה.

דודו זבידה  
מנכ"ל החברה

רון בארי  
יו"ר הדירקטוריון

תאריך: 16.5.2018

**נספח א' -** דוחות מאוחדים מורחבים.

**נספח ב' -** חשיפה לסיכוני שוק ודרכי ניהולם.

**נספח ג' -** גילוי בדבר הדיווח הפיננסי של החברה.

**נספח ד' -** פרטים אודות נכסי נדל"ן להשקעה ונדל"ן יזמי אשר סווגו נכסים מהותיים מאוד בדוח התקופתי לשנת 2017.

**נספח ה' -** גילוי ייעודי למחזיקי אגרות חוב: תעודות התחייבות שבידי הציבור.

**נספח ו' -** דוח בסיסי הצמדה.

## נספח א' - נתונים כספיים בדבר דוח מאוחד מורחב

### 1. דוחות כספיים מאוחדים מורחבים

דוחות כספיים מאוחדים מורחבים של החברה הינם דוחות החברה המוצגים על פי כללי ה-IFRS למעט יישום של IFRS 11 "הסדרים משותפים" שיושם למפרע לגבי תקופות דיווח שנתיות המתחילות ב-1 בינואר, 2013. דהיינו, השקעות במוחזקות המוצגות על בסיס אקוויטי שקודם ליישום התקן טופלו בשיטת האיחוד היחסי (בשל קיום הסדר חוזי לשליטה משותפת), מנוטרלות ומושבות ע"י איחוד יחסי של החברות המוחזקות, החברה לא כללה חברות שאינן משמעותיות לפעילות.

#### 1.1 מאזן מאוחד מורחב

<u>31 בדצמבר</u>	<u>במרס</u>	<u>31</u>	
<u>2017</u>	<u>2017</u>	<u>2018</u>	
<u>מבוקר</u>	<u>שקל</u>	<u>בלתי</u>	
<u>חדש</u>		<u>אלפי</u>	
			<u>נכסים שוטפים</u>
129,947	137,271	123,027	מזומנים ושווי מזומנים
12,184	-	22,961	מזומן מוגבל
789	737	822	פיקדונות במוסדות פיננסיים
61,137	45,118	57,308	השקעות בנכסים פיננסיים
14,923	23,408	14,880	לקוחות ושוכרים
39,803	36,372	34,814	חייבים ויתרות חובה
4,709	2,432	2,230	מסים לקבל
-	2,880	-	מלאי קרקעות למכירה
153,144	152,270	148,753	מלאי קרקעות לבניה למגורים
-	-	199	מלאי דלק
44,779	44,555	44,647	חלויות שוטפות של פיקדונות לזמן ארוך
461,415	445,043	449,641	
124,358	65,706	124,007	נכסים המוחזקים למכירה
585,773	510,749	573,648	
			<u>נכסים לא שוטפים</u>
31,417	32,986	32,653	יתרות חובה לזמן ארוך
134,336	178,219	133,940	פיקדונות לזמן ארוך
91,356	68,488	98,657	השקעה בחברות מוחזקות
2,618,812	2,766,161	2,642,880	נדל"ן להשקעה
10,883	5,971	11,830	נדל"ן להשקעה בהקמה
12,667	13,420	12,205	רכוש קבוע
-	3,029	-	רכוש אחר
2,899,471	3,068,274	2,932,165	
3,485,244	3,579,023	3,505,813	

## 1.1 מאזן מאוחד מורחב (המשך)

31 בדצמבר 2017	במס 2017	31 2018
מבוקר	שקל	בלתי אלפי
143,805	117,702	138,023
10,580	9,385	7,508
74,787	88,248	83,577
3,382	16,804	7,154
81,974	138,093	82,377
118,261	118,468	117,676
-	-	-
1,180	773	1,194
-	126,619	-
433,969	616,092	437,509
57,134	-	55,647
491,103	616,092	493,156
805,959	807,279	796,223
100,000	-	100,000
348,584	463,507	346,814
56,633	57,925	56,294
355,964	373,249	358,788
1,667,140	1,701,960	1,658,119
72,795	72,795	72,795
-	24,045	-
(26,869)	15,970	(26,483)
(901)	(18,854)	(423)
501	501	501
-	(66,853)	-
1,154,348	1,110,530	1,179,026
1,199,874	1,138,134	1,225,416
127,127	122,837	129,122
1,327,001	1,260,971	1,354,538
3,485,244	3,579,023	3,505,813

התחייבויות שוטפות  
 אשראי ממוסדות פיננסים  
 ספקים ונותני שירותים  
 זכאים ויתרות זכות  
 מסים לשלם  
 חלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך  
 חלויות שוטפות של אגרות חוב  
 הלוואות לזמן ארוך שסווגו לזמן קצר  
 חלויות שוטפות של התחייבויות אחרות לזמן ארוך  
 חלויות שוטפות של התחייבות אחרות לזמן ארוך

התחייבויות המתייחסות לנכסים המוחזקים למכירה

התחייבויות לא שוטפות  
 הלוואות לזמן ארוך ממוסדות פיננסים  
 הלוואה מחברת האם  
 אגרות חוב  
 התחייבויות אחרות לזמן ארוך  
 מסים נדחים

הון המיוחס לבעלי מניות החברה  
 הון מניות  
 פרמיה על מניות  
 קרנות הון  
 התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילות חוץ  
 קרן הון עסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה  
 מניות באוצר  
 יתרת רווח

זכויות שאינן מקנות שליטה

סה"כ הון

## 1.2 זוחות רווח והפסד מאוחדים מורחבים

לשנה שהסתיימה	חודשים		שלושה חודשים שהסתיימו
	ביום	ביום	
בדצמבר	31	במרס	31
2017	2017	2018	2018
מבוקר			בלתי
חדש		שקל	אלפי
202,984	51,752	48,575	
29,344	8,870	5,525	
-		6,282	
10,984	5,261	575	
243,312	65,883	60,958	
41,735	10,573	9,540	
15,300	4,498	3,505	
-	-	4,535	
57,035	15,071	17,580	
186,277	50,812	43,378	
(26,580)	(1,976)	(2,609)	
5,730	1,963	1,072	
27,373	9,309	4,786	
363	47	77	
(2,961)	(4,740)	202	
(8,178)	3,449	3,304	
(7,862)	(1,753)	-	
107,230	34,473	38,340	
24,116	4,217	5,188	
54,243	11,741	9,467	
(11,905)	(16,138)	304	
65,198	10,811	34,365	
(13,361)	(7,568)	(10,507)	
51,837	3,243	23,858	

הכנסות:

מהשכרה, ניהול ואחזקת מבנים בישראל  
מהשכרה, ניהול ואחזקת מבנים בחו"ל  
ממכירת דירות  
הכנסות אחרות, נטו

סה"כ הכנסות

עלות ניהול ואחזקת מבנים בישראל  
עלות ניהול ואחזקת מבנים בחו"ל  
עלויות דירות שנמכרו

רווח גולמי

עליה (ירידה) בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו  
הוצאות מכירה ושיווק  
הוצאות הנהלה וכלליות  
הוצאות מחקר ופיתוח  
הכנסות (הוצאות) תפעוליות אחרות, נטו  
חלק החברה ברווחי (הפסדי) חברות מוחזקות  
פריטי רווח (הפסד) כולל אחר אשר נזקפו לרווח  
והפסד בגין השקעה בחברה מוחזקת

רווח מפעולות רגילות

הכנסות מימון  
הוצאות מימון  
הכנסות (הוצאות) מהפרשי שער ומשערוך דרך רווח  
והפסד, נטו ממכשירים פיננסיים הנמדדים בשווי  
הוגן

רווח לפני מסים על ההכנסה  
הוצאות מס

רווח נקי

**נספח ב' - חשיפה לסיכוני שוק ודרכי ניהולם**

1. האחראי לניהול סיכוני שוק הינו מר דודו זבידה, מנכ"ל החברה. לפרטים אודות מר זבידה, ראה תקנה 26 בפרק ד' (פרטים נוספים) לדוח התקופתי לשנת 2017.
2. במהלך תקופת הדוח לא חל שינוי מהותי בסיכוני השוק לעומת אלה שדווחו במסגרת הדוח התקופתי לשנת 2017.

### נספח ג' - גילוי בקשר עם הדיווח הפיננסי של החברה

1. לשינויים שחלו בתקופת הדוח בקשר עם הדיווח הפיננסי של החברה, ראה באור ד' בדוחות הכספיים.

2. **גילוי בדבר הערכות שווי** - לדוח רבעוני זה מצורפות על דרך ההפניה הערכות שווי לנכסים כדלקמן **מרכבים, יקום ותל חנן** אשר סווגו כהערכות שווי מהותיות ומהותיות מאוד בהתאם לעמדה משפטית מספר 105-23: "פרמטרים לבחינת מהותיות הערכות שווי". למועד הדוח לא חל שינוי בפרמטרים לגילוי וצירוף הערכות שווי כפי שפורסמו בדוח התקופתי לשנת 2017. לפרטים נוספים אודות הערכות שווי אלו בהתאם להוראות תקנה 8ב(ט) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), תש"ל-1970, ראו סעיף 3 בנספח ד' לדוח הדירקטוריון כפי שפורסם בדוח התקופתי לשנת 2017.

### 3. אירועים לאחר תאריך המאזן

לפרטים אודות אירועים לאחר תאריך המאזן ראה באור 3 בדוחות הכספיים של החברה.

### 4. מידע אודות הלוואות ואשראים מהותיים

האשראי המהותי של החברה, בהתאם לעמדה משפטית של רשות ניירות ערך מס' 104-15: אירוע אשראי בר דיווח (מעודכן), מיום 13 במרץ 2014 הוא כמפורט בטבלה להלן ואגרות החוב (סדרה ד') שהנפיקה החברה.

מספר הלוואה	שם הלווה	מועד נטילת הלוואה	סוג הלוואה (אג"ח, הלוואה ממוסד פיננסי, הלוואה מבעל שליטה, הלוואה מגורם אחר)	סכום הלוואה המקורי (אלפי ש"ח)	תקופת פירעון קרן הלוואה	יתרת הלוואה בספרים (לרבות ריבית הדוח לשלם) למועד הדוח (אלפי ש"ח)	תנאי ריבית והצמדה	שווי הוגן של הלוואות החברה סולו למועד הדוח (לפי כללי חשבונאות מקובלים) (אלפי ש"ח)
1	שמי בר (ת.ח) 1993 בע"מ	1.4.2015	הלוואה ממוסד פיננסי	258,080	12 שנים	228,526	צמוד מדד פירעונות בהתאם ללוח הסילוקין של הלוואה	226,162
2	חברה כלולה*	13.3.2015	הלוואה ממוסד פיננסי	329,000	10 שנים	271,833	צמוד מדד פירעונות בהתאם ללוח הסילוקין של הלוואה	288,886
3	אג"ח ד'	27.5.2007	אג"ח שהונפק לציבור	539,681	8 תשלומים שווים ביום 6 ביולי של כל אחת מהשנים 2014-2021 (כולל)	464,490	צמוד מדד פירעונות בהתאם ללוח הסילוקין של הלוואה	507,661
4	דרבן השקעות בע"מ	29/6/2017	מסגרת אשראי מבעלת השליטה	100,000	פירעון ביום 1 בינואר 2020	100,247	ריבית שנתית בשיעור של 1% צמודת מדד	100,247
		31/12/2017		100,000				100,000
<b>סה"כ</b>	-	-	-	<b>1,326,761</b>	-	<b>1,065,096</b>	-	<b>1,222,956</b>

(\*) החברה העמידה ערבות לכלל התחייבויות הלווה עד לגובה הלוואה.

מספר הלוואה	אמות מידה פיננסיות ופירוט החישוב למועד הדוח	היחס נכון ליום 31.3.2018	סטטוס עמידה לתאריך הדוח
1	1. ה-LTV הכולל לא יעלה על 71%.	60.6%	כן
	1. יחס כיסוי בין הכנסות נטו לבין תשלומי הלוואה לא ירד מתחת ל-1.2	1.48	כן
2	2. יחס ה-LTV לא יעלה על 75%.	39.2%	כן
	3. היחס בין הכנסות שכירות לבין שירות החוב לא יפחת מ-1.25	1.66	כן

(\*) יצוין כי בסמוך למועד פרסום הדוח לא חל שינוי מהותי ביחס לסטאטוס עמידת החברה באמות המידה לעיל.

## נספח ד' - פרטים אודות נכסי נדל"ן להשקעה ונדל"ן יזמי אשר סווגו כנכסים מהותיים מאוד בדוח התקופתי לשנת

2017

### א. נדל"ן להשקעה

מספרי השוואה	שנה שוטפת (2018)	מרכבים נתונים לפי 100% חלק התאגיד בנכס 100%
31.12.2017	רבעון 1	
384,100	390,500	שווי הנכס (באלפי ש"ח)
28,343	6,843	NOI (באלפי ש"ח)
11,831	(483)	רווח (הפסדי) שערך בתקופה (באלפי ש"ח)
100%	100%	שיעור תפוסה ממוצע בתקופה (%)
9.17%	8.7%	שיעור תשואה בפועל (%)
47.6	47.7	דמי שכירות ממוצעים למ"ר

מספרי השוואה	שנה שוטפת (2018)	תל חנן נתונים לפי 100% חלק התאגיד בנכס 83.33%
31.12.2017	רבעון 1	
422,360	423,613	שווי הנכס (באלפי ש"ח)
27,977	7,078	NOI (באלפי ש"ח)
(13,494)	-	רווח (הפסדי) שערך בתקופה (באלפי ש"ח)
90%	90%	שיעור תפוסה ממוצע בתקופה (%)
6.7%	6.8%	שיעור תשואה בפועל (%)
61	63	דמי שכירות ממוצעים למ"ר

מספרי השוואה	שנה שוטפת (2018)	<u>יגאל אלון</u> נתונים לפי 100% חלק התאגיד בנכס 83.33%
31.12.2017	רבעון 1	
342,662	348,488	שווי הנכס (באלפי ש"ח)
16,519	3,075	NOI (באלפי ש"ח)
834	(4)	רווח (הפסדי) שערך בתקופה (באלפי ש"ח)
78%	79%	שיעור תפוסה ממוצע בתקופה (%)
6.1%	5%	שיעור תשואה בפועל (%)
71	69	דמי שכירות ממוצעים למ"ר

מספרי השוואה	שנה שוטפת (2018)	<u>יקום</u> נתונים לפי 100% חלק התאגיד בנכס 50%
31.12.2017	רבעון 1	
811,800	811,800	שווי הנכס (באלפי ש"ח)
40,595	9,742	NOI (באלפי ש"ח)
(3,737)	(153)	רווח (הפסדי) שערך בתקופה (באלפי ש"ח)
66%	66%	שיעור תפוסה ממוצע בתקופה (%)
5%	4.8%	שיעור תשואה בפועל (%)
63	63	דמי שכירות ממוצעים למ"ר

**ב. פרויקט נדל"ן יזמי מהותי מאוד - יגאל אלון**

2016	2017	2018		
		רבעון 1		
72,566	72,566	72,566	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה	<b>עלויות שהושקעו</b>
42,992	69,374	69,374	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מיסים ואגרות	
11,105	16,045	18,898	עלויות מצטברות בגין בניה	
-	6,280	7,981	עלויות מצטברות בגין מימון (שהווננו)	
<b>126,663</b>	<b>164,265</b>	<b>168,819</b>	<b>סה"כ עלות מצטברת</b>	
-	-	-	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)	<b>עלויות שטרם הושקעו</b>
37,277	10,864	10,864	עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)	
170,210	165,270	162,418	עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)	
11,908	11,938	10,237	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)	
<b>219,395</b>	<b>188,072</b>	<b>183,519</b>	<b>סה"כ עלות שנותרה להשלמה</b>	
6%	9%	12.8%	שיעור השלמה לא כולל קרקע	
		רבעון 3 - 2021	מועד השלמת הבניה צפוי	

2016	2017	2018		
-		רבעון 1		
117	9	1	יחידות דיור	חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת
11,152	1,048	112.5	יחידות דיור (מ"ר)	
22,971	25,256	26,689	יחידות דיור	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת (*)
117	126	127	יחידות דיור	חוזים מצטברים עד לסוף התקופה
11,152	12,200	12,313	יחידות דיור (מ"ר)	
22,971	23,168	23,200	יחידות דיור	מחיר ממוצע למ"ר במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה (*)
431,000	430,232	430,232	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט באלפי ש"ח	שיעור השיווק של הפרויקט
256,176	282,644	294,122	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר באלפי ש"ח	
59%	66%	68%	שיעור שיווק ליום 31.12.2017	
53	44	43	יחידות דיור	שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים
5,673	4,625	4,513	יחידות דיור (מ"ר)	
41,737	42,098	39,896	באלפי ש"ח	סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי
-	-	2	-	מספר חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך הדוח (#/מ"ר)
-	-	25,596	-	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך הדוח

(\*) המחירים אינם כוללים מע"מ

**נספח ה' - גילוי ייעודי למחזיקי אגרות חוב: תעודות התחייבות שבידי הציבור**

להלן נתונים עדכניים ליום 31.3.2018 בקשר עם תעודות התחייבות שהונפקו על ידי החברה:

סדרה	מועד הנפקה	ע.נ. במועד ההנפקה (אלפי ש"ח) <sup>(1)</sup>	ע.נ. במחזור ליום 31.03.2018 (אלפי ש"ח) <sup>(2)</sup>	שער בבורסה ליום 31.03.2018 (באג')	ע.נ. אגרות החוב שבמחזור בתוספת הפרשי הצמדה ליום 31.03.2018 <sup>(2)</sup>	סך הריבית הצבורה ליום 31.03.2018 (אלפי ש"ח) <sup>(2)</sup>	שווי הוגן של הסדרה ליום 31.03.2018 (אלפי ש"ח) <sup>(4,3)</sup>	שער הריבית הקבועה	מועדי תשלום הקרן	מועדי תשלום הריבית	בסיס ותנאי ההצמדה (קרן + ריבית)
סדרה ד'	27.5.2007	539,681	384,126	132.16	457,319	15,446	507,661	4.6%	8 תשלומים שווים ביום 6 ביולי בכל אחת מהשנים 2014-2021 (כולל)	6 ביולי של כל אחת מהשנים 2008-2021 (כולל)	מדד אפריל 2007

- (1) מועד התשקיף על פיו הונפקו לראשונה אגרות החוב מהסדרה הרלבנטית, או מועד התשקיף על פיו נרשמו אגרות החוב למסחר בבורסה.
- (2) סכום ע.נ. בהנפקה הראשונה של הסדרה הרלבנטית ובהנפקות נוספות ככל שהיו.
- (3) השווי ההוגן הינו המחיר של אגרות החוב בבורסה.
- (4) שווין של סדרה ד' עולה על 5% מסך התחייבויות התאגיד ועל כן הינה סדרה מהותית.
- (5) לחברה אין זכות לפדיון מוקדם של אגרות החוב על פי תנאיהן.

נספח ו' - דוח בסיסי הצמדה

אלפי ש"ח	31.03.2018	במטבע ישראלי צמוד למדד	במטבע ישראלי לא צמוד	בירו או בהצמדה אליו	בדולר ארה"ב או בהצמדה אליו	בדולר קנדי או בהצמדה אליו	פריטים שאינם כספיים	סה"כ
	מזומנים ושווי מזומנים	-	63,824	37,666	32	4,101	-	105,623
	מזומן מוגבל	-	22,961	-	-	-	-	22,961
	בטוחות סחירות	-	4,406	52,902	-	-	-	57,308
	פיקדונות לזמן קצר	-	-	822	-	-	-	822
	לקוחות ושוכרים	-	9,564	1,106	-	201	-	10,871
	חייבים ויתרות חובה	2,964	19,271	3,390	24	336	2,402	28,387
	הלוואות ז"ק למוחזקות	-	-	3,108	-	-	-	3,108
	מס לקבל	-	-	-	-	-	1,077	1,077
	מלאי קרקעות לבנייה למגורים	-	-	-	-	-	148,753	148,753
	נכסים המוחזקים למכירה	-	-	-	-	-	124,007	124,007
	מכשיר פיננסי הנמדד בשווי הוגן ז"א	-	3,256	-	-	-	-	3,256
	פיקדונות לזמן ארוך	178,587	-	-	-	-	-	178,587
	השקעות בחברות מוחזקות	4,190	74,536	-	150,266	842	331,311	561,145
	רכוש אחר – מיצוע הכנסות	-	1,847	-	-	-	-	1,847
	נדל"ן להשקעה	-	-	-	-	-	1,960,781	1,960,781
	מבנים בהקמה	-	-	-	-	-	11,830	11,830
	רכוש קבוע, נטו	-	-	-	-	-	11,551	11,551
	<b>סה"כ נכסים</b>	<b>185,741</b>	<b>199,665</b>	<b>98,994</b>	<b>150,322</b>	<b>5,480</b>	<b>2,591,712</b>	<b>3,231,914</b>
	אשראי מתאגידים בנקאיים	-	87,451	-	-	-	-	87,451
	ספקים ונותני שירותים	-	4,846	1,129	-	317	-	6,292
	זכאים ויתרות זכות	17,856	28,791	811	3,696	911	24,289	76,354
	מס הכנסה לשלם	-	-	-	-	-	3,983	3,983
	הלוואות לז"א מתאגידים בנקאיים (כולל חלויות)	562,145	174,800	-	-	4,209	-	741,154
	התחייבויות בגין נכסים מוחזקים למכירה	-	-	-	-	55,646	-	55,646
	אגרות חוב (כולל חלויות)	464,490	-	-	-	-	-	464,490
	התחייבויות אחרות לזמן ארוך (כולל חלויות)	7,977	57,491	-	356	-	15,000	80,824
	מסים נדחים	-	-	-	-	-	261,182	261,182
	הלוואה מחברת האם	100,000	-	-	-	-	-	100,000
	<b>סה"כ התחייבויות</b>	<b>1,152,468</b>	<b>353,379</b>	<b>1,940</b>	<b>4,052</b>	<b>61,083</b>	<b>304,454</b>	<b>1,877,376</b>
	<b>הפרש התחייבויות פחות נכסים</b>	<b>(966,727)</b>	<b>(153,714)</b>	<b>97,054</b>	<b>146,270</b>	<b>(55,603)</b>	<b>2,287,258</b>	<b>1,354,538</b>



**פרק ב** | דוחות כספיים  
ליום 31 במרץ 2018

נתונים כספיים ומידע כספי מתוך הדוחות  
הכספיים המאוחדים המיוחסים לחברה

  
**מבנה**

  
**דרבן**  
**השקעות**

**דרבן השקעות בע"מ**  
**דוחות כספיים תמציתיים ביניים מאוחדים**  
**(בלתי מבוקרים)**  
**ליום 31 במרס 2018**

תוכן

עמוד

2	<u>דוח סקירה של רואי החשבון</u>
3	מכתב הסכמה בקשר לתשקיף מדף של החברה מחודש מאי 2015
	<u>דוחות כספיים תמציתיים ביניים מאוחדים:</u>
4-5	דוחות על המצב הכספי
6	דוחות רווח והפסד
7	דוחות על הרווח הכולל
8-9	דוחות על השינויים בהון
10-11	דוחות על תזרימי המזומנים
12-25	באורים לדוחות כספיים ביניים

פאהן קנה ושות'  
Grant Thornton Israel  
משרד ראשי:  
בית פאהן קנה  
רחוב המסגר 32  
תל אביב, 6721118  
ת"ד 31672, מיקוד 6136101

טל 03-7106666  
פקס 03-7106660  
www.grantthornton.co.il

מספר: 2717  
תאריך: ב' בסיוון התשע"ח  
16 במאי 2018

## דוח סקירה של רואה החשבון המבקר לבעלי המניות של דרבן השקעות בע"מ

### מבוא

סקרנו את המידע הכספי המצורף של **דרבן השקעות בע"מ**, הכולל את הדוח הכספי התמציתי המאוחד על המצב הכספי ביניים ליום 31 במרס 2018 ואת הדוחות התמציתיים המאוחדים על הרווח והפסד, הרווח הכולל, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. הדיסקטוריון וההנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי לתקופת ביניים זו בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34 "דיווח כספי לתקופות ביניים", וכן הם אחראים לעריכת מידע כספי לתקופת ביניים זו לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל 1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על מידע כספי לתקופת ביניים זו בהתבסס על סקירתנו.

לא סקרנו את המידע הכספי התמציתי לתקופת ביניים זו של חברות שאוחדו אשר נכסיהן הכלולים באיחוד מהווים כ- 41% מכלל הנכסים המאוחדים ליום 31 במרס 2018, והכנסותיהן הכלולות באיחוד מהוות כ- 47% מכלל ההכנסות המאוחדות לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. כמו כן, לא סקרנו את המידע הכספי התמציתי לתקופות ביניים של חברות שנכללו על בסיס שיטת השווי המאזני, אשר ההשקעה בהן הסתכמה לסך של 33,143 אלפי ש"ח ליום 31 במרס 2018, ואשר חלקה של הקבוצה ברווחי חברות הנ"ל הסתכם לסך של 10,213 אלפי ש"ח לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. המידע הכספי התמציתי לתקופת הביניים של אותן חברות נסקר על ידי רואי חשבון אחרים שדוחות הסקירה שלהם הומצאו לנו ומסקנתנו, ככל שהיא מתייחסת למידע הכספי בגין אותן חברות, מבוססת על דוחות הסקירה של רואי החשבון האחרים.

### היקף הסקירה

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

### מסקנה

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

בנוסף לאמור 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.

פאהן קנה ושות'  
רואי חשבון

**פאהן קנה ושות'**  
**Grant Thornton Israel**  
משרד ראשי:  
בית פאהן קנה  
רחוב המסגר 32  
תל אביב, 6721118  
ת"ד 31672, מיקוד 6136101

טל" 03-7106666  
פקס' 03-7106660  
www.grantthornton.co.il

לכבוד  
הדירקטוריון של  
חברת דרבן השקעות בע"מ

מספר: 2717  
תאריך: ב' בסיוון התשע"ח  
16 במאי 2018

ג.א.נ,

**הנדון: מכתב הסכמה בקשר לתשקיף מדף של חברת דרבן השקעות בע"מ (להלן-"החברה") מחודש מאי 2015**

הננו להודיעכם כי אנו מסכימים להכללה (לרבות בדרך של הפנייה) של הדוחות שלנו המפורטים להלן בתשקיף המדף שבנדון:

א. דוח סקירה מיום 16 במאי, 2018 על מידע כספי תמציתי מאוחד של החברה ליום 31 במרס 2018 ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך.

ב. דוח מיוחד של רואה החשבון המבקר מיום 16 במאי, 2018 על מידע תמציתי נפרד של החברה לפי תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970 ליום 31 במרס 2018 ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך.

בכבוד רב,

**פאהן קנה ושות'**  
**רואי חשבון**

## דרבן השקעות בע"מ

### תמצית דוחות מאוחדים על המצב הכספי

<u>31 בדצמבר</u>	<u>במרס</u>	<u>31</u>	
<u>2017</u>	<u>2017</u>	<u>2018</u>	
<u>מ ב ו ר</u>	<u>מבוקר</u>	<u>בלתי</u>	
<u>חדש</u>	<u>שקל</u>	<u>אלפי</u>	
			<b><u>נכסים שוטפים</u></b>
113,599	119,388	105,623	מזומנים ושווי מזומנים
12,185	-	22,961	מזומן מוגבל
788	737	822	פקדונות במוסדות פיננסיים
57,641	45,118	57,308	השקעות בנכסים פיננסיים
11,103	16,575	10,871	לקוחות ושוכרים
42,639	33,450	31,494	חייבים ויתרות חובה
4,612	2,432	1,077	מסים לקבל
153,144	152,270	148,753	מלאי קרקעות לבניה למגורים
-	2,880	-	מלאי קרקעות למכירה
44,779	44,555	44,648	חלויות שוטפות של פקדונות לזמן ארוך
440,490	417,405	423,557	
124,358	65,705	124,007	נכסים המוחזקים למכירה
564,848	483,110	547,564	
			<b><u>נכסים שאינם שוטפים</u></b>
3,483	4,243	5,103	יתרות חובה לזמן ארוך
134,336	178,219	133,940	פקדונות לזמן ארוך
627,789	627,460	561,146	השקעות בחברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי
1,935,111	2,049,711	1,960,780	המאזני
10,884	5,971	11,830	נדל"ן להשקעה
11,979	12,667	11,551	נדל"ן להשקעה בהקמה
-	3,029	-	רכוש קבוע, נטו
-	-	-	רכוש אחר, נטו
2,723,582	2,881,300	2,684,350	
3,288,430	3,364,410	3,231,914	

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים

## דרבן השקעות בע"מ

### תמצית דוחות מאוחדים על המצב הכספי (המשך)

<u>31 בדצמבר</u>	<u>במרס</u>	<u>31</u>	
<u>2017</u>	<u>2017</u>	<u>2018</u>	
<u>מ ב ו ק ר</u>	<u>מבוקר</u>	<u>בלתי</u>	
<u>חדש</u>	<u>שקל</u>	<u>אלפי</u>	
			<b><u>התחייבויות שוטפות</u></b>
89,255	62,674	87,451	אשראי ממוסדות פיננסיים
9,070	7,997	6,292	ספקים ונותני שרותים
69,449	77,617	76,356	זכאים ויתרות זכות מסים לשלם
3,382	16,804	3,984	חלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך
68,439	124,878	68,882	חלויות שוטפות של אגרות חוב
118,261	118,468	117,676	חלויות שוטפות של התחייבויות אחרות לזמן ארוך
2,361	1,910	2,387	הלוואות לזמן ארוך שסווגו לזמן קצר
-	220,916	-	
<u>360,217</u>	<u>631,264</u>	<u>363,028</u>	
57,134	-	55,646	התחייבויות המתייחסות לנכסים המוחזקים למכירה
<u>417,351</u>	<u>631,264</u>	<u>418,674</u>	
-----	-----	-----	
680,174	575,160	672,272	<b><u>התחייבויות שאינן שוטפות</u></b>
100,000	-	100,000	הלוואות לזמן ארוך ממוסדות פיננסיים
348,584	463,507	346,814	הלוואה מחברת האם
79,669	85,065	78,434	אגרות חוב
335,651	348,443	261,182	התחייבויות אחרות לזמן ארוך
			מסים נדחים
<u>1,544,078</u>	<u>1,472,175</u>	<u>1,458,702</u>	
-----	-----	-----	
72,795	72,795	72,795	<b><u>הון המיוחס לבעלי המניות של החברה</u></b>
-	24,045	-	הון מניות
( 26,869)	15,970	( 26,483)	פרמיה על מניות
( 901)	( 18,854)	( 423)	קרנות הון
501	501	501	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ
-	( 66,853)	-	קרן הון בגין עסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
1,154,348	1,110,530	1,179,026	מניות באוצר
			יתרת רווח
<u>1,199,874</u>	<u>1,138,134</u>	<u>1,225,416</u>	
127,127	122,837	129,122	<b><u>זכויות שאינן מקנות שליטה</u></b>
<u>1,327,001</u>	<u>1,260,971</u>	<u>1,354,538</u>	<b><u>סה"כ הון</u></b>
-----	-----	-----	
<u>3,288,430</u>	<u>3,364,410</u>	<u>3,231,914</u>	
=====	=====	=====	

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים

אמיר שחר  
סמנכ"ל כספים

דודו זבידה  
מנכ"ל

רון בארי  
יו"ר דירקטוריון

תאריך אישור הדוחות הכספיים: 16 במאי, 2018

**דרכון השקעות בע"מ**  
**תמצית דוחות מאוחדים על רווח והפסד**

לשנה שהסתיימה ביום		לשלושה חודשים שהסתיימו ביום		
31 בדצמבר	31 במרס	2017	2018	
מ	מבוקר	מבוקר	בלתי	
ב	שקל	שקל	אלפי	
ק				
ו				
ר				
חדש				
151,927	(*) 38,882	35,196		<b>הכנסות</b>
29,344	(*) 8,597	5,525		מהשכרה, ניהול ואחזקת מבנים בישראל
-	-	6,282		מהשכרה, ניהול ואחזקת מבנים בחו"ל
1,070	247	304		הכנסות ממכירת דירות
				הכנסות אחרות, נטו
<u>182,341</u>	<u>47,726</u>	<u>47,307</u>		
-----	-----	-----		
29,515	(*) 7,186	6,453		<b>הוצאות</b>
15,300	(*) 4,498	3,505		עלות ניהול ואחזקת מבנים בישראל
-	-	4,535		עלות ניהול ואחזקת מבנים בחו"ל
				עלות דירות שנמכרו
<u>44,815</u>	<u>11,684</u>	<u>14,493</u>		
-----	-----	-----		
137,526	36,042	32,814		<b>רווח גולמי</b>
6,208	( 3,441)	(2,462)		עליה (ירידה) בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו
5,179	1,791	929		הוצאות מכירה ושיווק
25,357	8,707	4,347		הוצאות הנהלה וכלליות
363	47	77		הוצאות מחקר ופיתוח
( 2,874)	(*) ( 4,738)	257		הכנסות (הוצאות) תפעוליות אחרות, נטו
				חלק הקבוצה ברווחי (בהפסדי) חברות מוחזקות
( 7,183)	17,057	10,347		המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
				פריטי רווח הפסד כולל אחר אשר נזקפו לרווח והפסד
( 7,949)	( 1,755)	-		בגין השקעה בחברה מוחזקת
<u>94,829</u>	<u>32,620</u>	<u>35,603</u>		<b>רווח מפעולות רגילות</b>
22,817	3,990	4,899		הכנסות מימון
46,880	10,520	8,395		הוצאות מימון
				הכנסות (הוצאות) מהפרשי שער ומשערוך מכשירים
( 11,906)	(16,139)	304		פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח והפסד, נטו
<u>58,860</u>	<u>9,951</u>	<u>32,411</u>		<b>רווח לפני מסים על ההכנסה</b>
( 7,023)	( 6,708)	( 8,563)		הוצאות מסים על ההכנסה
<u>51,837</u>	<u>3,243</u>	<u>23,848</u>		<b>רווח נקי</b>
=====	=====	=====		
46,180	2,362	22,341		<b>מיוחס ל:</b>
5,657	881	1,507		בעלי מניות של החברה
				זכויות שאינן מקנות שליטה
<u>51,837</u>	<u>3,243</u>	<u>23,848</u>		
=====	=====	=====		

(\*) סיווג מחדש (ראה ביאור ד1')

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים

דרבן השקעות בע"מ

תמצית דוחות מאוחדים על הרווח הכולל

<u>לשנה שהסתיימה ביום</u>	<u>לשלושה חודשים שהסתיימו ביום</u>		
<u>31 בדצמבר</u>	<u>במרס</u>	<u>31</u>	
<u>2017</u>	<u>2017</u>	<u>2018</u>	
<u>מבוקר</u>	<u>מבוקר</u>	<u>בלתי</u>	
<u>חדש</u>	<u>שקל</u>	<u>אלפי</u>	
51,837	3,243	23,848	רווח נקי
11,632	( 364)	487	פריטי רווח (הפסד) כולל אחר אשר מסווגים מחדש/ יסווגו בעתיד לרווח או הפסד התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ
7,949	1,755	-	התאמות בגין תרגום דוחות כספיים, בגין פעילויות חוץ שנזקפו לרווח והפסד
<u>71,418</u>	<u>4,634</u>	<u>24,335</u>	רווח כולל
=====	=====	=====	
65,961	4,190	22,819	מיוחס ל:
5,457	444	1,516	בעלי מניות של החברה
<u>71,418</u>	<u>4,634</u>	<u>24,335</u>	זכויות שאינן מקנות שליטה
=====	=====	=====	

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי  
נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים



דרבן השקעות בע"מ

תמצית דוחות מאוחדים על השינויים בהון (המשד)

סה"כ הון עצמי מבוקר חדש	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ	יתרת רווח	מניות באוצר	ל בע לי			פרמיה על מניות	הון מניות בלתי אלפי
					מניות	קרנות	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ		
					ש ק ל				
1,260,460	126,527	1,133,933	1,108,168	(66,853)	501	(20,682)	15,959	24,045	72,795
3,243	881	2,362	2,362	-	-	-	-	-	-
(364)	(437)	73	-	-	-	73	-	-	-
1,755	-	1,755	-	-	-	1,755	-	-	-
4,634	444	4,190	2,362	-	-	1,828	-	-	-
(4,134)	(4,134)	-	-	-	-	-	-	-	-
11	-	11	-	-	-	-	11	-	-
<u>1,260,971</u>	<u>122,837</u>	<u>1,138,134</u>	<u>1,110,530</u>	<u>(66,853)</u>	<u>501</u>	<u>(18,854)</u>	<u>15,970</u>	<u>24,045</u>	<u>72,795</u>

יתרה ליום 1 בינואר 2017 (מבוקר)

רווח כולל:

רווח נקי

רווח כולל אחר:

התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ

התאמות בגין תרגום דוחות כספיים, בגין פעילויות חוץ שנזקפו לרווח והפסד

**סה"כ רווח כולל לתקופה**

שינוי בקרן הון עסקאות עם הזכויות שאינן מקנות שליטה בחברות כלולות

חלוקת דיבידנד והחזר השקעה לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה

יתרה ליום 31 במרס 2017 (בלתי מבוקר)

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים

דרבן השקעות בע"מ

תמצית דוחות מאוחדים על השינויים בהון (המשד)

		ה ח ב ר ה		ש ל		מ נ י ו ת		ל ב ע ל י		מ י ו ח ס
סה"כ הון	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ	יתרת רווח	מניות באוצר	קרון הון בגין עסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה שקל	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ	קרנות הון	פרמיה על מניות	הון מניות אלפי	
1,260,460	126,527	1,133,933	1,108,168	(66,853)	501	(20,682)	15,959	24,045	72,795	
51,837	5,657	46,180	46,180	-	-	-	-	-	-	
11,632	( 200)	11,832	-	-	-	11,832	-	-	-	
7,949	-	7,949	-	-	-	7,949	-	-	-	
-	-	-	-	66,853	-	-	(42,808)	(24,045)	-	
71,418	5,457	65,961	46,180	66,853	-	19,781	(42,808)	(24,045)	-	
( 4,857)	( 4,857)	-	-	-	-	-	-	-	-	
( 20)	-	(20)	-	-	-	-	( 20)	-	-	
1,327,001	127,127	1,199,874	1,154,348	-	501	( 901)	(26,869)	-	72,795	

**יתרה ליום 1 בינואר 2017 (מבוקר)**

**רווח (הפסד) כולל:**

רווח נקי

**רווח (הפסד) כולל אחר:**

התאמות הנובעות מתרגום דוחות

כספיים של פעילויות חוץ

התאמות בגין תרגום דוחות כספיים ובגין

עסקאות גידור, בגין פעילויות חוץ שנוקפו

לרווח והפסד

מחיקת מניות רדומות

**סה"כ רווח (הפסד) כולל השנה**

חלוקת דיבידנד והחזר השקעה לבעלי

זכויות שאינן מקנות שליטה

שינוי בקרן הון עסקאות עם הזכויות שאינן

מקנות שליטה בחברות כלולות

**יתרה ליום 31 בדצמבר 2017 (מבוקר)**

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים

**דרבן השקעות בע"מ**

**תמצית דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים**

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2017	לשלושה חודשים שהסתיימו ביום במרס 2017	2018 בלתי מבוקר אלפי שקל	
51,837	3,243	23,848	<b>תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת</b> רווח נקי
			התאמות הדרושות כדי להציג את תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת:
			<b>התאמות לסעיפי רווח והפסד</b>
677	913	( 9)	הפרשי שער יתרות מזומנים המוחזקות במטבע חוץ
1,114	4,199	2,545	הפרשי שער ושערות מכשירים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח והפסד, נטו
13,382 (6,208)	7,638 3,441	-	הפרשי שער בגין תרגום דוחות כספיים בגין פעילויות חוץ שנזקפו לרווח והפסד
7,183 1,693 (7,682)	(17,057) 413 11,718	(10,347) 435 ( 7,296)	התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו חלק הקבוצה בהפסדי (ברווחי) חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני פחת
40,003 (9,939)	7,775 2,877	8,750 2,083	ריבית ושערות נכסים פיננסיים ריבית ושערות התחייבויות פיננסיות מסים נדחים, נטו
(5,883)	( 5,883)	-	הפרשי שער בגין תרגום דוחות כספיים ובגין עסקאות גידור שנזקפו לרווח והפסד, בגין חברה מוחזקת אשר טופלה בשיטת השווי המאזני
34,790	16,034	( 1,377)	
			<b>שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות</b>
8,964	3,144	284	ירידה בלקוחות ושוכרים
(2,918)	( 5,259)	5,593	ירידה (עליה) בחייבים ויתרות חובה וחייבים לזמן ארוך
5,146	1,440	( 2,812)	עליה (ירידה) בספקים ונותני שרותים
27,008	14,407	20,728	עליה בזכאים ויתרות זכות והפרשה למסים
38,200	13,732	23,793	
			<b>מזומנים ששולמו והתקבלו במהלך התקופה עבור</b>
(39,590)	( 9,503)	( 2,195)	מסים על ההכנסה ששולמו
5,118	-	2,365	מסים על ההכנסה שהתקבלו
(59,154)	( 7,517)	( 7,811)	ריבית ששולמה
12,933	12	78	ריבית שהתקבלה
11,719	83	126	דיבידנד שהתקבל
(68,974)	(16,925)	( 7,437)	
55,853	16,084	38,827	מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת לפני שינוי במלאי קרקעות למכירה ולבניה
( 27,765)	(28,207)	2,984	ירידה (עליה) במלאי קרקעות למכירה ולבניה
28,088	(12,123)	41,811	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) שוטפת
			הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים

**דרכון השקעות בע"מ**

**תמצית דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים (המשך)**

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2017	לשלושה חודשים שהסתיימו ביום במרס 2017	2018 בלתי מבוקר אלפי שקל	
(49,647)	(2,704)	(29,385)	<b>תזרימי מזומנים מפעילות השקעה</b>
50,212	-	-	רכישת נדל"ן להשקעה ונדל"ן בהקמה
(1,206)	(153)	( 10)	תמורה ממימוש נדל"ן להשקעה, נטו ממס
304	-	-	רכישת רכוש קבוע
(40,786)	(159)	(913)	תמורה ממימוש רכוש קבוע
(12,185)	-	(10,777)	השקעה בחברות מוחזקות, נטו
831	-	-	עלייה במזומן מוגבל
44,959	-	-	ירידה בהשקעות לזמן קצר, נטו
65,052	1,858	-	פרעון פקדונות לזמן ארוך
(2,238)	-	-	מימוש נכסים המוחזקים למכירה
355	-	-	קיטון ברכוש אחר, נטו
55,651	(1,158)	(41,085)	החזר השקעה ביתרות חובה לזמן ארוך, נטו
-----	-----	-----	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) השקעה
			<b>תזרימי מזומנים מפעילות מימון</b>
(115,130)	-	-	פרעון אגרות חוב
100,000	-	-	קבלת הלוואה מחברת האם
26,750	-	( 1,875)	ירידה (עלייה) באשראי ממוסדות פיננסיים, נטו
(2,250)	( 722)	( 745)	פרעון הלוואה מחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
-	6,109	-	קבלת הלוואות לזמן ארוך
(120,507)	(9,602)	(7,645)	פרעון הלוואות לזמן ארוך
(111,137)	(4,215)	(10,265)	מזומנים נטו ששימשו לפעילות מימון
-----	-----	-----	
1,618	(2,495)	1,563	<b>הפרשי תרגום בגין יתרות מזומנים המוחזקות במטבע חוץ</b>
-----	-----	-----	
(25,780)	(19,991)	(7,976)	<b>ירידה במזומנים ושווי מזומנים</b>
139,379	139,379	113,599	<b>יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה</b>
-----	-----	-----	
113,599	119,388	105,623	<b>יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה</b>
=====	=====	=====	
			<b>נספח - מידע נוסף בדבר פעולות מהותיות שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים</b>
755	-	-	גידול בנדל"ן להשקעה ורכוש קבוע כנגד ספקים
=====	=====	=====	ויתרות זכות
4,872	4,134	-	חלוקה לזכויות שאינן מקנות שליטה כנגד חייבים ויתרות
=====	=====	=====	חובה
4,000	2,920	-	תמורה ממכירת נדל"ן להשקעה כנגד חייבים ויתרות חובה
=====	=====	=====	
5,773	-	-	גידול בנדל"ן להשקעה, רכוש קבוע וקיטון
=====	=====	=====	קרקעות לבנייה כנגד חייבים ויתרות חובה
			הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי
			נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים

## דרבן השקעות בע"מ

### באורים לדוחות כספיים תמציתיים ביניים מאוחדים

#### בלתי מבוקרים

#### 1. כללי

- א. דוחות כספיים אלה נערכו במתכונת מתומצתת ליום 31 במרס, 2018 ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך (להלן - דוחות כספיים ביניים מאוחדים). יש לעיין בדוחות אלה בהקשר לדוחות הכספיים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר, 2017 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך ולבאורים אשר נלוו אליהם (להלן - הדוחות הכספיים השנתיים).
- ב. הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים של החברה ליום 31 במרץ 2018 אושרו לפרסום בהתאם להחלטת הדירקטוריון מיום 16 במאי 2018.
- ג. ליום 31 במרץ 2018 לחברה ולחברות מאוחדות (להלן - הקבוצה), הון חוזר חיובי בסך של כ-129 מיליון ש"ח. לחברה בדוח ה"סולו" קיים גרעון בהון החוזר בסך של כ-128 מיליון ש"ח. לדעת דירקטוריון החברה, אין בגרעון בהון החוזר כדי להצביע על בעיית נזילות וזאת בהתחשב בהתחייבויותיה החזויות של החברה, וכן בהתבסס על יתרות המזומנים ומסגרות האשראי הלא מנוצלות של החברה למועד הדיווח.
- ד. החברה ביצעה סיווג מחדש על מנת להציג הפרדה בגוף דוח רווח או הפסד בין הכנסות מפעילות השכרה וניהול בישראל לבין הכנסות מפעילות השכרה וניהול מחוץ לישראל. כמו כן, ביצעה החברה סיווג מחדש של הכנסות והוצאות ממתקנים סולארים ומכירת מקרקעין להצגה בנטו.

## דרבן השקעות בע"מ

### באורים לדוחות כספיים תמציתיים ביניים מאוחדים

#### בלתי מבוקרים

## 2. עיקרי המדיניות החשבונאית

א. דוחות הביניים ליום 31 במרץ 2018 ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך (להלן דוחות הביניים) נערכו במתכונת מתומצתת, לפי תקני הדיווח הכספי הבינלאומיים לרבות הבהרות ופרשנויות שפורסמו על ידי המועצה לתקני חשבונאות בינלאומיים (IASB) והוועדה לפרשנויות של תקני דיווח כספי בינלאומיים (IFRIC), בהתאם להוראות תקן חשבונאות בינלאומי מספר 34, דיווח כספי לתקופות ביניים (IAS 34) ובהתאם להוראות הגילוי לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל - 1970.

ב. הכללים החשבונאיים שישמשו בעריכת דוחות הביניים הינם עקביים לכללים ששימשו בעריכת הדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2017, למעט המפורט בסעיף ג' להלן. באשר להשפעת תקני חשבונאות שפורסמו וטרם נכנסו לתוקף ראו ביאור 2 לדוחות הכספיים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2017.

#### ג. עריכת שימוש באומדנים ושיקולי דעת חשבונאיים משמעותיים

הכנת דוחות כספיים בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים דורשת מההנהלה שימוש באומדנים חשבונאיים והערכות הכרוכים בשיקול דעת והמשפיעים על סכומי הנכסים וההתחייבויות המוצגים בדוחות הכספיים, על הגילוי בדבר נכסים מותנים והתחייבויות תלויות לתאריכי הדוחות הכספיים, על סכומי הכנסות והוצאות בתקופות המדווחות ועל המדיניות החשבונאית שנקבעה עבור הקבוצה. התוצאות בפועל עשויות להיות שונות מאומדנים אלה. למעט המפורט להלן:

#### הכרה בהכנסות ממכירות נדל"ן יזמי

הקבוצה פועלת בתחום הנדל"ן היזמי ובמסגרת זאת פועלת להקמה ומכירה של יחידות דיור, משרדים ושטחי מסחר בישראל ובמדינות נוספות. ההכרה בהכנסה ממכירות נדל"ן יזמי כרוכה בהפעלה של שיקול דעת משמעותי והנחת הנחות שונות בהיבטים שונים כמפורט להלן:

#### מדידת שיעור ההשלמה

לצורך מדידת התקדמות הביצוע, הקבוצה מיישמת את שיטת התשומות (Inputs method) 1. ביישום שיטה זו החל מתחילת ההכרה בהכנסה, נדרשת הקבוצה להעריך בכל תקופת חתך את אומדן העלויות הדרושות להשלמת הפרויקט על מנת לקבוע את סכום ההכנסה שיוכר. שיעור ההשלמה נגזר מהיחס בין העלויות אשר נשלמו עד למועד המדידה ובין סך העלויות החזויות בפרויקט. עלויות אלו כוללות את העלויות הישירות ואת העלויות העקיפות המתייחסות במישרין לקיום החוזה ומוקצות על בסיס מפתח העמסה סביר. הקבוצה אינה כוללת בחישוב שיעור ההשלמה עלויות שאינן משקפות התקדמות בביצוע כגון עלות קרקע, אגרות, ביטוח, קנסות והיטלים ועלויות אשראי.

האומדנים ושיקולי הדעת של ההנהלה אשר בגינם גלומה רגישות ניכרת לאירועים עתידיים, הינם עקביים עם אלו ששימשו בעריכת הדוחות הכספיים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר, 2017.

#### ד. תמצית תקני דיווח כספי בינלאומיים חדשים שנכנסו לתוקף במהלך התקופה ואשר הינם רלוונטים לפעילות החברה:

1) יישום לראשונה של IFRS 15 - הכנסות מחוזים עם לקוחות  
בחודש מאי 2014 פרסם ה-IASB את תקן דיווח כספי בינלאומי IFRS 15 - הכנסות מחוזים עם לקוחות (להלן: "התקן החדש"), המחליף את IAS 18 הכנסות, IAS 11 חוזי הקמה ואת IAS 13 IFRIC תכניות נאמנות לקוחות, IFRIC 15 הסכמים להקמת מבנים, IFRIC 18 העברות של נכסים מלקוחות ו-SIC 31 הכנסות - עסקאות חליפין הכוללות שירותי פרסום. התקן החדש מציג מודל בן חמישה שלבים שיחול על הכנסות הנובעות מחוזים עם לקוחות:

<sup>1</sup> במקרים בהם מיושמת גישה אחרת כלשהי, כגון גישת התפוקות (Outputs method) נדרש להיוועץ במחלקה המקצועית באשר לנוסח שייכלל בביאור.

## דרבן השקעות בע"מ

### באורים לדוחות כספיים תמציתיים ביניים מאוחדים

#### בלתי מבוקרים

#### עיקרי המדיניות החשבונאית (המשד)

2. ד. תמצית תקני דיווח כספי בינלאומיים חדשים שנכנסו לתוקף במהלך התקופה ואשר הינם רלוונטיים לפעילות החברה (המשד):

#### 1) יישום לראשונה של IFRS 15 - הכנסות מחוזים עם לקוחות (המשד)

- שלב 1 - זיהוי החוזה עם הלקוח, לרבות התייחסות לקיבוץ חוזים וטיפול בשינויים (modifications) בחוזים.
- שלב 2 - זיהוי מספר מחויבויות ביצוע נפרדות (distinct) בחוזה.
- שלב 3 - קביעת מחיר העסקה, לרבות התייחסות לתמורה משתנה, רכיב מימון משמעותי, תמורות שאינן במזומן ותמורה שתשולם ללקוח.
- שלב 4 - הקצאת מחיר העסקה לכל מחויבות ביצוע נפרדת על בסיס מחיר המכירה היחסי הנפרד תוך שימוש במחירים נצפים אם הם זמינים, או באומדנים והערכות.
- שלב 5 - הכרה בהכנסה בעת עמידה במחויבות ביצוע, תוך הבחנה בין קיום מחויבות במועד מסוים לבין קיום מחויבות לאורך זמן.

השפעת יישומו של התקן החדש על דוחותיה הכספיים של החברה הינה כדלקמן :

החל מיום 1 בינואר 2018 מיישמת החברה את תקן דיווח כספי בינלאומי 15, הכרה בהכנסות מחוזים עם לקוחות (IFRS 15, להלן - "התקן"). במסגרת היערכות הקבוצה לצורך היישום לראשונה בחנו הנהלת החברה והדירקטוריון באופן מעמיק את עקרונות התקן ואת השפעת יישומו לראשונה על פעילויות הקבוצה, בין היתר, תוך הסתייעות ביועצים חשבונאיים ומשפטיים.

התקן מתווה מספר חלופות יישום לראשונה והקלות יישום שונות. הקבוצה בחרה לאמץ את התקן לפי גישת יישום למפרע באופן חלקי תוך יישום הקלות מסוימות, קרי, רק בגין חוזים אשר טרם הושלמו נכון לתחילת התקופה (1 בינואר 2018). בהתאם לגישת יישום זאת נדרשת הכרה בהשפעה המצטברת של יישום התקן לראשונה על חוזים שטרם הושלמו ליום 1 בינואר 2018 באמצעות התאמת יתרת הפתיחה של העודפים (יתרת הרווח) לאותו מועד וללא הצגה מחדש של מספרי השוואה לתקופות קודמות.

ההנהלה אימצה את התקן במועד כניסתו לתוקף, באמצעות גישת ההשפעה המצטברת תוך התאמת יתרת העודפים למועד המעבר (1 בינואר 2018), רק בהתייחס לחוזים שטרם הושלמו למועד זה וללא הצגה מחדש של מספרי השוואה לתקופות קודמות. עיקר השפעת יישום התקן לראשונה הינה בהתייחס לפעילות היזמית של הקבוצה בקשר עם מכירת דירות מגורים. על פי התקן, מכירה הקבוצה בהכנסה בגין חוזים בישראל לאורך זמן בעוד שבהתאם למדיניות החשבונאית הקודמת ההכנסה מחוזים כאמור הוכרה בעת המסירה לרוכש.

עלויות תוספתיות של השגת חוזה - עבור השגת חלק מהחוזים של החברה עם לקוחותיה היא נושאת בעלויות תוספתיות (כגון עמלות מוכרנים המותנות בביצוע מכירה מחייבת). עד למועד היישום לראשונה של התקן החדש הכירה החברה בעלויות הנ"ל כהוצאה במועד התהוותן במסגרת הוצאות מכירה ושיווק. תחת יישום הוראות התקן החדש, עלויות אשר התהוו על מנת להשיג את החוזה עם הלקוח ושלא היו מתהוות לה אם החוזה לא היה מושג ושהחברה מצפה להשיבן, מוכרות כנכס מופחתות ונזקפות לרווח או הפסד על בסיס שיטתי שהינו עקבי עם אופן העברת הסחורות או השירותים על פני תקופת השירות הניתנת במסגרת החוזה הספציפי לתקופה שהינה עולה על שנה. כתוצאה מכך, תחת הוראות התקן החדש, החברה מכירה בהוצאות בקצב ההכרה בהכנסה מהחוזה בנינו נוצרה וזאת בהשוואה לטיפול החשבונאי תחת מדיניות החשבונאית הקודמת של החברה.

דרבן השקעות בע"מ

באורים לדוחות כספיים תמציתיים ביניים מאוחדים

בלתי מבוקרים

2. עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)  
 ד. תמצית תקני דיווח כספי בינלאומיים חדשים שנכנסו לתוקף במהלך התקופה ואשר הינם רלוונטיים לפעילות החברה (המשך):

(1) יישום לראשונה של IFRS 15 - הכנסות מחוזים עם לקוחות (המשך)

השפעת השינויים כאמור על הדוחות הכספיים של החברה הינם כדלקמן:

בדוחות המאוחדים על המצב הכספי

לאחר יישום IFRS 15	השפעת יישום IFRS 15 בלתי מבוקר אלפי ש"ח	לפני יישום IFRS 15
--------------------	---	--------------------

ליום 1 בינואר, 2018

1,202,211	2,337	1,199,874
127,587	460	127,127

יתרת רווח  
זכויות שאינן מקנות שליטה

לאחר יישום IFRS 15	השפעת יישום IFRS 15 אלפי ש"ח	לפני יישום IFRS 15
--------------------	------------------------------	--------------------

ליום 31 במרס, 2018

148,753	(13,416)	162,169
76,356	(18,788)	95,144
261,182	834	260,348
23,856	1,748	22,108
1,354,577	4,539	1,350,038

מלאי קרקעות לבניה למגורים  
זכאים ויתרות זכות מסים נדחים  
יתרת רווח  
סה"כ הון

בדוחות המאוחדים על הרווח הכולל

לאחר יישום IFRS 15	השפעת יישום IFRS 15 אלפי ש"ח	לפני יישום IFRS 15
--------------------	------------------------------	--------------------

ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 31 במרס, 2018

6,282	6,282	-
4,535	4,535	-

הכנסות ממכירת דירות  
עלות המכירות

32,814	1,748	31,066
--------	-------	--------

**רווח גולמי**

35,588	1,748	33,840
--------	-------	--------

**רווח מפעולות רגילות**

23,856	1,748	22,108
--------	-------	--------

**רווח נקי**

22,158	1,456	20,702
--------	-------	--------

מיוחס ל:

1,698	291	1,407
-------	-----	-------

בעלי מניות החברה  
זכויות שאינן מקנות שליטה

## דרבן השקעות בע"מ

### באורים לדוחות כספיים תמציתיים ביניים מאוחדים

#### בלתי מבוקרים

#### 2. עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ד. תמצית תקני דיווח כספי בינלאומיים חדשים שנכנסו לתוקף במהלך התקופה ואשר הינם רלוונטיים לפעילות החברה (המשך):

(2) יישום לראשונה של IFRS 9 - מכשירים פיננסיים (המשך):

בהתאם לבחינה שביצעה החברה במועד יישום התקן לראשונה, ליישום לראשונה לא הייתה השפעה על דוחותיה הכספיים של חברה.

כמתואר בביאור 2 (ג) לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה לשנת 2017 החברה אימצה באימוץ מוקדם של (IFRS 9 (2009) בכל הנוגע לכללי הסיווג והמדידה של נכסים פיננסיים בלבד. החל מיום 1 בינואר 2018 מיישמת החברה את תקן דיווח כספי בינלאומי מספר 9 (IFRS 9 (2014) (להלן - IFRS 9 או "התקן") במלואו החל מדוחות כספיים אלה.

להלן עיקרי קביעות התקן:

#### **נכסים פיננסיים:**

בהתאם לתקן, ישנן שלוש קטגוריות למדידת נכסים פיננסיים: עלות מופחתת, שווי הוגן דרך רווח והפסד ושווי הוגן דרך רווח כולל אחר. סיווג נכסים פיננסיים מתבסס על המודל העסקי של הישות לניהול נכסים פיננסיים ועל מאפייני תזרימי המזומנים החוזיים של הנכס הפיננסי. נכסי חוב:

נכסי חוב מטופלים בעלות מופחתת כאשר מתקיימים במצטבר שני התנאים הבאים: המודל העסקי של החברה הינו להחזיק בנכס הפיננסי לצורך גביית תזרימי המזומנים החוזיים הצפויים לנבוע ממנו וכן, מאפייניו החוזיים של הנכס הפיננסי מגדירים תזרימי מזומנים המתייחסים לתשלומי קרן וריבית, במועדים נקובים, בגין יתרת הקרן שטרם נפרעה.

נכסי חוב המוחזקים במודל עסקי שמטרתו היא הן גביית תזרימי המזומנים החוזיים הצפויים לנבוע ממנו והן מכירה וכן, מאפייניו החוזיים של הנכס הפיננסי מגדירים תזרימי מזומנים המתייחסים לתשלומי קרן וריבית, במועדים נקובים, בגין יתרת הקרן שטרם נפרעה יימדדו בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר.

כל יתר נכסי החוב אשר לא משתייכים למודל עסקי כאמור לעיל או אשר יועדו על ידי ההנהלה כאשר ייעוד כאמור אפשרי כמפורט בתקן, יימדדו בשווי הוגן דרך רווח או הפסד. נכסי הון:

נכסי הון מטופלים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד. עם זאת, התקן מאפשר חלופת סיווג הניתנת לבחירה במועד ההכרה לראשונה, לפיה רווחים והפסדים בגין השקעה במכשירי הון שאינם מוחזקים למסחר ייזקפו לרווח כולל אחר (OCI). בחירה כאמור הינה סופית ואינה ניתנת לשינוי בתקופות עוקבות.

נגזרים המשובצים בחוזה מארח שהינו נכס פיננסי בתחולת התקן אינם מופרדים אלא, החוזה המעורב בכללותו יימדד בעלות מופחתת או בשווי הוגן דרך רווח או הפסד בהתבסס על הקריטריונים לסיווג נכסים פיננסיים כאמור לעיל.

#### **התחייבויות פיננסיות:**

התקן מאמץ את מרבית הדרישות הקיימות ב- IAS 39 לעניין סיווג ומדידה של התחייבויות פיננסיות למעט בנושאים המפורטים להלן: (א) שינויים בשווי הוגן של התחייבויות שיועדו למדידה בשווי הוגן דרך רווח או הפסד, בגין החלק המגלם סיכון אשראי עצמי ייזקפו לרווח כולל אחר (OCI) והיתרה תיזקף לרווח או הפסד, למעט כאשר טיפול כאמור יגרום לאי התאמה חשבונאית (mismatch) ברווח או הפסד כי אז יוכרו כל השינויים בשווי ההוגן ברווח או הפסד. (ב) נגזרים המהווים התחייבויות פיננסיות, יימדדו בשווי ההוגן גם כאשר ההתחייבות קשורה למכשיר הוני לא מצוטט שלא ניתן למדוד את שווי ההוגן באופן מהימן.

כמו כן בהתאם לתקן, עדכון תנאים (Modification) של התחייבות פיננסית אשר אינו מגיע עד כדי שינוי משמעותי (ולפיכך, לא עולה הצורך בגריעה של ההתחייבות הפיננסית) יוביל לצורך בחישוב מחדש של העלות המופחתת של ההתחייבות הפיננסית כערך הנוכחי של אומדן תזרימי המזומנים החוזיים העתידיים העדכניים כשהם מהווים לפי שיעור הריבית האפקטיבי המקורי של ההתחייבות הפיננסית. הפער בין ערך הספרים ערב עדכון תנאי ההתחייבות הפיננסית ובין הערך הנוכחי שחושב כאמור ייזקף באופן מיידי לרווח או הפסד כהכנסה או כהוצאה, לפי העניין.

גריעה:

התקן מאמץ את הדרישות הקיימות ב- IAS 39 לעניין גריעה של נכסים פיננסיים והתחייבויות פיננסיות.

## דרבן השקעות בע"מ

### באורים לדוחות כספיים תמציתיים ביניים מאוחדים

#### בלתי מבוקרים

2.

#### עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ד. תמצית תקני דיווח כספי בינלאומיים חדשים שנכנסו לתוקף במהלך התקופה ואשר הינם רלוונטיים לפעילות החברה (המשך):  
(2) יישום לראשונה של IFRS 9 - מכשירים פיננסיים (המשך):

#### חשבונאות גידור - כללי:

פרק חשבונאות הגידור בתקן מחיל שינוי מהותי באשר לתפיסה של חשבונאות גידור במטרה לספק למשתמשי הדוחות הכספיים מידע באיכות טובה יותר להבנת ניהול הסיכונים של חברות ולשקף פעילויות אלה באופן טוב יותר ואת השפעתן על הדיווח הכספי תוך הרחבת מכלול המכשירים המגדרים והפריטים המגודרים הכשירים לצורך יישום חשבונאות גידור וכן החלה של גישת מבוססת עקרונות לבחינת אפקטיביות של יחסי הגידור בדרך של מתן משקל לבחינה איכותנית.

#### ירידת ערך של נכסים פיננסיים:

התקן כולל מודל חדש להכרה בהפסדי אשראי צפויים ('expected credit loss' model) עבור נכסי החוב הפיננסיים שאינם נמדדים בשווי הוגן דרך רווח והפסד. התקן מבחין בין שני מצבים של הכרה בהפרשה לירידת ערך: (1) מכשירים פיננסיים אשר לא חלה הידרדרות משמעותית באיכות האשראי שלהם מאז מועד ההכרה לראשונה בהם או מקרים בהם סיכון האשראי נמוך - ההפרשה שתוכר תיקח בחשבון הפסדי אשראי צפויים בתקופה של 12 חודשים לאחר מועד הדיווח, או; (2) מכשירים פיננסיים אשר חלה הידרדרות משמעותית באיכות האשראי שלהם מאז מועד ההכרה לראשונה בהם ואשר סיכון האשראי בגינם אינו נמוך - ההפרשה שתוכר תביא בחשבון הפסדי אשראי הצפויים לאורך יתרת תקופת חיי המכשיר.

בהתאם לבחינה שביצעה החברה במועד יישום התקן לראשונה, ליישומו לראשונה לא הייתה השפעה על דוחותיה הכספיים של החברה.

#### (3) תיקון תקן חשבונאות בינלאומי 12 - מסים על ההכנסה (IAS 12)

בחודש ינואר 2016 פרסם ה-IASB, תיקון לתקן חשבונאות בינלאומי 12, מסים על ההכנסה (IAS 12) (להלן - התיקון). התיקון מבהיר את הטיפול החשבונאי בהכרה של נכסי מסים נדחים בגין הפסדים שטרם מומשו.  
התיקון מבהיר, בין היתר, כי:

- בהתייחס לנכס הנמדד בשווי הוגן מבלי שמתבצע עדכון מקביל בבסיס המס של הנכס, במסגרת הבחינה האם נוצר הפרש זמני הניתן לניכוי יש להתחשב אך ורק בפער בין הערך בספרים של הנכס לבין בסיס המס שלו במנותק מאופן ההשבה החזוי של הנכס.
- בחינת הכנסה חייבת עתידית שכנגדה ניתן יהיה לנצל הפרשים זמניים הניתנים לניכוי עשויה לכלול השבה של נכסים מסויימים בסכום הגבוה מערכם בספרים כאשר קיימות ראיות מספיקות שההשבה כאמור היא צפויה (כגון נכס התחייבותי אשר שוויו ההוגן נמוך מערכו הנקוב והישות מצפה לגבות את תזרימי המזומני החזויים בגינו).
- כדי להעריך אם תהיה לישות הכנסה חייבת בסכום מספיק בתקופות עתידיות, ההכנסה החייבת הצפויה בתקופות עתידיות אינה כוללת את השפעות ההיפוך של ההפרשים הזמניים הניתנים לניכוי.
- בבחינת ההפרשים הזמניים הניתנים לניכוי כנגד הכנסה חייבת, ישות נדרשת לבחון האם חוקי המס קובעים מגבלות בדבר מקורות ההכנסה החייבת. ככל ולא קיימות מגבלות, ישות תביא בחשבון את יכולת הניצול של כלל ההפרשים הזמניים הניתנים לניכוי באופן משולב. אחרת, תתבצע בחינה ספציפית לפיה, הפרשים זמניים ניתנים לניכוי ייבחנו מול סוגי ההכנסה החייבת אשר לגביהם מתאפשר ניצולם (כגון קיזוז רווח הון מהכנסה חייבת).

התיקון יחול לגבי תקופות דיווח שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2017, או אחריו, בדרך של יישום למפרע. התיקון מאפשר לזקוף את השינוי הנובע מיישומו לראשונה ביתרת הפתיחה של העודפים לתחילת תקופת ההשוואה המוקדמת ביותר המוצגת (ללא הקצאת השינוי בין העודפים ורכיבים אחרים בהון). יישום מוקדם אפשרי, תוך מתן גילוי.

בהתאם לבחינה שביצעה החברה במועד יישום התקן לראשונה, ליישומו לראשונה לא הייתה השפעה על דוחותיה הכספיים של החברה.

## דרבן השקעות בע"מ

### באורים לדוחות כספיים תמציתיים ביניים מאוחדים

#### בלתי מבוקרים

2.

#### עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ד. תמצית תקני דיווח כספי בינלאומיים חדשים שנכנסו לתוקף במהלך התקופה ואשר הינם רלוונטיים לפעילות החברה (המשך):

4) תיקון לתקן חשבונאות בינלאומי 40 - נדל"ן להשקעה (IAS 40) בנוגע להעברות לנדל"ן להשקעה או מנדל"ן להשקעה

בחודש דצמבר 2016 פרסמה הוועדה לתקני חשבונות בינלאומיים ("IASB") תיקון לתקן חשבונאות בינלאומי 40, נדל"ן להשקעה (IAS 40) (להלן - התיקון) המבהיר כי העברות לנדל"ן להשקעה או מנדל"ן להשקעה תתבצעה רק כאשר קיים שינוי בשימוש, הנתמך בראיות וכי קיימת או נפסקת העמידה בהגדרת נדל"ן להשקעה. עוד מובהר במסגרת התיקון כי שינוי בכוונת ההנהלה לשימוש בנכס כשלעצמו אינו מספיק בכדי להוות ראיה התומכת לשינוי השימוש וכי נדרש כי ראיות התומכות בשינוי שחל בשימוש תהיינה ברורות צפייה.

בנוסף, בהתאם לתיקון, רשימת הנסיבות אשר נכללה בסעיף 57 לתקן אשר היוותה רשימה "סגורה" טרם התיקון, תהפוך לרשימת דוגמאות שאינה ממצה (Non-exhaustive) לראיות התומכות בכך שהתקיים שינוי בשימוש.

התיקון יחול לגבי תקופות דיווח שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2018 או אחריו. יישום מוקדם של התיקון אפשרי בכפוף למתן גילוי.

ככלל, התיקון ייושם בדרך של מכאן ולהבא. עם זאת יתאפשר תיקון למפרע בנסיבות בהן מתקיימות ראיות ניתנות לצפייה בדבר השינוי בשימוש מבלי שיידרש להפעיל בגיבוי שיקול

דעת בדיעבד (hindsight). בהתאם לבחינה שביצעה החברה במועד יישום התקן לראשונה, ליישום לראשונה לא הייתה השפעה על דוחותיה הכספיים של החברה.

ה. להלן נתוני מדד המחירים לצרכן ושער החליפין של הדולר של ארצות הברית, הדולר הקנדי והאירו:

שער החליפין של האירו	שער החליפין של דולר קנדי	שער החליפין של \$1 ארה"ב	מדד המחירים לצרכן		ליום
			יזוע	בגין נקודות	
₪	₪	₪	(*)		
4.329	2.724	3.514	221.4	220.6	31 במרס 2018
3.882	2.723	3.632	220.2	220.9	31 במרס 2017
4.153	2.765	3.467	221.6	221.3	31 בדצמבר 2017

שיעור העליה (ירידה) במשך התקופה					
%	%	%	%	%	
4.2	( 1.5)	1.4	(0.1)	( 0.3)	מרס 2018 (3 חודשים)
(4.00)	(4.48)	(5.54)	(0.2)	(1.01)	מרס 2017 (3 חודשים)
2.7	( 3)	( 9.8)	0.4	0.27	דצמבר 2017 (12 חודשים)

(\*) לפי בסיס ממוצע 1993 = 100.

## דרבן השקעות בע"מ

### באורים לדוחות כספיים תמציתיים ביניים מאוחדים

#### בלתי מבוקרים

#### 3. אירועים עיקריים בתקופת הדוח ולאחריה

א. ביום 9 ינואר 2018 התקשרה נאמנות קנדית בבעלות מלאה של החברה עם צד שלישי למכירת מלוא זכויותיה בנכס בקנדה בתמורה לסך של כ-36.2 מיליון דולר קנדי (כ-101.2 מיליון ש"ח). למועד פרסום הדוח העסקה הושלמה ויתרת התמורה שולמה למוכרת.

ב. ביום 29 באפריל 2018 הודיעה חברת מידרוג על העלאת דירוג Al.il יציב לאגרות חוב (סדרה ד') שהנפיקה החברה. הדירוג נתמך בין היתר בשיקולים הבאים: יחסי איתנות טובים ביחס לרמות הדירוג, יחסי כיסוי הולמים, גמישות פיננסית, שמירה על שיעורי תפוסה סבירים לאורך זמן, ועוד.

#### 4. השקעות בחברות מוחזקות

א. צירוף דוחות כספיים ומידע תמציתי של חברות מוחזקות  
בהתאם לתקנה 44 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים) התשי"ע-1970, בדבר צירוף דוחות חברה כלולה/ עסקה משותפת, הדוחות הכספיים של ב.ר.א.פ. ייזום פרויקטים בע"מ לא מצורפים לדוחות הכספיים של החברה מאחר ובשנת 2017 לא עמדה בתנאים הקבועים לצירוף על פי התקנה וכן לא צפוי כי גם בשנת הדיווח הבאה יתקיים התנאי האמור.  
באור 5 להלן כולל מידע תמציתי מתוך הדוחות הכספיים של חברות מוחזקות ב.ר.א.פ., יקום פיתוח וסויטלנד המטופלות בשיטת השווי המאזני, ואשר הסכום שנכלל בדוחות הרווח והפסד של החברה בגין כל אחת מהחברות המוחזקות בתקופה של 12 חודשים שהסתיימה ביום 31 במרס 2018, מהווה יותר מ-10% מהרווח הנקי של החברה באותה תקופה, בערכו המוחלט ו/או שלהערכת הנהלת החברה הן מהותיות לחברה.

**דרבן השקעות בע"מ**

**באורים לדוחות כספיים תמציתיים ביניים מאוחדים**

**בלתי מבוקרים**

4. **השקעות בחברות מוחזקות (המשך)**

ב. **תמצית נתונים מהדוחות הכספיים של חברות כלולות מהותיות לקבוצה:**  
מידע פיננסי מתומצת על המידע הכספי:

סויטלנד			
31 בדצמבר	במרס	31	
2017	2017	2018	
מבוקר	מבוקר	בלתי	
חדש	שקל	אלפי	
63,966	79,617	62,851	נכסים שוטפים
311,541	317,756	330,355	נכסים לא שוטפים
( 63,415)	(132,721)	( 70,227)	התחייבויות שוטפות
(957,100)	(871,858)	(978,839)	התחייבויות לא שוטפות
(645,008)	(607,206)	(655,860)	גרעון בהון המיוחס לבעלי המניות של החברה המוחזקת (100%)
=====	=====	=====	
16%	16%	16%	שיעור הבעלות
(103,201)	( 97,152)	(104,938)	חלק החברה בהתחייבויות נטו
10,055	6,357	11,592	התאמות אחרות
( 93,146)	( 90,795)	( 93,346)	ערך השקעה בחברה המוחזקת בספרי החברה
=====	=====	=====	
143,834	114,393	150,266	יתרת הלוואה לחברה המוחזקת
=====	=====	=====	

סויטלנד			
לשנה השסתיימה ביום	לשלושה חודשים שהסתיימו ביום		
2017	2017	2018	
מבוקר	מבוקר	בלתי	
חדש	שקל	אלפי	
47,636	12,402	11,744	הכנסות
=====	=====	=====	
30,749	3,583	4,868	רווח מפעולות רגילות
=====	=====	=====	
(96,698)	(15,910)	9,040	רווח (הפסד) נקי המיוחס לבעלי המניות של החברה המוחזקת
7,837	( 4,434)	(13,516)	רווח (הפסד) כולל אחר
(88,861)	(20,344)	( 4,476)	סך הפסד כולל המיוחס לבעלי המניות של החברה המוחזקת (100%)
=====	=====	=====	
16%	16%	16%	שיעור הבעלות
(14,218)	( 3,256)	(716)	חלק החברה בהפסד הכולל
15,586	6,974	846	התאמות אחרות
1,368	3,718	130	חלק החברה ברווח הכולל כפי שהוצג בספרי הקבוצה
=====	=====	=====	

דרבן השקעות בע"מ

באורים לדוחות כספיים תמציתיים ביניים מאוחדים

בלתי מבוקרים

.4 השקעות בחברות מוחזקות (המשך)

ג. תמצית נתונים מהדוחות הכספיים של עסקאות משותפות מהותיות לקבוצה :

ב.ר.א.פ.			יקום פיתוח			מידע פיננסי מתומצת על המידע הכספי:
31 בדצמבר	במ"ס	31	31 בדצמבר	במ"ס	31	
2017	2017	2018	2017	2017	2018	
מ	מבוקר	בלתי	מ	מבוקר	בלתי	
בוקר			בוקר		אלפי	
חדש			שקל			
9,687	6,177	8,105	18,985	32,100	21,528	נכסים שוטפים
294,501	344,615	294,497	923,879	932,028	922,326	נכסים לא שוטפים
( 77,074)	( 75,265)	( 69,786)	( 24,405)	(274,210)	( 27,505)	התחייבויות שוטפות
( 78,253)	( 96,566)	( 79,694)	(244,852)	-	(394,022)	התחייבויות לא שוטפות
148,861	178,961	153,122	673,607	689,918	522,327	הון המיוחס לבעלי המניות של החברה המוחזקת (100%)
=====	=====	=====	=====	=====	=====	שיעור הבעלות
50%	50%	50%	50%	50%	50%	
74,431	89,481	76,562	336,803	344,958	261,163	חלק החברה בנכסים נטו
-	-	-	4,197	4,840	3,023	התאמות אחרות
74,431	89,481	76,562	341,000	349,798	264,186	ערך השקעה בחברה המוחזקת בספרי הקבוצה
=====	=====	=====	=====	=====	=====	
19,908	19,533	19,053	-	-	-	יתרת הלוואה לחברה המוחזקת
=====	=====	=====	=====	=====	=====	

דרבן השקעות בע"מ

באורים לדוחות כספיים תמציתיים ביניים מאוחדים

בלתי מבוקרים

.4 השקעות בחברות מוחזקות (המשך)

.ג. תמצית נתונים מהדוחות הכספיים של עסקאות משותפות מהותיות לקבוצה(המשך):

מידע פיננסי מתומצת על תוצאות הפעילות:

ב.ר.א.פ.			יקום פיתוח			
<u>לשנה שהסתיימה ביום</u>	<u>לשלושה חודשים שהסתיימו ביום</u>	<u>לשנה שהסתיימה ביום</u>	<u>לשנה שהסתיימה ביום</u>	<u>לשלושה חודשים שהסתיימו ביום</u>	<u>לשנה שהסתיימה ביום</u>	
<u>31 דצמבר</u>	<u>31 במרס</u>	<u>31 בדצמבר</u>	<u>31 במרס</u>	<u>31 בדצמבר</u>	<u>31 במרס</u>	
<u>2017</u>	<u>2017</u>	<u>2017</u>	<u>2017</u>	<u>2017</u>	<u>2017</u>	
<u>מ ב ו ק ר</u>	<u>מבוקר</u>	<u>בלתי</u>	<u>מ ב ו ק ר</u>	<u>מבוקר</u>	<u>בלתי</u>	
<u>אלפי</u>	<u>אלפי</u>	<u>אלפי</u>	<u>אלפי</u>	<u>אלפי</u>	<u>אלפי</u>	
26,596	6,701	8,391	55,351	14,050	13,603	הכנסות
=====	=====	=====	=====	=====	=====	
19,900	4,878	6,691	40,051	10,181	9,617	רווח גולמי
=====	=====	=====	=====	=====	=====	
(31,873)	4,421	6,447	34,561	9,853	9,179	רווח (הפסד) מפעולות רגילות
=====	=====	=====	=====	=====	=====	
(27,523)	2,577	4,260	11,657	11,468	8,413	רווח נקי (הפסד) המיוחס לבעלי המניות של החברה המוחזקת
-----	-----	-----	-----	-----	-----	
(27,523)	2,577	4,260	11,657	11,468	8,413	סך רווח כולל המיוחס לבעלי המניות של החברה המוחזקת (100%)
=====	=====	=====	=====	=====	=====	
50%	50%	50%	50%	50%	50%	שיעור הבעלות
(13,762)	1,289	2,130	5,829	5,734	4,207	חלק החברה ברווח הכולל
-----	-----	-----	(857)	(214)	(1,238)	התאמות אחרות
-----	-----	-----	-----	-----	-----	
(13,762)	1,289	2,130	4,972	5,520	2,969	חלק החברה ברווח (הפסד) הכולל כפי שהוצג בספרי החברה
=====	=====	=====	=====	=====	=====	
-	--	-	8,250	-	-	סכום דיבידנד שקיבלה החברה

**דרבן השקעות בע"מ**  
**באורים לדוחות כספיים תמציתיים ביניים מאוחדים**  
**בלתי מבוקרים**

**5. מכשירים פיננסיים**

א. מכשירים פיננסיים הכלולים במסגרת הרכוש השוטף וההתחייבויות השוטפות (למעט אלו המתייחסים לנכסים המחזקים למכירה) נושאים אופי שוטף ולפיכך, היתרה בדוחות הכספיים מהווה קירוב לשווי ההוגן. השקעות בנכסים פיננסיים מוצגות בדוחות הכספיים בשוויים ההוגן המבוסס על מחירים מצוטטים בשוק פעיל. להלן טבלה המפרטת את הערך בספרים והשווי ההוגן של קבוצות מכשירים פיננסיים, המוצגים בדוחות הכספיים, שלא על-פי שוויים ההוגן:

<u>ערך בספרים (**)</u>			<u>שווי הוגן</u>		
<u>2017</u>	<u>31 בדצמבר</u>	<u>2017</u>	<u>31 במרס</u>	<u>2018</u>	<u>31 במרס</u>
<u>מ</u>			<u>מבוקר</u>		
<u>ק</u>	<u>ו</u>	<u>ב</u>	<u>שקל</u>		
<u>ר</u>	<u>חדש</u>		<u>אלפי</u>		
197,040	182,279	246,602	228,697	196,448	183,331
=====	=====	=====	=====	=====	=====
586,793	573,200	767,030	742,166	642,940	625,071
504,127	477,134	629,871	601,243	507,661	480,150
1,090,920	1,050,334	1,396,901	1,343,409	1,150,601	1,105,221
=====	=====	=====	=====	=====	=====

**נכסים פיננסיים**  
פקדונות לזמן ארוך בריבית קבועה (1)

**התחייבויות פיננסיות**  
הלוואות לזמן ארוך בריבית קבועה (1)  
אגרות חוב בריבית קבועה (2)

(\*\*) הערך בספרים כולל גם את הריבית שנצברה לאותו מועד.

- (1) השווי ההוגן של פקדונות לזמן ארוך ושל הלוואות לזמן ארוך שנתקבלו מבוסס על חישוב הערך הנוכחי של תזרימי המזומנים לפי שיעור הריבית המקובל למכשירים בעלי מאפיינים דומים (רמה 2 במדרג השווי ההוגן).
- (2) השווי ההוגן של אגרות חוב מבוסס על מחירים מצוטטים בשוק פעיל לתאריך הדיווח (רמה 1 במדרג השווי ההוגן).

**דרבן השקעות בע"מ**

**באורים לדוחות כספיים תמציתיים ביניים מאוחדים**

**בלתי מבוקרים**

**5. מכשירים פיננסיים (המשך)**

ב. סיווג מכשירים פיננסיים לפי מדרג שווי הוגן

המכשירים הפיננסיים המוצגים בדוח על המצב הכספי לפי שווי הוגן מסווגים, לפי קבוצות בעלות מאפיינים דומים, למדרג שווי הוגן כדלהלן הנקבע בהתאם למקור הנתונים ששימשו לקביעת השווי ההוגן:

רמה 1 - מחירים מצוטטים (לא מתואמים) בשווקים פעילים עבור נכסים זהים או התחייבויות זהות.  
 רמה 2 - נתונים שאינם מחירים מצוטטים שנכללו ברמה 1 לעיל, אשר ניתנים לצפייה לגבי הנכס או ההתחייבות, במישורין (כלומר כציטוטי מחירים) או בעקיפין (כלומר נגזרים ממחירים מצוטטים);

רמה 3 - נתונים לגבי הנכס או ההתחייבות שאינם מבוססים על מידע שוק ניתן לצפייה (נתונים שאינם ניתנים לצפייה).

הטבלה שלהלן מפרטת את המכשירים הפיננסיים שנמדדו בשווי הוגן בהתאם למדרג השווי ההוגן:

רמה 1				רמה 2				רמה 3			
31				31				31			
רמה 1				רמה 2				רמה 3			
2017				2018				2017			
מ				מ				מ			
ב				ב				ב			
ו				ו				ו			
ק				ק				ק			
ר				ר				ר			
חדש				חדש				חדש			
אלפי				אלפי				אלפי			
שקל				שקל				שקל			
29,789	-	-	29,789	21,634	-	-	21,634	30,219	-	-	30,219
27,852	27,852	-	-	23,484	23,484	-	-	27,089	27,089	-	-
57,641	27,852	-	29,789	45,118	23,484	-	21,634	57,308	27,089	-	30,219
=====	=====	=====	=====	=====	=====	=====	=====	=====	=====	=====	=====

נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד:

מניות ואגרות חוב סחירות 30,219  
 אופציות להמרה במניות סחירות (\*) -

(\*) השווי ההוגן נקבע על בסיס מודל בלק אנד שולס.

ג. הטבלה שלהלן מפרטת באשר לתנועה במכשירים פיננסיים אשר נמדדים בשווי הוגן ע"ב עיתי המבוסס על רמה 3 במדרג השווי ההוגן:

לשנה שהסתיימה ביום				לשלושה חודשים שהסתיימו ביום			
31				31			
דצמבר				במרס			
2017				2018			
מ				מ			
ב				ב			
ו				ו			
ק				ק			
ר				ר			
חדש				חדש			
אלפי				אלפי			
שקל				שקל			
28,730	-	-	28,730	28,730	-	-	27,852
( 1,654)	-	-	( 4,196)	( 4,196)	-	-	(1,913)
776	-	-	( 1,050)	( 1,050)	-	-	1,150
27,852	-	-	23,484	23,484	-	-	27,089
=====	=====	=====	=====	=====	=====	=====	=====

נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד - אופציות להמרה במניות סחירות:

יתרה לתחילת התקופה  
 רווח (הפסד) משערוך לשווי הוגן שנזקף ברווח והפסד  
 נזקף לרווח כולל אחר - התאמות בגין הפרשי מתרגום

יתרה לסוף התקופה

**דרבן השקעות בע"מ**  
**הצגת נתונים כספיים מתוך הדוחות כספיים**  
**ביניים המאוחדים המיוחסים לחברה**  
**ליום 31 במרס 2018**  
**(בלתי מבוקרים)**

ה ת ו כ ן

עמוד

2	דוח מיוחד לסקירת מידע כספי ביניים הנפרד תמצית הדוחות הכספיים ביניים :
3-4	דוחות על המצב הכספי
5	דוחות רווח והפסד
6	דוחות על הרווח הכולל
7-8	דוחות על תזרימי המזומנים
9	באורים לדוחות כספיים ביניים

פאהן קנה ושות'  
בית פאהן קנה  
רחוב המסגר 32  
תל-אביב 6721118  
ת"ד 36172, מיקוד 6136101

טל" 03-7106666  
פקס' 03-7106660  
www.gtfk.co.il

מספר: 2717  
תאריך: ב' בסיוון התשע"ח  
16 במאי 2018

## דוח מיוחד לסקירת המידע הכספי הביניים הנפרד לפי תקנה 38' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970

### מבוא

סקרנו את המידע הכספי הביניים הנפרד המובא לפי תקנה 38' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970 של דרבן השקעות בע"מ (להלן - "החברה") ליום 31 במרס 2018, ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. המידע הכספי הביניים הנפרד הינו באחריות הדירקטוריון וההנהלה של החברה. אחריותנו היא להביע מסקנה על המידע הכספי הביניים הנפרד לתקופת ביניים זו בהתבסס על סקירתנו.

לא סקרנו את המידע הכספי הביניים הנפרד מתוך הדוחות הכספיים של חברות מוחזקות אשר סך ההשקעות בהן הסתכם לסך של כ- 830,838 אלפי ש"ח ליום 31 במרס 2018 ואשר הרווח מחברות מוחזקות אלה הסתכם לסך של כ- 9,719 אלפי ש"ח, לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. הדוחות הכספיים של אותן חברות נסקרו על ידי רואי חשבון אחרים שדוחותיהם הומצאו לנו ומסקנתנו, ככל שהיא מתייחסת לדוחות הכספיים בגין אותן חברות מבוססת על דוחות הסקירה של רואי החשבון האחרים.

### היקף הסקירה

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

### מסקנה

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

פאהן קנה ושות'  
רואי חשבון

## דרבן השקעות בע"מ

### תמצית דוחות על המצב הכספי

31 בדצמבר	במרס	31
2017	2017	2018
מ ב ו ק ר	מבוקר	בלתי
חדש	שקל	אלפי

32,869	44,465	33,703
4,605	983	4,406
4513	3,499	4,049
23,689	31,124	14,289
44,779	44,555	44,647
69,308	66,384	62,981
179,763	191,010	164,075
-----	-----	-----

**נכסים שוטפים**  
 מזומנים ושווי מזומנים  
 בטוחות סחירות  
 לקוחות ושוכרים  
 חייבים ויתרות חובה  
 חלויות שוטפות של פקדונות לזמן ארוך  
 הלוואות לזמן קצר לחברות מוחזקות

3,482	3,381	3,256
134,336	178,219	133,940
1,418,697	1,429,297	1,363,074
803,683	786,295	821,721
4,565	4,274	4,354
2,364,763	2,401,466	2,326,346
-----	-----	-----

**נכסים שאינם שוטפים**  
 יתרות חובה לזמן ארוך  
 פקדונות לזמן ארוך  
 השקעות בחברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי  
 המאזני  
 נדל"ן להשקעה  
 רכוש קבוע, נטו

2,544,526	2,592,476	2,490,420
=====	=====	=====

הבאורים המצורפים מהווים חלק  
 בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים

## דרבן השקעות בע"מ

### תמצית דוחות על המצב הכספי (המשך)

<u>31 בדצמבר</u>	<u>במרס</u>	<u>31</u>
<u>2017</u>	<u>2017</u>	<u>2018</u>
<u>מ ב ו ק ר</u>	<u>מבוקר</u>	<u>בלתי</u>
<u>חדש</u>	<u>שקל</u>	<u>אלפי</u>

75,250	32,500	73,375
411	581	579
44,028	53,412	46,445
786	8,522	900
118,368	118,598	117,775
49,864	98,521	50,260
2,361	1,910	2,387
<u>291,068</u>	<u>314,044</u>	<u>291,721</u>
-----	-----	-----

**התחייבויות שוטפות**  
 אשראי ממוסדות פיננסיים  
 ספקים ונותני שרותים  
 זכאים ויתרות זכות מסים לשלם  
 חלויות שוטפות של אגרות חוב  
 חלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך  
 חלויות שוטפות של התחייבויות אחרות לזמן ארוך

325,286	376,219	322,540
348,721	463,721	346,930
100,000	-	100,000
88,998	94,741	87,931
190,579	205,617	115,882
<u>1,053,584</u>	<u>1,140,298</u>	<u>973,283</u>
-----	-----	-----

**התחייבויות שאינן שוטפות**  
 הלוואות לזמן ארוך ממוסדות פיננסיים  
 אגרות חוב  
 הלוואה מחברת האם  
 התחייבויות אחרות לזמן ארוך  
 מסים נדחים

72,795	72,795	72,795
-	24,045	-
(26,869)	15,970	(26,483)
(901)	( 18,854)	(423)
501	501	501
-	( 66,853)	-
1,154,348	1,110,530	1,179,026
<u>1,199,874</u>	<u>1,138,134</u>	<u>1,225,416</u>
-----	-----	-----

**הון המיוחס לבעלי המניות של החברה**  
 הון מניות  
 פרמיה על מניות  
 קרנות הון  
 התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ  
 קרן הון בגין עסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה  
 מניות באוצר  
 יתרת רווח

<u>2,544,526</u>	<u>2,592,476</u>	<u>2,490,420</u>
=====	=====	=====

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים

אמיר שחר  
 סמנכ"ל כספים

דודו זבידה  
 מנכ"ל

רון בארי  
 יו"ר דירקטוריון

תאריך אישור הדוחות הכספיים : 16 במאי, 2018

דרבן השקעות בע"מ

תמצית דוחות רווח והפסד

<u>לשנה שהסתיימה ביום</u>		<u>לשלושה חודשים שהסתיימו ביום</u>			
<u>31 בדצמבר</u>		<u>31 במרס</u>			
<u>2017</u>		<u>2017</u>		<u>2018</u>	
<u>ר</u>	<u>מ</u>	<u>מבוקר</u>	<u>בלתי</u>	<u>אלפי</u>	
<u>ק</u>	<u>ב</u>	<u>שקל</u>	<u>שקל</u>		
<u>ו</u>	<u>ו</u>				
<u>חדש</u>	<u>חדש</u>				
66,333		(* 16,122		16,038	<b>הכנסות</b> מהשכרת ניהול ואחזקת מבנים הכנסות אחרות
6,469		(* 1,865		1,353	
72,802		17,987		17,391	עלות ניהול ואחזקת מבנים
10,338		2,592		2,655	
62,464		15,395		14,736	<b>רווח גולמי</b> עליה (ירידה) בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו הוצאות מכירה ושיווק הוצאות הנהלה וכלליות הוצאות תפעוליות אחרות, נטו חלק בעלי המניות של החברה ברווחי חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני פריטי הפסד כולל אחר אשר נזקפו לרווח והפסד בגין השקעה בחברה מוחזקת
16,580		( 24)		(713)	
2,398		903		314	
12,814		4,544		2,992	
1,095		-		-	
2,110		10,916		12,331	
(7,949)		( 1,755)		-	
56,898		19,085		23,048	<b>רווח מפעולות רגילות</b> הכנסות מימון הוצאות מימון הכנסות (הוצאות) הפרשי שער ושערוך מכשירים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח והפסד, נטו
39,584		8,483		8,693	
35,109		6,935		6,249	
(24,183)		(15,433)		2,577	
37,190		5,200		28,069	<b>רווח לפני מסים על ההכנסה</b> הכנסות (הוצאות) מסים על ההכנסה
8,990		( 2,838)		(5,728)	
46,180		2,362		22,341	<b>רווח נקי</b>
=====		=====		=====	

(\* סיווג מחדש (ראה ביאור ה1)

הבאורים המצורפים מהווים חלק  
בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים

דרבן השקעות בע"מ

תמצית דוחות על הרווח הכולל

<u>לשנה שהסתיימה ביום</u>		<u>לשלושה חודשים שהסתיימו ביום</u>		
<u>31</u>	<u>בדצמבר</u>	<u>31</u>	<u>במרס</u>	
<u>2017</u>		<u>2017</u>	<u>2018</u>	
<u>מ</u>	<u>ב</u>	<u>מבוקר</u>	<u>בלתי</u>	
<u>ו</u>	<u>ק</u>	<u>שקל</u>	<u>אלפי</u>	
<u>ר</u>	<u>חדש</u>			
	46,180	2,362	22,341	<b>רווח נקי</b>
				<b>פריטי רווח כולל אחר אשר מסווגים</b>
				<b>מחדש/ יסווגו בעתיד לרווח או הפסד</b>
				התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים
	11,832	73	478	של פעילויות חוץ
				התאמות בגין תרגום דוחות כספיים, בגין
	7,949	1,755	-	פעילויות חוץ שנוקפו לרווח והפסד
	<u>65,961</u>	<u>4,190</u>	<u>22,819</u>	<b>רווח כולל</b>
	=====	=====	=====	

הבאורים המצורפים מהווים חלק  
בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים

**דרכון השקעות בע"מ**

**תמצית דוחות על תזרימי המזומנים**

לשנה שהסתיימה ביום		לשלושה חודשים שהסתיימו ביום		
31 בדצמבר		31 במרס		
2017		2017		2018
מ	ב	מבוקר	בלתי	אלפי
ק	ו	שקל	שקל	
ר	חדש			
	46,180	2,362	22,341	<u>תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת</u> רווח נקי
	-----	-----	-----	
				התאמות הדרושות כדי להציג את תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת:
				<u>התאמות לסעיפי רווח והפסד</u>
	120	309	(9)	הפרשי שער בגין יתרות מזומנים המוחזקים במטבע חוץ
	2,707	( 65)	199	שערוך מכשירים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח והפסד, נטו
	(16,583)	24	713	התאמת שווי הוגן של נדליין להשקעה, נטו
	5,839	( 10,916)	(12,331)	חלק בעלי המניות של החברה בהפסדי (ברווח) חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השוו המאזני פחת
	767	172	225	ריבית ושערוך נכסים פיננסיים
	(20,650)	10,120	(11,125)	ריבית ושערוך התחייבויות פיננסיות
	27,890	4,118	5,881	מסים נדחים, נטו
	(11,953)	3,030	2,589	פריטי הפסד כולל אחר שנזקפו לרווח והפסד בגין השקעה בחברה מוחזקת
	7,949	1,755	-	
	-----	-----	-----	
	(3,914)	8,547	(13,858)	<u>שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות תפעוליים</u>
				ירידה בלקוחות ושוכרים
	1,133	2,183	464	ירידה (עליה) בחייבים ויתרות חובה
	(2,657)	( 4,356)	5,154	עליה (ירידה) בספקים ונותני שרותים
	(143)	27	168	עליה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות והפרשה למסים
	5,210	3,886	(71)	
	-----	-----	-----	
	3,543	1,740	5,715	<u>מזומנים ששולמו והתקבלו במהלך התקופה עבור</u>
	(14,889)	(165)	(530)	מסים על ההכנסה ששולמו
	4,523	-	-	מסים על הכנסה שהתקבלו
	(40,708)	( 3,617)	(3,089)	ריבית ששולמה
	18,939	-	15,066	ריבית שהתקבלה
	11,250	-	-	דיבידנד שהתקבל
	-----	-----	-----	
	(20,885)	( 3,782)	11,447	
	-----	-----	-----	
	24,924	8,867	25,645	מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת
				<u>תזרימי מזומנים מפעילות השקעה</u>
	(813)	( 32)	(18,751)	רכישת נדליין להשקעה
	4,100	1,858	-	תמורה ממימוש נדליין להשקעה ולנכסים מוחזקים למכירה, נטו ממש
	(1,206)	( 152)	(14)	רכישת רכוש קבוע
	187	-	263	ירידה בהשקעות לזמן קצר, נטו
	14,297	14,230	(1,348)	החזר השקעה (השקעה) בחברות מוחזקות, נטו
	44,959	-	-	פרעון פקדונות לזמן ארוך
	-----	-----	-----	
	61,524	15,904	(19,850)	מזומנים נטו שנבעו (ששימשו) מפעילות השקעה
	-----	-----	-----	

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים

**דרכון השקעות בע"מ**

**תמצית דוחות על תזרימי המזומנים (המשך)**

לשנה שהסתיימה ביום		לשלושה חודשים שהסתיימו ביום		
31 בדצמבר		31 במרס		
2017		2017		2018
מ	ב	מבוקר	בלתי	אלפי
ק	ו	שקל	שקל	
ר	חדש			
100,000	-	-	-	תזרימי מזומנים מפעילות מימון
(115,130)	-	-	-	קבלת הלוואה מחברת האם
42,750	-	(1,875)	-	פרעון אגרות חוב
(2,250)	( 722)	(745)	-	עליה (ירידה) באשראי ממוסדות פיננסיים, נטו
-	6,109	-	-	פרעון הלוואה מחברות מוחזקות
(97,229)	( 3,784)	(2,350)	-	קבלת הלוואות לזמן ארוך
				פרעון הלוואות לזמן ארוך
(71,859)	1,603	(4,970)	-	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (שימשו לפעילות) מימון
(120)	( 309)	9	-	הפרשי שער בגין יתרות מזומנים המוחזקות במטבע חוץ
14,469	26,065	834	-	עליה במזומנים ושווי מזומנים
18,400	18,400	32,869	-	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה
32,869	44,465	33,703	-	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה
=====	=====	=====	=====	

**נספח - מידע נוסף בדבר פעולות מהותיות שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים**

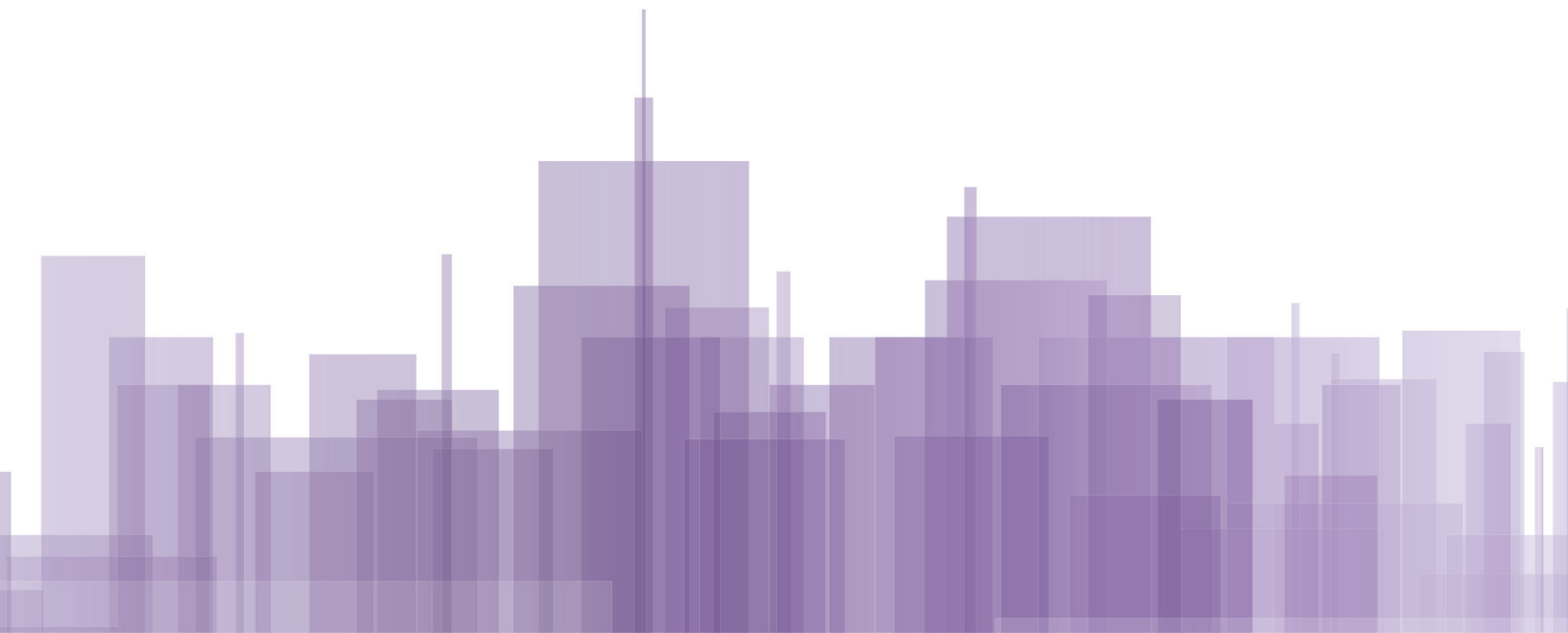
-	168	-	-	גידול בנדל"ן להשקעה, רכוש קבוע ומקדמות ע"ח נדל"ן
=====	=====	=====	=====	להשקעה כנגד ספקים, זכאים ויתרות זכות

הבאורים המצורפים מהווים חלק  
בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים

**דרבן השקעות בע"מ**  
**באורים לדוחות כספיים ביניים תמציתיים**  
**בלתי מבוקרים**

1. **כללי**

- א. הנתונים הכספיים והמידע הכספי הנפרד ליום 31 במרס 2018 ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך (להלן המידע הכספי הנפרד ביניים), המוצגים לפי תקנה 38 ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים) התש"ל - 1970, נערכו במתכונת מתומצתת.
- ב. המידע הכספי הנפרד ביניים אינו כולל את כל המידע הנדרש בהתאם לתוספת העשירית לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל - 1970 ויש לעיין בו יחד עם הדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2017 והביאורים המצורפים אליהם ועם המידע הכספי הנפרד של החברה ליום 31 בדצמבר 2017.
- ג. בעריכת המידע הכספי הנפרד נעשה שימוש במדיניות החשבונאית המפורטת בביאור 2 (עיקרי המדיניות החשבונאית) לדוחות הכספיים המאוחדים השנתיים ליום 31 בדצמבר 2017 הערוכים לפי תקני דיווח כספי בינלאומיים ולבאור 2 לדוחות הכספיים ביניים המאוחדים של החברה ליום 31 במרס 2018.
- ד. השקעת החברה בחברות מוחזקות מוצגת במסגרת הנתונים בדוחות על המצב הכספי על בסיס סכום נטו, המיוחס לבעלי המניות של החברה, של סך הנכסים בניכוי סך ההתחייבויות בגין חברות מוחזקות כאמור, לרבות מוניטין. במסגרת הנתונים הכספיים ביניים על דוחות הרווח והפסד ועל הדוחות על הרווח הכולל האחר לפי העניין, נכלל סכום נטו, המיוחס לבעלי המניות של החברה, של סך ההכנסות בניכוי סך ההוצאות בגין חברות מוחזקות, לרבות ירידת ערך מוניטין או ביטולה. יתרות בינחברתיות, לרבות הלוואות שניתנו לחברות מוחזקות והלוואות שנתקבלו מחברות מוחזקות, מוצגות במסגרת הדוחות הכספיים ביניים בהתאם לסכומים המתייחסים בגין יתרות כאמור לחברה כחברה אם.
- ה. לאור המימושים המשמעותיים של החזקות החברה בחו"ל, החל מהדוחות הכספיים השנתיים לשנת 2017 לחברה מגזר פעילות יחיד, פעילות נדל"ן מניב בישראל. יתר החזקות החברה בחו"ל אינן מהוות מגזרי פעילות. לאור זאת, ביצעה החברה סיווג מחדש על מנת להציג הפרדה בגוף דוח רווח או הפסד בין הכנסות מפעילות השכרה וניהול בישראל לבין הכנסות מפעילות השכרה וניהול מחוץ לישראל.



הצהרות בדבר | פרק ג  
אפקטיביות הבקרה הפנימית

  
**מבנה**

  
**דרבן  
השקעות**

**מצורף בזאת דוח הרבעוני הראשון לשנת 2018 בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי**

**ועל הגילוי לפי תקנה 38ג(א):**

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

לעניין זה, חברי ההנהלה הם:

1. דוד זבידה, מנכ"ל החברה.

2. אמיר שחר, סמנכ"ל כספים.

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

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

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

בדוח השנתי בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי אשר צורף לדוח התקופתי לתקופה שנסיימה ביום 31 בדצמבר 2017 (להלן - הדוח השנתי בדבר הבקרה הפנימית האחרון), העריכו הדירקטוריון וההנהלה את הבקרה הפנימית בתאגיד; בהתבסס על הערכה זו, הדירקטוריון והנהלת התאגיד הגיעו למסקנה כי הבקרה הפנימית כאמור, ליום 31 בדצמבר 2017 היא אפקטיבית.

עד למועד הדוח, לא הובא לידיעת הדירקטוריון וההנהלה כל אירוע או עניין שיש בהם כדי לשנות את הערכת האפקטיביות של הבקרה הפנימית, כפי שהובאה במסגרת הדוח השנתי בדבר הבקרה הפנימית האחרון;

למועד הדוח, בהתבסס על הערכת האפקטיביות של הבקרה הפנימית בדוח השנתי בדבר הבקרה הפנימית האחרון, ובהתבסס על מידע שהובא לידיעת ההנהלה והדירקטוריון כאמור לעיל הבקרה הפנימית היא אפקטיבית;

## הצהרות מנהלים:

### הצהרת מנהל כללי לפי תקנה 38 ג(ד)(1):

אני, דוד זבידה, מצהיר כי:

1. בחנתי את הדוח הרבעוני של דרבן השקעות בע"מ (להלן - התאגיד) לרבעון הראשון של שנת 2018 (להלן - הדוחות).
2. לפי ידיעתי, הדוחות אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות.
3. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של התאגיד לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות.
4. גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון ולוועדות הביקורת והדוחות הכספיים של דירקטוריון התאגיד, בהתבסס על הערכתי העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי:  
(א) את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי העלולים באופן סביר להשפיע לרעה על יכולתו של התאגיד לאסוף, לעבד, לסכם או לדווח על מידע כספי באופן שיש בו להטיל ספק במהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין; וכן –  
(ב) כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי 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 של בקרות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לתאגיד, לרבות חברות מאוחדות שלו כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התשי"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 של בקרות ונהלים תחת פיקוחי, 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 האחרון (הדוח התקופתי ליום 31 בדצמבר 2017) לבין מועד דוח זה, אשר יש בו כדי לשנות את מסקנת הדירקטוריון וההנהלה בנוגע לאפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי של התאגיד.

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

תאריך: 16.5.2018

חתימה:

דוד זבידה, מנכ"ל

## הצהרת מנהלים

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

אני, אמיר שחר, מצהיר כי:

1. בחנתי את הדוחות הכספיים ביניים ואת המידע כספי אחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים של דרבן השקעות בע"מ (להלן - "התאגיד") לרבעון הראשון של שנת 2018 (להלן - "הדוחות" או "הדוחות לתקופת הביניים").

2. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים 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 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 דירקטוריון התאגיד, בהתבסס על הערכתי העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי:

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

(ב) כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי 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 של בקרות ונהלים תחת פיקוחי, 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 האחרון (הדוח התקופתי ליום 31 בדצמבר 2017) 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.

חתימה:

תאריך: 16.5.2018

אמיר שחר, סמנכ"ל כספים