

2020

INTERIM FINANCIAL STATEMENTS

דוחות כספיים ביניים
ליום 31 במרס 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
MARCH 31, 2020

תוכן עניינים

- | | |
|---|---|
| 1 | שינויים וחידושים מהותיים אשר
אירעו בעסקי התאגיד |
| 2 | דוח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד ונספחיו |
| 3 | תמצית דוחות כספיים ביניים מאוחדים |
| 4 | 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 הראשון שהסתיים

ביום 31 במרס 2020

[חלק א'](#) - שינויים וחידושים מהותיים אשר אירעו בעסקי התאגיד

[חלק ב'](#) - דוח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד ונספחיו

[חלק ג'](#) - תמצית דוחות כספיים ביניים מאוחדים

[חלק ד'](#) - נתונים כספיים מתוך הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים המיוחסים לתאגיד עצמו

[חלק ה'](#) - דוח רבעוני בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי

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

מסמכים מצורפים:

1. תמצית דוחות כספיים ביניים ליום 31 במרס 2020 של IDB Group U.S.A Investments Inc. (ראה באור 1.ג.3 להלן).
2. 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 ניירות 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 (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970.
3. נתונים בדבר מצבת ההתחייבויות של החברה מצורפים לדוחות כספיים אלה, בהתאם לתקנה 38' לתקנות דוחות תקופתיים ומידיים, בדרך של הפניה לנתונים האמורים, הכלולים בדיווח על מצבת התחייבויות של התאגיד, שהוגש על-ידי החברה לרשות ניירות ערך ופורסמו ביום 30 ביוני 2020 (אסמכתא מס' 2020-01-068673).

**DISCOUNT
INVESTMENT
CORPORATION**
INTERIM FINANCIAL STATEMENTS
MARCH 31, 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		תיאור עסקי דסק"ש לפי תחומי פעילות	1.
1		1.1 סלקום ישראל בע"מ ("סלקום")	
2		1.2 חברה לנכסים ולבנין בע"מ ("נכסים ובנין")	
2		1.3 שופרסל בע"מ ("שופרסל")	
3		2. תיאור עסקי דסק"ש - פרטים נוספים	2.
3		3. פעילות דסק"ש ותיאור התפתחות עסקיה	3.

חברת השקעות דיסקונט בע"מ

("דסק"ש" או "החברה")

שינויים וחיידושים מהותיים אשר אירעו בעסקי התאגיד

בשלושת החודשים שהסתיימו ביום 31 במרס 2020

פרטים לפי תקנה 39 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), 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 31 במרס 2020.
- "הדוח התקופתי" - הדוח התקופתי של דסק"ש לשנת 2019 שפורסם ביום 31 במרס 2020 (מספר אסמכתא 2020-01-029722).
- "הדוחות הכספיים השנתיים" - הדוחות הכספיים לשנת 2019 הכלולים בדוח התקופתי.

העניינים המפורטים להלן הינם בנוסף להתפתחויות ולשינויים שאירעו ברבעון הראשון של שנת 2020, אשר תוארו בחלק א' (שינויים וחיידושים מהותיים אשר אירעו בעסקי התאגיד) של הדוח התקופתי.

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

1. תיאור עסקי דסק"ש לפי תחומי פעילות

1.1 סלקום ישראל בע"מ ("סלקום") מידע בדבר שינוי חריג בעסקי סלקום

דיבידנד - בהמשך לאמור בסעיף 8.4 לחלק א' לדוח התקופתי, אודות מדיניות חלוקת הדיבידנדים של סלקום, בחודש מאי 2020 החליט דירקטוריון סלקום לא להכריז על דיבידנד במזומן בגין הרבעון הראשון 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 מאי 2020, הנפיקה סלקום לציבור 222 מיליון ש"ח ע.נ. אגרות חוב (סדרה יב') ו-2.2 מיליון כתבי אופציה (סדרה 4) בתמורה כוללת נטו בסך 200 מיליון ש"ח. לפרטים נוספים ראה באור 8.יא. לדוחות הכספיים.

עסקאות בהון סלקום - בחודש יוני 2020 מימשה דסק"ש 3.8 מיליון אופציות (סדרה 3) למניות של סלקום בעלות כוללת בסך 33 מיליון ש"ח. כתוצאה מהאמור לעיל, וממימוש מכשירי אופציות נוספים של סלקום שלא על-ידי דסק"ש, עד בסמוך למועד פרסום הדוחות הכספיים, עלה שיעור ההחזקה של דסק"ש בהון המניות המונפק של סלקום לכ- 46.3%. לפרטים נוספים ראה באור 8.ד. לדוחות הכספיים.

מיזוגים ורכישות מהותיים - בהמשך לאמור בסעיף 8.3.1 לחלק א' לדוח התקופתי, בדבר התקשרות סלקום, בעלי מניות של גולן טלקום וגולן טלקום במזכר הבנות מחייב לרכישת מלוא הון המניות המונפק של גולן טלקום, בחודש יוני 2020 הממונה על התחרות העניקה את אישורה לעסקה. ביצוע העסקה כפוף לתנאים מסוימים, הכוללים את אישורו של משרד התקשורת, אשר טרם התקבלו.

הליכים משפטיים - לפרטים אודות תביעות התלויות ועומדות כנגד סלקום, ראה באור 2.ב.4. לדוחות הכספיים.

תיאור עסקי דסק"ש לפי תחומי פעילות (המשך)
1.2 חברה לנכסים ובנין בע"מ ("נכסים ובנין")
פעילות בחו"ל

פרויקט הטיבולי בלאס-וגאס -

- בהמשך לאמור בסעיף 9.6.13.1 לחלק א' בדוח התקופתי בדבר פנייה מאי די בי פתוח, בה היא מציעה לנכסים ובנין לפתוח במשא ומתן לרכישת מלוא זכויותיה של אי די בי פתוח ב-IDBG, בחודש מאי 2020, לאחר אישור ועדת הביקורת ודירקטוריון נכסים ובנין, חתמה נכסים ובנין על הסכם לרכישת יתרת זכויותיה של אי די בי פתוח ב-IDBG המהוות נכון למועד זה 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 ובנין, אשר התכנסה ביום 23 ביוני 2020 והחליטה לא לאשר את ההתקשרות.
- ברבעון הראשון של שנת 2020 עדכנה IDBG את הערכת השווי של פרויקט הטיבולי בלאס-וגאס לסך של 233 מיליון דולר. לפרטים נוספים, ראה באור 1.3.א.ג. לדוחות הכספיים.

מגדל HSBC -

- ברבעון הראשון של שנת 2020 עודכן השווי ההוגן של מגדל HSBC בניו יורק לסך של 905 מיליון דולר. לפרטים נוספים, ראה באור 1.3.א.א. לדוחות הכספיים.
- 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:

רבעון ראשון		חלק נכסים ובנין בנכס - 100%
שנת 2019	שנת 2020	
939	905	שווי הנכס (במיליוני דולר)
42	11	NOI בפועל בתקופה (במיליוני דולר)
11	(35)	רווחי (הפסדי) שערך בתקופה (במיליוני דולר)
99	98	שיעור תפוסה ממוצע בתקופה (%)
4.4	4.8	שיעור תשואה בפועל (%)
78	79	דמי שכירות ממוצעים למטר עילי (לחודש) (דולר)

מידע בדבר שינוי חריג בעסקי נכסים ובנין

ישפרו - בהמשך לאמור בסעיף 9.7.3 לחלק א' בדוח התקופתי, בדבר הפרות של הסכם מכירת החזקות נכסים ובנין בישראל על-ידי מנהל אור החזקות בע"מ, ביום 8 באפריל 2020 התקשרה נכסים ובנין בהסכם עם ה"כידן דהרי וירון אדיב, צדדי ג' לא קשורים לנכסים ובנין, למכירת מלוא החזקותיה בישראל וזכויותיה מכח הלוואות בעלים שהעמידה לישראל, תמורת סך של 800 מיליון ש"ח. לפרטים נוספים ראה באור 1.3.א.ד. לדוחות הכספיים.

גב-ים - בחודש מאי 2020 מכרה נכסים ובנין כ-5% מהון המניות המונפק של גב-ים, כך ששיעור החזקה בגב-ים ירד מכ-34.9% לכ-29.9%. התמורה ברוטו בגין המכירה כאמור הסתכמה בסך של 191 מיליון ש"ח. לפרטים נוספים ראה באור 1.3.ט. לדוחות הכספיים.

עסקאות בהון נכסים ובנין - במהלך חודש יוני 2020 רכשה דסק"ש כ-3.5% מהון המניות המונפק של נכסים ובנין בעלות כוללת בסך של 50 מיליון ש"ח. לפרטים נוספים ראה באור 1.3.ה. לדוחות הכספיים.

הליכים משפטיים - לפרטים אודות תביעות התלויות ועומדות כנגד נכסים ובנין, ראה באור 1.3.ב. לדוחות הכספיים.

שופרסל בע"מ ("שופרסל")

מידע בדבר שינוי חריג בעסקי שופרסל

מימון - בחודש אפריל 2020 הנפיקה שופרסל אגרות חוב (סדרה ז') שלה בדרך של הרחבת סדרה בתמורה כוללת נטו בסך 313 מיליון ש"ח, לפרטים נוספים ראה באור 1.3.יב. לדוחות הכספיים.

הליכים משפטיים - לפרטים אודות תביעות התלויות ועומדות כנגד שופרסל, ראה באור 1.3.ב. לדוחות הכספיים.

2.

תיאור עסקי דסק"ש - פרטים נוספים

מימון -

נכון ליום 31 במרס 2020 ובסמוך למועד אישור הדוחות הכספיים עמדה רמת המינוף¹ של דסק"ש על כ-89% ו-80%, בהתאמה. רמת המינוף הממוצעת² למועדים האמורים הינה כ-95% ו-80%, בהתאמה.

מידע בדבר שינוי חריג בעסקי דסק"ש

מימון -

- בחודש אפריל 2020 הורידה S&P מעלות את דירוג אגרות החוב של החברה מ- il/BBB (Negative) ל- il/BBB- (Negative).
- 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 פרסום הדוחות הכספיים משיעור של 5.05% ל- 5.80%, בהתאמה. לפרטים נוספים ראה סעיף 1.6.3.3 לדוח הדירקטוריון.
- הון אנושי -** בהמשך לאמור בסעיף 11 לחלק א' בדוח התקופתי בדבר מינויו של מר דורון כהן כמנכ"ל דסק"ש מיום 15 במרס 2020, בחודש אפריל 2020 ובחודש יוני 2020, אישרו דירקטוריון דסק"ש (לאחר קבלת אישור ועדת התגמול) והאסיפה הכללית של דסק"ש, בהתאמה, את תנאי כהונתו והעסקתו של מר דורון כהן כמנכ"ל דסק"ש. לפרטים נוספים ראה באור 8.א. לדוחות הכספיים.
- הליכים משפטיים -** לפרטים אודות תביעות התלויות ועומדות כנגד החברה, ראה באור 1.ב.4. לדוחות הכספיים.

3.

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 כמגיפה 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
MARCH 31, 2020

2

דוח הדירקטוריון על מצב ענייני
התאגיד ונספחיו

DIC

דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה

תוכן עניינים

עמוד		
4-24	הסברי הדירקטוריון למצב עסקי התאגיד	1.
4-8	1.1 כללי	
8	1.2 התוצאות ברבעון הראשון של שנת 2020	
8	1.3 התוצאות של חברות ההשקעה המוחזקות במישרין על-ידי החברה ותרומתן לתוצאות החברה	
9	1.4 הוצאות ניהול ומימון, נטו	
9	1.5 נתונים עיקריים אודות החזקותיה העיקריות של החברה (במישרין ובעקיפין)	
10-17	1.6 נתונים נבחרים מהדוחות הכספיים ומאפייני מימון	
18	1.7 שינויים בהון ואיכות הרווח (הפסד)	
18	1.8 תמצית תוצאות החברה (מאוחד)	
19	1.9 פירוט בדבר אירועים חד פעמיים עיקריים	
20-24	1.10 תרומה לתוצאות החברה וחברות מוחזקות לפי מגזרי פעילות	
20-21	1.10.1 מגזר סלקום ישראל בע"מ ("סלקום")	
22	1.10.2 מגזר חברה לנכסים ולבניין בע"מ ("נכסים ובניין")	
23-24	1.10.3 מגזר שופרסל בע"מ ("שופרסל")	
25	2. חשיפה לסיכוני שוק ודרכי ניהולם	2.
25	3. תרומה וסיוע לקהילה	3.
25	4. הוראות גילוי בקשר עם הדיווח הפיננסי של התאגיד	4.
25	4.1 מינוי מנכ"ל ואישור תנאי הכהונה והעסקה	
25	4.2 אירועים עיקריים לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי	
25	4.3 גילוי יעודי למחזיקי אגרות החוב	
26-27	נספח א' - המצב הכספי ומקורות המימון	
28-30	נספח ב' - פרטים בדבר עבודות כלכליות בהתאם לתקנה 49(א) לתקנות ניירות ערך	

דוח לרבעון הראשון של שנת 2020

דירקטוריון חברת השקעות דיסקונט בע"מ ("דסק"ש" או "החברה") מתכבד להגיש בזה את דוח הדירקטוריון ליום 31 במרס 2020, הסוקר את עיקרי פעילות החברה ברבעון הראשון של שנת 2020 ("תקופת הדוח"). הדוח נערך בהתאם לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970 ובהתחשב בכך שבידי המעיין בו מצוי גם הדוח התקופתי המלא של החברה (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. נכון למועד פרסום הדוח כ-82.3% מהונה המונפק של החברה מוחזקים על-ידי דולפין איי אל השקעות בע"מ ("דולפין איי אל"), חברה המאוגדת בישראל, שהינה בבעלותה המלאה של Dolphin Netherlands B.V. ("דולפין הולנד"), וכ-1.5% מזכויות ההצבעה בחברה מוחזקים על-ידי Tyrus S.A, חברה המאוגדת באורוגוואי, שהינה בבעלותה המלאה של IRSA Inversiones Y Representaciones Sociedad Anonima ("IRSA"), אשר הינה תאגיד זר. דולפין הולנד ו-IRSA הינן חברות הנשלטות בעקיפין על-ידי מר אדוארדו אלשטיין (באמצעות תאגידים בשליטתו). בדוחות הכספיים, הרווח הנקי מתייחס לרווח המיוחס לבעלים של החברה ולזכויות שאינן מקנות שליטה. נתוני הרווח המוצגים בדוח דירקטוריון זה מתייחסים לרווח המיוחס לבעלים של החברה, אלא אם נאמר אחרת. הנתונים המספריים מוצגים במספרים מעוגלים.

1. הסברי הדירקטוריון למצב עסקי התאגיד

1.1 כללי

• החברה הינה חברת החזקות המחזיקה באופן ישיר ובעקיפין במגוון חברות העוסקות בענפי משק שונים. בהיותה חברת החזקות, מצבה העסקי של החברה, תוצאות פעולותיה, הונה ותזרימי המזומנים שלה, מושפעים בעיקר ממצבן העסקי של החברות העיקריות המוחזקות על-ידיה, במישרין ובעקיפין, מתוצאות פעילותן, תזרימי המזומנים שלהן והשינויים 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 בפיזור של השקעותיה. השקעות החברה במישרין ובעקיפין הינן בחלקן השקעות בחברות בעלות תזרימי מזומנים משמעותיים, אשר מאופיינות בחלוקות דיבידנד שוטפות (ראה גם סעיף 1.6.4 להלן בדבר יתרות רווחים ראויים לחלוקה בחברות המוחזקות במישרין על-ידי החברה והמגבלות הנובעות גם מכך) ובחלקן השקעות בחברות עם פוטנציאל צמיחה והשבחה. תזרימי 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, 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 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.

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 (המשך)

1.1 כללי (המשך)

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 31 במרס 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.

א-יציבות בשווקים והאטה כלכלית - מצבים של א-יציבות בשוקי ההון העולמיים עלולים להתרחש ממגוון רחב של גורמים מקומיים וגלובליים כגון, משבר כלכלי, אי-וודאות פוליטית, מגפות, מצבי חירום ועימותים בין-מדינתיים. א-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.

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. בטווח המיידי נסחרו שווקי 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 שירותים, הפעלה ותחזוקה, אספקה ומכירה של מוצרים ועל מחיריהם. בנוסף, כחלק מההתמודדות העולמית בנגיף 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 וציוד 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. 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 פרסום הדוחות הכספיים משיעור של 5.05% ל- 5.80%, בהתאמה. לפרטים נוספים ראה סעיף 1.6.3.3 להלן.

ברבעון הראשון של שנת 2020, בשל הירידות שנרשמו בשווקי המניות, רשמה הקבוצה הפסד בגין שינוי נטו בשווי הוגן של נכסים פיננסיים, נטו ממס בסך של 143 מיליון ש"ח, חלק דסק"ש בהפסד 108 מיליון ש"ח.

להלן השפעת התפרצות נגיף הקורונה על החזקותיה העיקריות של החברה:

סלקום - תוצאות סלקום ברבעון הראשון של 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 באופן מהותי לרעה ממגיפת נגיף הקורונה במהלך שנת 2020 וכי מכירות ציוד הקצה ללקוחות ימשיכו להיות מושפעות באופן מהותי לרעה במהלך הרבעון השני של שנת 2020 ולאחר מכן בהתאמה למגבלות שיוטלו בקשר לנגיף הקורונה, ככל שיוטלו, וישפיעו על מכירות כאמור.

1. הסברי הדירקטוריון למצב עסקי התאגיד (המשך)

1.1 כללי (המשך)

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

נכסים ובניין - תוצאות נכסים ובניין ברבעון הראשון 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 מאפשר גישה ושרותים לדיירים שהוגדרו "חיוניים" על-פי חוקי העיר והתקנות.

במהלך תקופה זו התפוסה במגדל נותרה 98%. כל דיירי המשרדים משלמים את התחייבויותיהם המלאות בהתאם להסכמי השכירות, כאשר דיירי המסחר משלמים 50% מהוצאות השכירות ו-100% מהחזר ההוצאות או רק 100% מהחזר ההוצאות. נכון למועד זה שיעור הגביה במגדל בחודשים אפריל - יוני 2020 עומד על כ-97% משכר הדירה הכולל שחויב. העיר ניו-יורק נמצאת כרגע תחת תוכנית הפתיחה מחדש. המגדל נשאר פעיל ופתוח לעסקים "החיוניים" ולדיירים הבוחרים לעבוד מהמשרדים, תחת הנחיות האכלוס המוגבלות של עד 50%.

• פרויקט הטיבולי בלאס-וגאס - ביום 24 במרס 2020 נסגר המרכז 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-36% בהוצאות התפעוליות השוטפות של המרכז בתקופה הרלוונטית.

בהתאם להוראות הרשויות מיום 9 במאי 2020 ולאחר התאמות והתארגנות המרכז נפתח בחזרה ביום 15 במאי 2020, בכפוף למגבלות שנקבעו על-ידי הרשויות.

שיעור התפוסה בפרויקט לפני פרוץ המשבר הקורונה עמד על כ-73%. במהלך תקופת הסגירה מספר שוכרים נקלעו לקשיים וחלקם הודיעו על הפסקת פעילותם בפרויקט. כמו כן הודיעו מספר שוכרים כי לא יאריכו את הסכמי השכירות שלהם בפרויקט, אשר עומדים לפני פקיעה. במועד זה ולאור האמור, הנהלת נכסים ובניין מעריכה ששיעור התפוסה בפרויקט יירד בכ-9% (בנטו מחוזים חדשים שנחתמו לאחרונה).

ההנהלה ממשיכה לנהל משאים ומתנים להשכרת שטחים נוספים בפרויקט.

יצוין כי הבנק המלווה את הפרויקט משתף פעולה עם ההנהלה בתקופה האמורה ואישר לנכסים ובניין לממן את תשלומי הריבית בחודשים מאי - יולי 2020 מתוך הרזרבה הקיימת בחשבון הפרויקט ולא מן התזרים השוטף, כנדרש בהסכם ההלוואה. כמו כן מתקיימות שיחות עם הבנק לגבי עדכון או ויתור על התניה פיננסית ביחס ליחס כיסוי חוב לסוף שנת 2020.

במועד זה לא ניתן להעריך את מלוא ההשפעה של מגיפת הקורונה ואת תוצאות הפרויקט 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 הפרויקט, ביחד עם צעדי ההתייעלות שבוצעו, יאפשרו לפרויקט להישאר עם יתרות מזומנים חיוביות.

• תחום הבנייה למגורים בישראל - להערכת נכסים ובניין, בשלב זה אין אינדיקציות לירידה בשווי ההון 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.

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.

שופרסל - תוצאות שופרסל ברבעון הראשון של שנת 2020 משקפות את ההשפעות של משבר הקורונה כתוצאה מהגבלות על תנועה, סגר וסגירת עסקי מזון, דבר אשר הוביל לגידול בביקוש למוצרי מזון וטואלטיקה, אשר הורגש בענף קמעונאות המזון בישראל ובכלל זה בשופרסל. הכנסות מגזר הקמעונאות הסתכמו ברבעון הראשון של שנת 2020 ב-3,520 מיליוני ש"ח וזאת בהשוואה ל-2,974 מיליוני ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד, כאשר להערכת שופרסל סך של כ-320 עד 360 מיליון ש"ח מהגידול בהכנסות כאמור מיוחס להכנסות עודפות בתקופה מיום 15 במרס 2020 עד 31 במרס 2020 ("תקופת המשבר ברבעון").

שופרסל מעריכה, כי מגמת הגידול בהכנסות מגזר הקמעונאות (בין היתר לאור המצב הכלכלי שנוצר והעובדה כי בתי עסק בתחום המזון טרם נפתחו במלואם) המשיכה גם במהלך חודש אפריל 2020 (אך בקצב גידול נמוך יותר בהשוואה לגידול בתקופת המשבר ברבעון). להערכתה חל גידול של כ-50 עד 60 מיליון ש"ח בהכנסות מגזר הקמעונאות במהלך חודש אפריל 2020 (לעומת אפריל 2019).

1. הסברי הדירקטוריון למצב עסקי התאגיד (המשך)

1.1 כללי (המשך)

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

שופרסל (המשך)

במהלך תקופת המשבר ברבעון ובמהלך חודש אפריל 2020, כ-1,000 עובדים מעובדי שופרסל נאלצו לשהות בבידוד, לפרקי זמן שונים, עקב הנחיות משרד הבריאות, דבר אשר הגדיל את הוצאות שופרסל בסכום שאינו מהותי. לאור האמור, ולאור הגידול בביקושים למזון עקב משבר הקורונה גייסה שופרסל כ-3,500 עובדים זמניים במהלך תקופת המשבר ברבעון, כאשר נכון לסוף חודש אפריל 2020 הפחיתה שופרסל את מספר העובדים הזמניים האמורים במצבת העובדים בכ-1,000 עובדים זמניים (יצוין, כי בסמוך למועד פרוסום הדוח ממשיכה שופרסל בהפחתת כמות העובדים הזמניים). לאור האמור לעיל ולאור נסיבות נוספות (כגון עבודה בלילות, משמרות מוגברות על מנת לעמוד בביקושים), חל גידול בסך של כ-28 מיליון ש"ח בהוצאות שכר וכח אדם במהלך תקופת המשבר ברבעון (גידול בהיקף דומה חל גם בהוצאות השכר וכח האדם של שופרסל במהלך חודש אפריל 2020).

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 הנגיף ובהנחיות של הרשויות הרלוונטיות בארץ ובעולם.

- על פעילות הקבוצה משפיעים גורמים חיצוניים נוספים רבים (ראה סעיפים 7 ו-20 לחלק א' לדוח התקופתי).
- במסגרת הדוחות הכספיים לרבעון הראשון של שנת 2020 של אי די בי חברה לפתוח בע"מ ("אי די בי פתוח") (אשר אושרו ביום אישור הדוחות הכספיים של החברה) ובדוח הסקירה של רואה החשבון המבקרים שלה, נכללו באור והפניית תשומת לב באשר לקיומם של ספקות משמעותיים בדבר המשך קיומה של אי די בי פתוח כעסק חי.

לפרטים אודות השפעות אפשריות של מצבה של אי די בי פתוח על החברה וחברות מוחזקות על-ידיה, ראה סעיף 3.2 לחלק א' לדוח התקופתי.

אירועים משמעותיים במהלך הרבעון הראשון של שנת 2020 ולאחר תאריך הדוח על המצב הכספי:

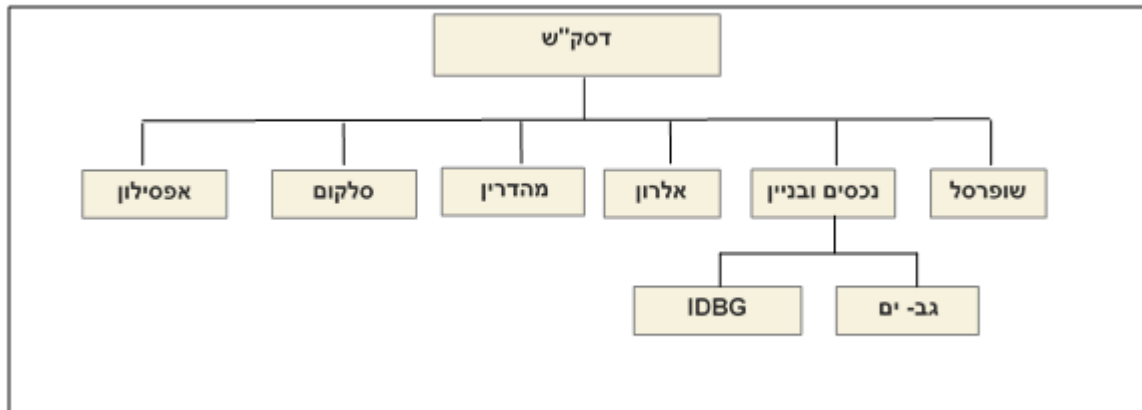
- במהלך הרבעון הראשון של שנת 2020 רכשה דסק"ש 8.8% מהון המניות המונפק של מהדרין בעלות כוללת של 39 מיליון ש"ח, כך ששיעור החזקתה במהדרין עלה ל-40.2%. הרכישות של מניות מהדרין כאמור הביאו את דסק"ש לכדי שליטה במהדרין. לפרטים נוספים ראה באור 3.א.2.א. לדוחות הכספיים.
- במהלך החודשים מאי ויוני 2020, לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, רכשה דסק"ש כ-1.1% מהון המניות המונפק של מהדרין בעלות כוללת של 4 מיליון ש"ח, כך ששיעור החזקתה במהדרין עלה ל-41.3%.
- בחודש מאי 2020, לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, מכרה נכסים ובניין כ-5% מהון המניות המונפק של גב-ים, כך ששיעור החזקתה בגב-ים ירד מכ-34.9% ל-29.9%. התמורה ברוטו בגין המכירה כאמור הסתכמה בסך של 191 מיליון ש"ח. לפרטים נוספים ראה באור 8.ט. לדוחות הכספיים.
- בחודש יוני 2020 מימשה דסק"ש 3.8 מיליון אופציות (סדרה 3) של סלקום בעלות כוללת בסך 33 מיליון ש"ח. כתוצאה מהאמור לעיל, וממימוש מכשירי אופציות נוספים של סלקום שלא על-ידי דסק"ש, עד בסמוך לפרסום הדוחות הכספיים, עלה שיעור ההחזקה של דסק"ש בהון המניות המונפק של סלקום ל-46.3%. לפרטים נוספים ראה באור 8.ד. לדוחות הכספיים.
- במהלך חודש יוני 2020 רכשה דסק"ש כ-3.5% מהון המניות המונפק של נכסים ובניין בעלות כוללת בסך של 50 מיליון ש"ח. לפרטים נוספים ראה באור 8.ה. לדוחות הכספיים.

נכון ליום 31 במרס 2020, החברות המאוחזקות העיקריות המוחזקות במישרין על-ידי החברה הינן נכסים ובניין (68.8%), סלקום (45.4% בהון, 47.7% בהצבעה) אלרון (61.1%) ומהדרין (40.2%). שופרסל הינה חברה כלולה עיקרית (26.0%).

1. הסברי הדירקטוריון למצב עסקי התאגיד (המשך)

1.1 כללי (המשך)

להלן תרשים המפרט את החברות העיקריות, לצורך דוח זה, המוחזקות על-ידי החברה נכון ליום 31 במרס 2020³



1.2 התוצאות ברבעון הראשון של שנת 2020

החברה סיימה את הרבעון הראשון של שנת 2020 בהפסד בסך של 198 מיליון ש"ח, בהשוואה להפסד בסך של 31 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד ולרווח נקי בסך של 14 מיליון ש"ח בשנת 2019. לפרטים בדבר רווחים (הפסדים) חד פעמיים עיקריים, ראה סעיף 1.9.1 להלן.

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

נתונים ברמת החברה המוחזקת ⁵			נתונים ברמת החברה			שיעור החזקה בהון ליום 31 במרס 2020	מגזר
רווח (הפסד) לשנת 2019	רווח (הפסד) לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 31 במרס		רווח (הפסד) לשנת 2019	רווח (הפסד) לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 31 במרס			
	2019	2020	2019	2019	2020		
מיליוני ש"ח							
(107)	(16)	(43)	⁶ (564)	(7)	(20)	45.4%	סלקום
1,048	53	(144)	⁷ 666	37	(99)	68.8%	נכסים ובניין
269	48	90	56	9	20	26.0%	שופרסל
(79)	(18)	(29)	(48)	(11)	(18)	61.1%	אלרון ⁸
14	67	27	¹⁰ 72	¹⁰ -	⁹ 21	40.2%	מהדרין
			(7)	(17)	(3)		אחרים
			175	11	(99)		סך הכל
			(161)	(42)	(99)		ניהול ומימון, נטו (ראה סעיף 1.4 להלן)
			14	(31)	(198)		רווח נקי (הפסד)

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

4 תוצאות החברה המוצגות בדוח הדירקטוריון מתייחסות לחלק המיוחס לבעלים של החברה בתוצאות, אלא אם צוין אחרת. התרומה לתוצאות מביאה בחשבון את חלק החברה בתוצאות החברה המוחזקות, המסים המתייחסים להשקעה זו, חלק החברה ממימוש או מהפחתות החזקות בחברה המוחזקות 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 מביטול 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 תוצאות אלרון מדווחות בדולרים ומוצגות בטבלה זו בש"ח, בתרגום נוחות לפי שערי החליפין הממוצעים לתקופות הרלוונטיות.

9 התרומה לרווח ברבעון הראשון של שנת 2020 כוללת רווח נטו בסך של 12 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.

10 התרומה לרווח בשנת 2019 כוללת רווח נטו בסך של 72 מיליון ש"ח בגין עליה לשליטה במהדרין ורכישה בחזיר הזדמנותי. עד למועד חלוקת מניות מהדרין כדידנד 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	רבעון ראשון בשנת	
	2019	2020
	מיליוני ש"ח	
הקטון בהוצאות ניהול, נטו ברבעון הראשון של שנת 2020 בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד נבע בעיקר מקטון בעלויות שכר בסך של 1 מיליון ש"ח, וקטון בסך של 1 מיליון ש"ח בהוצאות תרומות, אשר קוזז בחלקו מרישום הכנסה בגין ביטול הפרשה ביתר שנרשמה ברבעון הראשון של שנת 2019.	(9)	(8)
הגידול ברבעון הראשון של שנת 2020 בהשוואה לרבעון המקביל אשתקד נבע בעיקר מ:	(33)	(91)
1. ברבעון הראשון של שנת 2020 רשמה החברה הפסד נטו בסך 57 מיליון ש"ח בגין שערור וריבית מבטוחות סחירות והשקעות נזילות של החברה, כתוצאה מהירידות החדות בשווקים בשל השפעת התפשטות נגיף הקורונה כמפורט בסעיף 1.1 לעיל. זאת בהשוואה לרווח בסך 11 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד;		
2. ברבעון הראשון של שנת 2019 רשמה החברה הוצאות מימון בסך של 20 מיליון ש"ח בגין הפרשי שער על יתרת נכסים הצמודים לשער החליפין של הדולר, וזאת בשל ירידה בשער החליפין של הדולר בשיעור של 3.1%. ברבעון הראשון של שנת 2020 השפעת שער החליפין של הדולר היתה זניחה;		
3. רווח שנרשם ברבעון הראשון של שנת 2019 בסך של 17 מיליון ש"ח מפדיון מוקדם של אגרות חוב של החברה;		
4. קטון בהוצאות ריבית נטו בסך של 6 מיליון ש"ח, הנובע בעיקר מהקטון בחוב של החברה;		
5. קטון בהוצאות המימון, נטו בסך של 2 מיליון ש"ח, בגין הפרשי הצמדה על התחייבויות דסק"ש הצמודות למדד הידוע וזאת בעיקר כתוצאה מירידת המדד ברבעון הראשון של שנת 2020 בשיעור של 0.5% בהשוואה לירידת מדד בשיעור של 0.3% בתקופה המקבילה אשתקד.		
סך הכל	(42)	(99)

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

משקל ההחזקות העיקריות וענפי משק

להלן טבלה המציגה את המשקל היחסי של החזקות העיקריות של החברה בהתחשב בשיעורי החזקתה בהן, המחושבים לפי "שווי ההחזקות", ליום 25 ביוני 2020¹¹:

תמהיל ההחזקות על פי החזקות עיקריות:

החברה המוחזקת	% מסך החזקות
1 שופרסל (מסחר ושרותים)	36%
2 נכסים ובניין (נדל"ן)	26%
3 סלקום (תקשורת) ⁽¹⁾	26%
4 אלרון (טכנולוגיה)	4%
5 מהדרין (חקלאות)	4%
כל שאר ההחזקות	4%
סך הכל	100%

⁽¹⁾ לא כולל השפעת מימוש אופציות סלקום ביום 29 ביוני 2020, לפרטים ראה באור ד.8. לדוחות הכספיים.

11 שווי ההחזקות (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.

דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה

1. הסברי הדירקטוריון למצב עסקי התאגיד (המשך)

1.6 נתונים נבחרים מהדוחות הכספיים ומאפייני מימון

1.6.1 תמצית נתונים מאזניים

מאוחד		חברה	
ליום 31 במרס		ליום 31 במרס	
2019	2020	2019	2020
מיליוני ש"ח			
8,579	7,944	1,871	765
29,246	20,739	6,396	5,395
3,961	3,892	392	338
23,587	16,678	4,528	3,721
1,868	1,664	1,868	1,664
5,659	4,061		

נכסים שוטפים

סך הכל נכסים

התחייבויות שוטפות

סך הכל התחייבויות

הון המיוחס לבעלים של החברה¹²

סך הכל הון (כולל זכויות שאינן מקנות שליטה)

1.6.2 התחייבויות ומימון

נתוני חוב ומזומן בחברה ובחברות בבעלותה המלאה של החברה:

ליום 31 בדצמבר 2019	ליום 31 במרס		ליום 25 ביוני 2020
	2019	2020	2020
מיליוני ש"ח			
(3,643)	(4,488)	(3,679)	(3,718)
767	1,851	675	(1)732
(2,876)	(2,637)	(3,004)	(2,986)
3.6	3.9	3.2	3.1

התחייבויות פיננסיות¹³

יתרות נכסים מזילות¹⁴

חוב נטו

משך חיים ממוצע של התחייבויות

(1) לא כולל השפעת מימוש אופציות סלקום ביום 29 ביוני 2020, לפרטים ראה באור ד.8. לדוחות הכספיים.

12 ראה גם סעיף 1.6.5 להלן.

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

14 כולל מזומנים ושוי 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

לרבעון הראשון של שנת					
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
1	-	1	3	-	3
(4)	-	(4)	-	-	-
(26)	-	(26)	-	-	-
-	-	-	(39)	-	(39)
16	125	(109)	-	-	-
(96)	-	(96)	-	-	-
(104)	-	(104)	-	-	-
-	-	-	(1)	-	(1)
(7)	-	(7)	-	-	-
(20)	-	(20)	-	-	-
(29)	(48)	19	(91)	(36)	(55)
(2,637)	(4,488)	1,851	(3,004)	(3,679)	675

יתרה לתחילת התקופה
דיבידנדים מחברות מוחזקות
ואחרות (ראה גם סעיף 1.6.3.2
להלן)
השקעה בסלקום
השקעה בנכסים ובניין
השקעה במהדרין
רכישה עצמית של אגרות חוב
רכישת מניות באוצר
דיבידנד ששולם
השקעה ברכוש קבוע
הוצאות הנהלה וכלליות בניכוי דמי
ניהול ואחרות, נטו משינוי ביתרות
זכאים וחייבים
הפרשי שער
מימון - הכנסות ריבית, שערך
השקעות שוטפות, צבירת ריבית
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)

1.6.3.2 דיבידנדים שהתקבלו:

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019	לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 31 במרס		
	2019	2020	
	מיליוני ש"ח		
42	-	-	שופרסל
(1)78	-	-	נכסים ובניין
3	-	1	אפסילון בית השקעות בע"מ ("אפסילון")
			Credit Suisse, Emerging Markets Credit
1	-	-	Opportunity LP ("אמקו")
			Pitango Venture Capital Fund III (Israeli
6	-	-	Investors) LP ("פיטנגו")
1	-	-	ברנקס ישראל בע"מ ("ברנקס")
2	1	2	אחרים
133	1	3	סך הכל

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

ב. לפרטים בדבר דיבידנדים שהוכרזו בתקופת הדוח ושולמו לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, ראה באור 2.8. לדוחות הכספיים.

1. הסברי הדירקטוריון למצב עסקי התאגיד (המשך)

1.6 נתונים נבחרים מהדוחות הכספיים ומאפייני מימון (המשך)

1.6.3 מקורות המימון בחברה (המשך)

1.6.3.3 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, כלהלן:

תוצאות חישוב		עילה להתאמת שיעור ריבית ⁽¹⁾ / אמת מידה פיננסית
ליום 25 ביוני 2020	ליום 31 במרס 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.
היחס בין החוב הפיננסי נטו לבין השווי הנכסי - 80%	השווי הנכסי הנקי - 157 מיליון ש"ח. היחס בין החוב הפיננסי נטו לבין השווי הנכסי - 95%	(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 - 80%	היחס בין החוב הפיננסי נטו לבין השווי הנכסי - 95%	(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 - 31%	היחס בין ההון לבין סך המאזן סולו - 31%	(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, לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, הורידה S&P מעלות את דירוג אגרות החוב של החברה לדירוג 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%.
- בעקבות אי עמידה באמות מידה פיננסיות האמורות בסעיף (ב) ו- (ג) לעיל נכון ליום 31 במרס 2020, עלה שיעור הריבית של אגרות החוב (סדרה י') של החברה, החל מיום פרסום הדוחות הכספיים, משיעור של 5.05% ל- 5.80%.
- לפרטים נוספים בדבר אמות המידה הפיננסיות שנקבעו בקשר לאגרות חוב (סדרה י') של החברה, ראה באור 2.ג.15. לדוחות הכספיים השנתיים.

1.6.3.4 לפירוט בדבר פרעונות חזויים של התחייבויות החברה, ראה דיווח החברה על מצבת ההתחייבויות לפי מועדי פרעון (ת-126), שפורסם על-ידי החברה בדיווח אלקטרוני פומבי ביום 30 ביוני 2020 (אסמכתא מספר 2020-01-068673) 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. הסברי הדירקטוריון למצב עסקי התאגיד (המשך)

1.6 נתונים נבחרים מהדוחות הכספיים ומאפייני מימון (המשך)

1.6.3

מקורות המימון בחברה (המשך)

1.6.3.6

מדיניותה של דסק"ש הינה לפעול לכך שיהיו בידיה אמצעים נזילים מספיקים למילוי התחייבויותיה במועד. במסגרת זו שואפת דסק"ש לשמור על יתרת מזומנים נאותה. יצוין, כי ליום 31 במרס 2020 לדסק"ש יתרת אמצעים נזילים בסך של 675 מיליון ש"ח. סך הפרעונות של קרן וריבית בגין החוב של דסק"ש בשלושת הרבעונים הנוטרים של שנת 2020 ובשנת 2021 מסתכמים בסך של 466 מיליון ש"ח ו-788 מיליון ש"ח, בהתאמה. דסק"ש בוחנת באופן שוטף את תחזית תזרים המזומנים העתידי שלה ואת מגוון המקורות העומדים לרשותה, הכוללים, בין היתר, את המקורות הבאים:

- דיבידנדים צפויים מהחברות המוחזקות - בקשר לכך עוקבת דסק"ש אחרי רווחיות החברות המוחזקות, תזרים המזומנים הפנוי שלהן ויכולתן לחלק דיבידנד. ראה גם סעיף 1.6.4 להלן בדבר יתרות הרווחים הראויים לחלוקה בחברות המוחזקות במישרין על-ידי החברה. דסק"ש צופה כי חלק מהחברות המוחזקות על-ידיה תמשכנה לחלק דיבידנדים נוספים במהלך השנים הבאות. לפרטים אודות דיבידנדים שקיבלה דסק"ש מחברות מוחזקות ראה סעיף 1.6.3.2 לעיל. ראה גם באור 2.8. לדוחות הכספיים בדבר דיבידנדים משופרסל ומנכסים ובניין שהוכרזו בתקופת הדוח ושולמו לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, ואינם כלולים ביתרת הנכסים הנזילים ליום 31 במרס 2020 האמורה לעיל.

- מיחזור חוב - החברה בוחנת מעת לעת אפשרות לקבלת הלוואות או הלוואות מובטחות בשעבוד נכסים ממוסדות פיננסיים או מגופים מוסדיים, להחלפה של סדרת אגרות חוב קיימת, או להנפקה של סדרת אגרות חוב חדשה.

יצוין, כי בעקבות התפרצות נגיף הקורונה והירידות בשוק ההון כאמור בסעיף 1.1 לעיל, גם תשואות של אגרות החוב של החברה עלו משמעותית. אם השפעות אלו תמשכנה, ולתקופה שתמשכנה, הן עלולות להשפיע לרעה על יכולת החברה לגייס חוב נוסף.

- מימוש החזקות בחברות מוחזקות - ביכולתה של דסק"ש לממש אחוזים בודדים או יותר מהון המניות של חברות מוחזקות תוך שמירת השליטה או ההשפעה המהותית בהן, לפי העניין, וכן ביכולתה לממש את כל או עיקר החזקתה במניות של אחת מהחברות המוחזקות. יצוין, כי לדסק"ש שליטה והשפעה מהותית בחברות ציבוריות גדולות, מובילות בתחומן, שמניותיהן בעלות סחירות גבוהה, והחזקות דסק"ש בהן הינן חופשיות ונקיות משעבדים. יצוין גם כי שוויה הנכסי הנקי של דסק"ש ליום 25 ביוני 2020 (המבוסס על שווי השוק של השקעותיה העיקריות על-פי ממוצע שווין בבורסה בחמשת ימי המסחר שקדמו למועד האמור) הינו 752 מיליון ש"ח.

1.6.4

יתרות רווחים ויתרות שליליות של רווחים הראויים לחלוקה¹⁵

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

ליום 31 במרס 2020

חברות מוחזקות					
מיליוני ש"ח					
החברה ¹⁶	נכסים ובניין	סלקום ¹⁷	שופרסל	אלרון ¹⁸	מהדרין
397	836	1,197	624	(146)	508

15 לפרטים אודות מגבלות על חלוקות דיבידנד, ראה סעיפים 8.4, 9.4 ו-10.4 לחלק א' לדוח התקופתי, וכן באור 3.3. 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.

16 יתרת הרווחים הראויים לחלוקה ליום 31 במרס 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.

17 יתרת העודפים בדוחות הכספיים הסקורים של סלקום ליום 31 במרס 2020.

18 נתוני אלרון תורגמו לצרכי נוחות לפי שער החליפין של הדולר ליום 31 במרס 2020.

1. הסברי הדירקטוריון למצב עסקי התאגיד (המשך)

1.6 נתונים נבחרים מהדוחות הכספיים ומאפייני מימון (המשך)

1.6.5 להלן תנועה בהון המיוחס לבעלים של החברה¹⁹

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019	לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 31 במרס 2019	2020
מיליוני ש"ח		
2,317	2,317	1,824
(171)	(171)	-
14	(31)	(198)
(96)	(96)	-
(104)	(104)	-
(131)	(52)	41
6	-	(4)
(2)	2	(2)
2	2	-
(11)	1	3
1,824	1,868	1,664

יתרה לתחילת התקופה

יישום לראשונה של תיקון לתקן IAS 28

שינויים בתקופה

רווח נקי (הפסד) המיוחס לבעלים של החברה

רכישת מניות באוצר

דיבידנד לבעלים של החברה

קרנות הון מהפרשי תרגום

קרנות הון בגין עסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות

שליטה

קרנות גידור

קרנות שערור

קרנות הון ותנועות אחרות, נטו

יתרה לסוף התקופה

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 31 במרס 2020 (כולל חברות מטה מאוחדות בבעלות מלאה)

צמוד למטבע זר (בעיקר לדולר)	צמוד למדד	לא צמוד	פריטים לא כספיים	סך הכל
מיליוני ש"ח				
-	-	-	13	13
-	-	-	2	2
-	7	-	-	7
-	-	-	4,592	4,592
-	-	90	-	90
-	-	15	1	16
130	-	15	243	388
21	-	266	-	287
151	7	386	4,851	5,395
סך הכל נכסים				
-	1,657	1,984	-	3,641
-	19	1	-	20
-	26	34	-	60
-	-	10	-	10
-	1,702	2,029	-	3,731
(1,695)	(1,994)	(1,643)	4,851	1,664
930	(1,994)	(1,841)	4,773	1,868
158	(1,682)	(1,735)	5,083	1,824
יתרה נטו ליום 31 במרס 2020				
יתרה נטו ליום 31 במרס 2019				
יתרה נטו ליום 31 בדצמבר 2019				

לפרטים בדבר בסיסי הצמדה של סך הנכסים וסך ההתחייבויות בדוח המאוחד על המצב הכספי ליום 31 במרס 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 31 במרס 2020	מיליוני ש"ח	יתרה לתחילת התקופה
4,707	(111)	חלק הקבוצה ברווחי חברות מוחזקות המטופלות בשיטת השווי המאזני
(91)	51	דיבידנדים מחברות מוחזקות ⁽¹⁾
(4)	43	שינוי בהשקעות כתוצאה מרכישות מצד שלישי
(3)		שינוי בהשקעות כתוצאה ממימושים ופקיעות אופציות של זכויות מיעוט
		שינוי בהשקעות הנזקף לקרנות הון
		שינויים אחרים (בעיקר שערך חברות הנמדדות בשווי הוגן)
4,592		יתרה לסוף התקופה

⁽¹⁾ לא כולל דיבידנדים מחברות הנמדדות בשווי הוגן, אשר נזקפים לרווח והפסד.

1. הסברי הדירקטוריון למצב עסקי התאגיד (המשך)

1.6 נתונים נבחרים מהדוחות הכספיים ומאפייני מימון (המשך)

1.6.7 השקעה בחברות מוחזקות ואחרות (המשך)

1.6.7.2 להלן יתרות ההשקעות בחברות מוחזקות ואחרות, השווי הנכסי הנקי ורמת המינוף²⁰ ליום 31 במרס 2020:

שווי נכסי ²⁰	שווי מאזני	שיעור החזקה	חברות הנמדדות בשיטת השווי המאזני
מיליוני ש"ח			
660	1,192	45.4%	סלקום
842	1,447	68.8%	נכסים ובניין
1,239	1,382	26.0%	שופרסל
139	150	61.1%	אלרון
128	268	40.2%	מהדרין
54	54	68.8%	אפסילון
8	8	12.2%	אמקו
12	12	99.8%	Microwave Networks, Inc.
6	6		אחרים
			חברות וקרנות הנמדדות בשווי הוגן
20	20	27.3%	פיטגו
10	10	23.8%	Mustang Mezzanine Fund, LP
29	29	10.0%	ברינקס
2	2	3.5%	אינדיוויז'ן
12	12		אחרים
3,161	4,592		

ליום 31 בדצמבר 2019	ליום 31 במרס 2020 ⁽¹⁾	ליום 25 ביוני 2020 ⁽¹⁾
מיליוני ש"ח		
4,112	3,161	3,738 ⁽²⁾
(2,876)	(3,004)	(2,986) ⁽²⁾
1,236	157	752
70%	95%	80%

שווי נכסי²⁰

בניכוי חוב פיננסי נטו (סעיף 1.6.2)

סך הכל שווי נכסי נקי - [NAV]²¹

רמת מינוף - [LTV]²²

(1) כאמור בסעיף 1.1 לעיל, להתפשטות נגיף הקורונה השפעה מהותית על שוקי ההון, כאשר לאחר התפשטות הנגיף חלה ירידה משמעותית בשווי השוק של החזקות החברה, אשר השפיעה מהותית על השווי הנכסי הנקי של החברה. לדעת הנהלת החברה, שווי השוק של החזקות החברה אינו משקף את שוויים הכלכלי של הנכסים המוחזקים על-ידי החברה וזאת, בין היתר, לאור יתרות המזומנים של החברה כאמור, אשר נותן לחברה שהות סבירה ונאותה לנקוט בפעולות אפשריות לשיפור השווי הנכסי הנקי של החברה.

(2) לא כולל השפעת מימוש אופציות סלקום ביום 29 ביוני 2020, לפרטים ראה באור 8.ד. לדוחות הכספיים.

20 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).

21 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 החזקות הינו בהתאם ליתרה בספרי החברה ליום 31 במרס 2020, בתוספת השקעות שבוצעו ובניכוי דיבידנדים שהתקבלו לאחר 31 במרס 2020 ועד סמוך לפרסום הדוח.

22 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 נכסי. 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 הנותרת 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 הראשון של שנת 2020 (כולל זכויות שאינן מקנות שליטה) הסתכם בסך של 215 מיליון ש"ח בהשוואה להפסד כולל (כולל זכויות שאינן מקנות שליטה) בסך של 67 מיליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד. ההפרש האמור נובע בעיקר מהגורמים הבאים:

- ההפסד ברבעון הראשון של שנת 2020 (כולל זכויות שאינן מקנות שליטה) הסתכם בסך של 280 מיליון ש"ח בהשוואה לרווח נקי בסך של 7 מיליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד.
 - ברבעון הראשון של שנת 2020 נרשם רווח כולל אחר (כולל זכויות שאינן מקנות שליטה) בגין חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני בסך של 8 מיליון ש"ח בהשוואה להפסד כולל אחר בסך של 10 מיליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד.
 - ברבעון הראשון של שנת 2020 נרשם רווח כולל אחר (כולל זכויות שאינן מקנות שליטה) בגין הפרשי תרגום מטבע חוץ בגין פעילויות חוץ בסך של 55 מיליון ש"ח בהשוואה להפסד כולל אחר בסך של 64 מיליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד. עיקר השינוי נובע מעליה בשער החליפין של הדולר ברבעון הראשון של שנת 2020 בשיעור של 3.2% בהשוואה לירידה של 3.1% ברבעון המקביל אשתקד.
- ההפסד הכולל המיוחס לבעלים של החברה ברבעון הראשון של שנת 2020 הסתכם בסך של 156 מיליון ש"ח בהשוואה להפסד כולל בסך של 79 מיליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד.

1.8 תמצית תוצאות החברה (מאוחד)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019	לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 31 במרס 2019	2020
במיליוני ש"ח		
14	(31)	(198)
303	38	(82)
317	7	(280)
(627)	(6)	(5)
1,187 ⁽¹⁾	81	-
(125)	(79)	(156)
0.1	(0.2)	(1.4)

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
 הפסדים ממימוש ועלית ערך השקעות ונכסים ודיבידנדים בניכוי הפחתות השקעות ונכסים וירידת ערך נטו (כולל זכויות שאינן מקנות שליטה)
 רווח מפעילויות מופסקות, לאחר מס
 הפסד כולל המיוחס לבעלים של החברה
 רווח (הפסד) בסיסי ומדולל למניה - בש"ח

⁽¹⁾ כולל רווח בגין ירידה משליטה בגביים בסך 834 מיליון ש"ח, חלק דסק"ש ברווח 557 מיליון ש"ח.

1. הסברי הדירקטוריון למצב עסקי התאגיד (המשך)

1.9 פירוט בדבר אירועים חד פעמיים עיקריים

1.9.1 פירוט בדבר רווחים (הפסדים) חד פעמיים עיקריים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019	לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 31 במרס		
	2019	2020	
מיליוני ש"ח			
146	-	-	כרוכים בתזרים מזומנים -
78	17	-	רווח ממימוש מניות גב-ים
21	-	-	רווח מרכישה עצמית של אגרות חוב
-	-	-	הוצאות בגין תוכנית פרישה מרצון של עובדים בסלקום
-	-	-	עדכון רטרופספקטיבי של תעריפי בזק בשוק הסיטונאי
-	-	13	על-ידי משרד התקשורת
411	-	-	אינם כרוכים בתזרים מזומנים -
(15)	-	(107)	רווח מירידה משליטה בגב-ים
72	-	119	הפסד מעליה לשליטה במהדרין
(23)	-	-	רווח מהקצאת שווי שלילי למוניטין במהדרין
(517)	-	-	ירידת ערך נכסי מהדרין במסגרת הצגה כמוחזקים למכירה
18	-	(56)	ירידת ערך מוניטין מיוחס לסלקום
(15)	(2)	(8)	עדכון השווי של מגדל HSBC, נטו
			עדכון השווי של פרויקט הטיבולי וקרקע בלאס-וגאס, נטו

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

במהלך הרבעון הראשון של שנת 2020 מומשו בסלקום אופציות למניות על-ידי בעלי זכויות שאינם בעלי שליטה. כתוצאה מכך, רשמה דסק"ש ברבעון הראשון של שנת 2020 קיטון בהון המיוחס לבעלים של החברה בסך של 5 מיליון ש"ח.

1. הסברי הדירקטוריון למצב עסקי התאגיד (המשך)

1.10 תרומה לתוצאות החברה וחברות מוחזקות לפי מגזרי פעילות²³

1.10.1 מגזר סלקום

חלק דסק"ש בתוצאות מגזר סלקום ברבעון הראשון של שנת 2020 הסתכם בהפסד של 20 מיליון ש"ח, בהשוואה להפסד בסך של 7 מיליון ש"ח ברבעון הראשון של שנת 2019, והפסד של 564 מיליון ש"ח בשנת 2019, שכלל הפחתה לירידת ערך מוניטין המיוחס לסלקום בסך של 517 מיליון ש"ח.

הרבעון הראשון של שנת 2020 התאפיין 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) והכנסות סלקום ממכירת ציוד קצה ללקוחות כתוצאה מסגירת מרכזי השירות ונקודות המכירה במהלך חודש מרס 2020.

תמצית התוצאות העסקיות של מגזר סלקום:

הסבר	גידול (קטיון) %	רבעון ראשון בשנת	
		2019	2020
		מיליוני ש"ח	
הכנסות משרותים	0.6	678	682
הגידול ברבעון הראשון של שנת 2020 בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד נבע בעיקר מגידול של 3.2% במגזר הנייח בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד, שנבע בעיקר מגידול בהכנסות משרותי האינטרנט והטלוויזיה. מנגד, חלה ירידה של 2.0% בהכנסות משרותים במגזר הנייח, כתוצאה מירידה בהכנסות משרותי נדידה עקב השפעת נגיף הקורונה וכן כתוצאה מירידה בהכנסות משרותי סלולר עקב השחיקה המתמשכת במחירי שירותים אלה, לאור התחרות בשוק הסלולר.			
הכנסות מציד קצה	(16.0)	250	210
הקטיון ברבעון הראשון של שנת 2020 בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד נבע בעיקר מירידה בהיקף מכירות ציוד קצה במגזר הנייח.			
סך הכנסות	(3.9)	928	892
עלות המכירות והשרותים	(7.3)	(695)	(644)
הקטיון ברבעון הראשון של שנת 2020 בהשוואה לרבעון המקביל אשתקד נבע בעיקר מירידה בעלויות הקשורות לשרותי האינטרנט במגזר הנייח בעקבות עדכון רטרופקטיבי של תעריפי בזק בשוק הסיטונאי על-ידי משרד התקשורת, שהשפיעה באופן חד פעמי על קטיון הוצאות בסך 28 מיליון ש"ח וכן מהירידה בעלויות ציוד הקצה במגזר הנייח.			
רווח גולמי	6.4	233	248
שיעור הרווח הגולמי			
מסך ההכנסות	10.8	25.1%	27.8%
הוצאות תפעוליות והפסדי אשראי	2.6	(229)	(235)
הגידול ברבעון הראשון של שנת 2020 בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד נבע בעיקר מגידול בהוצאות בגין חובות מסופקים.			
הכנסות אחרות, נטו	-	5	5
רווח תפעולי	100.0	9	18

23 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 ראשון בשנת			
	גידול	2019	2020	
	%	מיליוני ש"ח		
הגידול ברבעון הראשון של שנת 2020 בהשוואה לרבעון המקביל אשתקד נבע בעיקר מירידה בהוצאות הקשורות לשרותי האינטרנט במגזר הנייח בעקבות עדכון רטרופקטיבי של תעריפי בזק בשוק הסיטונאי כאמור לעיל והמשך מעבר לקוחות מתשתית סיטונאית לתשתית סיבים. מנגד, חלה ירידה בהכנסות משרותי נדידה וירידה בתרומה של מכירות ציוד קצה בעקבות סגירת נקודות המכירה הפרונטליות והפחתת כוח המכר בעקבות התפרצות נגיף הקורונה.	8.9	224	244	²⁴ Adjusted EBITDA
	13.7	24.1%	27.4%	שיעור ה- EBITDA מסך ההכנסות
הגידול ברבעון הראשון 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 לרווחים שנרשמו בתיק ההשקעות הסחיר של סלקום ברבעון המקביל אשתקד.	137.0	(27)	(64)	הוצאות מימון, נטו
הגידול בהכנסות מסים ברבעון הראשון של שנת 2020 בהשוואה לרבעון המקביל אשתקד נבע, בין היתר, מהגידול בהפסדים לפני מס ומצפי לניצול ההפסדים לצרכי מס.	300.0	2	8	הכנסות מסים
	168.8	(16)	(43)	הפסד

מדדים תפעוליים מרכזיים של סלקום:

שינוי ב- % גידול (קיטון)	רבעון ראשון בשנת	
	2019	2020
(3.7)	2,853	2,747
(20.0)	11.0%	8.8%
1.9	47.2	48.1
8.4	227	*246
0.4	278	279

במגזר הנייח:

מספר מנויי סלולר לסוף התקופה (באלפים)

שיעור נטישה

הכנסה חודשית ממוצעת למנוי (ARPU) (בש"ח)²⁵

במגזר הנייח:

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

מספר מנויים (בתי אב) לסוף התקופה בתחום תשתיות האינטרנט

(באלפים)

* ברבעון הראשון של שנת 2020 סלקום ביצעה מחיקה של כ- 14 אלף מנויי טלוויזיה עקב שינוי אופן ספירת המנויים באופן שלא יכלול מנויים המחזיקים באפליקצית Cellcom TV שלא הפעילו את השרות.

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

25 ARPU (Average Revenue Per User) - הכנסה חודשית ממוצעת למנוי הכוללת הכנסות שוטפות הנובעות ממתן שירותי תקשורת סלולרית (לרבות שירותי נדידה ושרותי שיתוף רשתות ואירוח) וממתן שירותי 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 ברבעון הראשון של שנת 2020 הסתכם בהפסד של 99 מיליון ש"ח בהשוואה לרווח של 37 מיליון ש"ח ברבעון הראשון של שנת 2019 ורווח של 666 מיליון ש"ח בשנת 2019, שכלל 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 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 שלה כמפורט להלן.

תמצית התוצאות העסקיות של נכסים ובניין²⁶

הסבר	גידול (קטון) %	רבעון ראשון בשנת	
		2019 ²⁷	2020
הכנסות מהשכרת נכסים	(2.7)	73	71
הקטון ברבעון הראשון של שנת 2020 בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד נבע בעיקר מירידה בהכנסות במזרחים שקליים ממגדל HSBC כתוצאה מהתחזקות הדולר מול השקל.			
הכנסות מהשכרת נכסים זהים ²⁸ בניכוי הוצאות החזקתם ("NOI")	5.3	38	40
הגידול ברבעון הראשון של שנת 2020 בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד נבע מקטון בעלויות בניין HSBC.			
הכנסות ממכירת דירות ומקרקעין	(61.5)	91	35
הקטון ברבעון הראשון של שנת 2020 בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד נבע בעיקר מירידה בהיקף הפרויקטים הפעילים. ההכנסות ממכירת דירות מוכרות על בסיס התקדמות המכירות והבנייה של הפרויקטים.			
EBITDA ²⁹	211.4	35	109
הגידול ברבעון הראשון של שנת 2020 בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד נבע בעיקר מדיבידנד מחברה כלולה שהתקבל בחודש מרס 2020. בשנת 2019 התקבל הדיבידנד מהחברה הכלולה הרלוונטית בחודש אפריל.			
ירידה בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו	(100.0)	-	(122)
הירידה בשווי נטו ברבעון הראשון של שנת 2020 נובעת משערור הנדל"ן להשקעה של נכסים ובניין בחו"ל, לפרטים ראה באור 1.א.3. לדוחות הכספיים.			
חלק נכסים ובניין ברווחים (הפסדים) נטו של חברות מוחזקות	מעבר לרווח	(12)	15
ברבעון הראשון של שנת 2020 כלל סעיף זה בעיקר את חלק נכסים ובניין בתוצאות גב-ים וקוזז בחלקו מעדכון הערכת שווי של פרויקט הטיבולי בלאס וגאס. ברבעון הראשון של שנת 2019 כלל סעיף זה את מדידת חלק מההלוואות שניתנו ל-IDBG לפי שווי הוגן כתוצאה מיישום התיקון ל-IAS 28 וקוזז בחלקו מעדכון הערכת שווי של פרויקט הטיבולי בלאס וגאס.			
הוצאות מימון, נטו	86.0	(43)	(80)
הגידול ברבעון הראשון של שנת 2020 בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד נבע בעיקר מירידה בסך 52 מיליון ש"ח בשווי תיק ניירות הערך של נכסים ובניין בעקבות הירידות החדות בבורסה כתוצאה מהשפעת נגיף הקורונה וקוזז בחלקו מקטון בהוצאות הריבית וההצמדה על החוב, כתוצאה מירידת מדד גבוהה יותר ברבעון הנוכחי בהשוואה לרבעון המקביל אשתקד, כמפורט בסעיף 1.4 לעיל.			
הכנסות (הוצאות) מסים	מעבר להכנסה	(4)	29
המעבר להכנסות מסים ברבעון הראשון של שנת 2020 בהשוואה להוצאות מסים ברבעון המקביל אשתקד נבע בין היתר מרישום הפסדים לפני מס ומצפי לניצול ההפסדים לצרכי מס.			
רווח (הפסד) מפעילויות מופסקות, לאחר מס	מעבר להפסד	120	(28)
רווח נקי (הפסד)	מעבר להפסד	53	(144)

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

26 הנתונים הוצגו בהתאם להצגה בדוחות הכספיים של נכסים ובניין.

27 תואם למפרע בשל הצגת פעילויות גב-ים, מהדרין והנדל"ן המניב בתחום המסחר במסגרת פעילויות מופסקות.

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

29 רווח תפעולי לפי דוח רווח והפסד בנטרול שיעור 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)

1.10.3 מגזר שופרסל

חלק דסק"ש בתוצאות מגזר שופרסל ברבעון הראשון של שנת 2020 הסתכם ברווח של 20 מיליון ש"ח בהשוואה לרווח של 9 מיליון ש"ח ברבעון הראשון של שנת 2019 ורווח של 56 מיליון ש"ח בשנת 2019.

תוצאותיה של שופרסל ברבעון הראשון של שנת 2020 הושפעו מהתפרצות נגיף הקורונה שגרם לגידול במכירותיה של שופרסל בכלל ובאמצעות פעילות האונליין בפרט, וזאת עקב הצטיידות הציבור במוצרי מזון ומוצרי היגיינה שונים. כמו כן, הושפעו התוצאות מעונתיות, מעיתוי מועד חג הפסח, אשר חל השנה בתחילת חודש אפריל והשפעותיו על תוצאות שופרסל קיבלו ביטוי ברבעון הראשון של שנת 2020 בעוד ששנה קודמת, ערב חג הפסח חל באמצע חודש אפריל והשפעותיו על תוצאות שופרסל קיבלו ביטוי ברבעון הראשון והן ברבעון השני של שנת 2019; תוצאות שופרסל ברבעון הראשון של שנת 2020 הושפעו גם מהמשך פיתוח הפלטפורמה הדיגיטלית של שופרסל, שעיקרה מערכת "שופרסל online", ומהמשך הרחבה וחיזוק של המותג הפרטי ובכלל זה השקעה של מוצרים בקטגוריות קיימות וחדשות בתחום Be. שופרסל פועלת להמשיך ולפתח את המותג תוך יישום והטמעת פעילות רשת Be עם פעילותה של שופרסל, המשך פרישה והגדלת בסיס הלקוחות של רשת Be, לרבות סינרגיות תפעוליות, מיתוג מחדש, הרחבת סל המוצרים, פתיחת סניפי קונספט והתרחבות רשתית, המשך חיזוק והרחבת בסיס של מועדון לקוחות כרטיס האשראי החדש והמשך פיתוח תחום הנדל"ן המניב שלה.

תמצית התוצאות העסקיות של שופרסל

הסבר	גידול %	רבעון ראשון בשנת	
		2019	2020
		מיליוני ש"ח	
הגידול ברבעון הראשון של שנת 2020 בהשוואה לרבעון המקביל אשתקד נבע בעיקר מהתפרצות נגיף הקורונה ומעונתיות. המכירות בחנויות זהות, אשר פעלו באופן מלא בשתי תקופות הדיווח, גדלו בשיעור של 17.6%.	18.4	2,974	3,520
הכנסות ממגזר הקמעונאות			
הגידול ברבעון הראשון של שנת 2020 בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד נבע בעיקר מפתיחת סניפים חדשים, מגידול בהכנסות חנויות זהות ומהשפעת התפרצות נגיף הקורונה. המכירות בחנויות זהות, אשר פעלו באופן מלא בשתי תקופות הדיווח, גדלו בשיעור של 15.8%.	23.3	163	201
הכנסות ממגזר הנדל"ן			
הגידול ברבעון הראשון של שנת 2020 בהשוואה לרבעון המקביל אשתקד נבע בעיקר מהאמור לעיל.	16.8	5.9	6.9
מכירות למ"ר - מגזר הקמעונאות (באלפי ש"ח)			
סך ההכנסות ³⁰	18.5	3,149	3,731

1. **הסברי הדירקטוריון למצב עסקי התאגיד (המשך)**
- 1.10 **תרומה לתוצאות החברה וחברות מוחזקות לפי מגזרי פעילות (המשך)**
- 1.10.3 **מגזר שופרסל (המשך)**
- תמצית התוצאות העסקיות של שופרסל (המשך)**

הסבר	גידול (קטון) %	רבעון ראשון בשנת	
		2019	2020
		מיליוני ש"ח	
רווח גולמי	16.2	860	999
הגידול ברווח הגולמי ברבעון הראשון של שנת 2020 בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד נבע בעיקר מהגידול בהכנסות.			
שיעור הרווח הגולמי מסך ההכנסות	(1.8)	27.3%	26.8%
הקיטון בשיעור הרווח הגולמי ברבעון הראשון של שנת 2020 בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד נבע בעיקר משינוי בתמהיל מכירות שופרסל.			
הוצאות תפעוליות	13.3	731	828
הגידול ברבעון הראשון של שנת 2020 בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד נבע בעיקר מגידול בפעילות שופרסל.			
הוצאות אחרות, נטו	-	(1)	(1)
רווח תפעולי ³¹	32.8	128	170
הגידול ברבעון הראשון של שנת 2020 בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד נבע בעיקר מהאמור לעיל ומקיטון בהפסד התפעולי במגזר Be, אשר נבע, בנוסף לאמור לעיל, מהתייעלות תפעולית והעמקת הסינרגיה עם שאר פעילויות שופרסל.			
EBITDA	18.7	305	362
הגידול ברבעון הראשון של שנת 2020 בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד נבע בעיקר מהגידול ברווח התפעולי.			
שיעור ה-EBITDA מסך ההכנסות	-	9.7%	9.7%
שיעור הרווח התפעולי	12.2	4.1%	4.6%
הוצאות מימון, נטו	(21.9)	(64)	(50)
הקיטון ברבעון הראשון של שנת 2020 בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד נבע בעיקר מהגידול בהכנסות מעסקאות אקדמה של שופרסל הנובע מהשפעת העלייה בשערי החליפין של הדולר והאירו בתקופה הנכחית בהשוואה לירידת שערי החליפין בתקופה המקבילה אשתקד.			
הוצאות מסים	64.7	(17)	(28)
רווח נקי	87.7	48	90

2. חשיפה לסיכונים שוק ודרכי ניהולם

2.1 בתקופה המדווחת לא חלו שינויים מהותיים בתחום החשיפה של החברה לסיכונים 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 31 במרס 2020:

סך הכל	פריטים לא כספיים	לא צמוד	צמוד למטבעות אחרים (בעיקר לאירו)	צמוד לדולר	צמוד למדד	
ח	ש	נ	ל	מ		
20,739	14,617	4,193	167	1,256	506	סך הכל נכסים
16,678	1,190	8,110	87	1,756	5,535	סך הכל התחייבויות
4,061	13,427	(3,917)	80	(500)	(5,029)	יתרה נטו ליום 31 במרס 2020
5,659	19,418	(4,833)	14	(187)	(8,753)	יתרה נטו ליום 31 במרס 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 לסיכונים 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 אלפי ש"ח, וכי סך של 105 אלפי 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 8.א. לדוחות הכספיים.

4.2 אירועים עיקריים לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי

לפרטים בדבר אירועים עיקריים לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, ראה באור 8 לדוחות הכספיים.

4.3 גילוי יעודי למחזיקי אגרות החוב

ראה נספח א' לדוח הדירקטוריון.

דורון כהן
מנכ"ל

אדוארדו אלשטיין
יו"ר הדירקטוריון

תל-אביב, 29 ביוני 2020

**DISCOUNT
INVESTMENT
CORPORATION**
INTERIM FINANCIAL STATEMENTS
MARCH 31, 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

נ ת ו נ י ם ל י ו ם 2 0 2 0 . 3 1 . 3																																
				מועדי תשלום הקרן ⁽³⁾		נתונים ליום 29.6.2020																										
סדרה	מועד הנפקה מקורית	ע.ב. במועד ההנפקה	שיעור הריבית במועד ההנפקה (קבוע)	יתרת ע.ב. שבמחזור	יתרת ע.ב. שיעור	יתרת ע.ב. שבמחזור	יתרת ע.ב. שיעור (קבוע)	החל מ-	עד	מועדי תשלום הריבית	תנאי ההצמדה	חברת הנאמנות - שם אחראי/ת, כתובת ומס' טלפון																				
ו ⁽⁴⁾	28.12.06 *1.4.07 *28.07 עד 7.7.13 *15.12.13 *14.1.14 *3.8.16 *2.4.17	3,705	4.95%	1,385	1,675	4.95%	20	(18)	1,677	1,394	1,385	1,671	4.95%	31.12.17	31.12.25	31 בדצמבר ⁽³⁾	צמוד מדד	הרמטיק נאמנות (1975) בע"מ אחראי: עו"ד דן אבטון, רח' ששת הימים 30, בני ברק 5120261, טל': 03-5544553														
																		שטראוס לזר חברה לנאמנות (1992) בע"מ אחראי: רח"ח אור לזר, רח' יצחק שדה 17, ת"א 6777517, טל': 03-6237777														
י ⁽⁵⁾	2.10.17 *12.12.17	2,582	4.80%	1,960	1,960	4.80%	24	24	2,008	1,597	1,960	1,960	5.80% ⁽⁷⁾	30.12.21	30.12.26	30 ביוני, 30 בדצמבר ⁽⁶⁾	לא צמוד															
																		3.345	3.635	44	6	3.685	2.991	3.345	3.631							

הערות:

- (1) ליום 31 במרס 2020, ובמהלך הרבעון הראשון של שנת 2020 החברה עמדה בכל תנאי האג"ח, כמו כן החברה עמדה בכל תנאי ההתחייבות לפי שטר הנאמנות. לעניין עדכון שיעור ריבית אגרות החוב (סדרה י'), ראה סעיף 7 להלן.
- (2) כולל ריבית שנצברה בספרים ופרמיה נטו.
- (3) תשלומים שנתיים.
- (4) סדרה ו' הינה סדרת חוב מהותית, המהווה 5% או יותר מסך התחייבויות התאגיד, כפי שהוצגו בדוח הכספי הנפרד. ביחס לסדרת אגרת חוב זו - לא הועמדו בטוחות וערבויות לטובת המלווה; האשראי הינו מסוג recourse; לא נקבעו אמות מידה פיננסיות; לא התקיימו או מתקיימים אירועי הפרה, אגרות החוב אינן מקנות זכות לפרעון מוקדם; וכן לא נערכו שינויים מהותיים בתנאי אגרות החוב בשנת 2020.
- (5) סדרה י' הינה סדרת אגרות חוב מהותית, המהווה 5% או יותר מסך התחייבויות התאגיד, כפי שהוצגו בדוח הכספי הנפרד. ביחס לסדרת אגרת חוב זו - לא הועמדו בטוחות וערבויות לטובת המלווה; האשראי הינו מסוג recourse; נקבעו אמות מידה פיננסיות; לא התקיימו או מתקיימים אירועי הפרה, אגרות החוב מקנה לחברה זכות לפרעון מוקדם; וכן לא נערכו שינויים מהותיים בתנאי אגרות החוב בשנת 2020.
- (6) תשלומים חצי שנתיים.
- (7) 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 פרסום הדוחות הכספיים משיעור של 5.05% ל- 5.80%, בהתאמה. לפרטים נוספים ראה סעיף 1.6.3.3 לעיל.

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

נספח א' - המצב הכספי ומקורות המימון (המשך)

פרטים אודות דירוג אגרות החוב

דירוגים נוספים בתקופה שבין מועד ההנפקה המקורי לבין הדירוג העדכני ליום 29.06.20		תאריך מתן הדירוג ליום 29.06.20	דירוג במועד הנפקת הסדרה	דירוג ליום 29.06.20 ⁽¹⁾	דירוג ליום 31.03.20	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	AA	BBB- (Negative)	BBB (Negative)	S&P Maalot	ו
BBB, BBB+	,3/2018 ,12/2017 ,9/2017 7/2019 ,4/2019 ,8/2018	4/2020	BBB	BBB- (Negative)	BBB (Negative)	S&P Maalot	י

⁽¹⁾ לדוח דירוג עדכני של S&P מעלות בנוגע לאגרות החוב של החברה, ראה דיווח מידי של החברה על דירוג תעודות התחייבות, שפורסם על-ידי החברה בדיווח אלקטרוני פומבי ביום 7 באפריל 2020 (אסמכתא מספר 2020-01-032941) ובאור 8.ב. לדוחות הכספיים.

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

פרטים בדבר עבודה כלכלית 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 1.א.3. א. 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 מערך 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 ההיוון 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 תמורת הרכישה של מהדרין, ליום 9 במרס 2020 [תקנה 49(א) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), תש"ל-1970]

העבודה הכלכלית האמורה אינה מצורפת לדוחות הכספיים, על-אף שחלק דסק"ש במוניטין שלילי שנוצר בעבודה, שהוכר כהכנסה בדוח רווח והפסד, עולה על 10% מההפסד המיוחס לבעלים של החברה לתקופת ארבעת הרבעונים הקודמים ליום 31 במרס 2020 ועולה על 5% מההון המיוחס לבעלים ליום 31 במרס 2020, זאת מהטעמים הבאים:

(א) הרווח ממוניטין שלילי כאמור אינו עולה על 10% מ"הרווח המייצג" המיוחס לבעלים של החברה (כמשמעותו בבאור 1.ד.4). לדוחות הכספיים השנתיים (ליום 31 במרס 2020. כאמור בבאור 1.ד.4). לדוחות הכספיים השנתיים, מבחן "הרווח המייצג" מהווה מדד מקובל לבחינת תוצאות חברות החזקה מסוגה של החברה והוא משמש את החברה לבחינת מהותיות וזניחות גם בהקשרים אחרים;

(ב) שווי שוק מהדרין לאחר השלמת העסקה מהווה במישרין כ- 1.7% מסך נכסי החברה בדוח המאוחד על המצב הכספי ליום 31 במרס 2020;

(ג) במועד השגת השליטה במהדרין נמדדה מחדש ההשקעה במהדרין בהתאם לשווי הוגן של מניות מהדרין על פי שער הבורסה באותו מועד. ההפרש בין השווי ההוגן כאמור לבין ערכה בספרים של מהדרין טרם השגת השליטה ועלות הרכישה הנוספת הינו 107 מיליון ש"ח. הרווח נטו בגין העליה לשליטה במהדרין והקצאת שווי שלילי למוניטין כאמור הינו סך של 12 מיליון ש"ח, המהווה כ- 7.8% מההפסד המיוחס לבעלים של החברה לתקופת ארבעת הרבעונים הקודמים ליום 31 במרס 2020 וכ- 0.7% מההון המיוחס לבעלים ליום 31 במרס 2020.

(ד) למועד אישור דוחות כספיים אלה טרם התקבלה עבודה כלכלית סופית על-ידי מעריך שווי חיצוני. השווי ההוגן של הנכסים וההתחייבויות, אשר נמדדו בהתאם למדידה ארעית של מעריך שווי חיצוני, ניתנים להתאמה סופית עד 12 חודשים ממועד העליה לשליטה. במועד המדידה הסופית, ההתאמות מבוצעות בדרך של הצגה מחדש של מספרי ההשוואה שדווחו בעבר לפי המדידה הארעית. ככל שהעבודה הכלכלית הסופית תעמוד בספים הכמותיים האמורים לעיל, לרבות בסף "הרווח המייצג", היא תדווח יחד עם הדוחות הכספיים העתידיים.

**DISCOUNT
INVESTMENT
CORPORATION**
INTERIM FINANCIAL STATEMENTS
MARCH 31, 2020

3

תמצית דוחות כספיים ביניים מאוחדים

DIC

חברת השקעות דיסקונט בערבון מוגבל

תמצית דוחות כספיים ביניים מאוחדים ליום 31 במרס 2020

(בלתי מבוקר)

תוכן העניינים

עמוד

דוח סקירה של רואה החשבון המבקר	31
תמצית דוחות על המצב הכספי ביניים מאוחדים	32-33
תמצית דוחות רווח והפסד ביניים מאוחדים	34
תמצית דוחות על רווח והפסד כולל ביניים מאוחדים	35
תמצית דוחות על השינויים בהון ביניים מאוחדים	36-38
תמצית דוחות על תזרימי המזומנים ביניים מאוחדים	39-40
באורים לתמצית הדוחות הכספיים המאוחדים ביניים	
באור 1 - כללי	41-42
באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית	43
באור 3 - חברות מוחזקות	44-52
באור 4 - תביעות והתחייבויות תלויות	53-54
באור 5 - מכשירים פיננסיים	55-57
באור 6 - מכירות ושרותים	57
באור 7 - מגזרי פעילות	58-59
באור 8 - אירועים לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי	60-61

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

מבוא

סקרנו את המידע הכספי המצורף של חברת השקעות דיסקונט בע"מ וחברות בנות שלה (להלן - הקבוצה), הכולל את תמצית הדוח על המצב הכספי הביניים המאוחד ליום 31 במרס 2020 ואת תמצית הדוחות הביניים המאוחדים על רווח והפסד, הרווח הכולל, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. הדירקטוריון והנהלה אחראים לעריכת 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 ומידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על מידע כספי לתקופת ביניים זו בהתבסס על סקירתנו.

לא סקרנו את המידע הכספי התמציתי לתקופת הביניים של חברות שאוחדו אשר נכסיהן הכלולים באיחוד מהווים כ-8% מכלל הנכסים המאוחדים ליום 31 במרס 2020, והנכסותיהן הכלולות באיחוד מהוות כ-13% מכלל ההכנסות המאוחדות לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. כמו כן, לא סקרנו את המידע הכספי התמציתי לתקופת הביניים של חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני אשר ההשקעה בהן הינה כ-351 מיליוני ש"ח ליום 31 במרס 2020 וחלקה של הקבוצה בהפסדיהן הינו כ-18 מיליוני ש"ח לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. המידע הכספי התמציתי לתקופת הביניים של אותן חברות נסקר על-ידי רואי חשבון אחרים שדוחות הסקירה שלהם הומצאו לנו ומסקנתנו, ככל שהיא מתייחסת למידע הכספי בגין אותן חברות, מבוססת על דוחות הסקירה של רואי החשבון האחרים.

היקף הסקירה

ערכנו את סקירתנו בהתאם לתקן סקירה (ישראל) 2410 של לשכת רואי חשבון בישראל בדבר "סקירה של מידע כספי לתקופת ביניים הנערכת על-ידי רואה החשבון המבקר של הישות". סקירה של מידע כספי לתקופת 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 מחוויים חוות דעת של ביקורת.

מסקנה

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

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

תמצית דוחות על המצב הכספי ביניים מאוחדים ליום

31 בדצמבר 2019	31 במרס (1)2019	31 במרס (2)2020
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)
	מיליוני ש"ח	

נכסים שאינם שוטפים

3,676	2,212	3,529	השקעות בחברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
159	170	157	נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח והפסד
292	295	402	הלוואות, פקדונות, פקדונות מוגבלים ויתרות חובה
774	803	941	נכסי זכויות שימוש
1,494	1,770	1,778	רכוש קבוע
3,389	12,140	3,380	נדל"ן להשקעה
309	369	275	לקוחות לזמן ארוך
45	24	52	מלאי מקרקעין
324	337	428	הוצאות נדחות
8	9	8	נכסי מס נדחים
1,849	2,538	1,845	נכסים בלתי מוחשיים
12,319	20,667	12,795	

נכסים שוטפים

1,826	2,007	1,587	נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח והפסד
161	423	202	פקדונות ופקדונות משועבדים ומוגבלים
156	226	328	חייבים ויתרות חובה
4	15	9	נכסי מס שוטפים
1,207	1,345	1,310	לקוחות והכנסות לקבל
74	92	227	מלאי
105	240	92	מלאי בניינים למכירה
1,445	33	1,321	נכסים המסווגים כמוחזקים למכירה
2,812	4,198	2,868	מזומנים ושווי מזומנים
7,790	8,579	7,944	
20,109	29,246	20,739	

סך הכל נכסים

(1) כולל נכסי גב-ים, שיצאה מאיחוד החל מיום 31 באוגוסט 2019, ראה באור 3.א.1.ה. להלן.
(2) כולל נכסי מהדרין, שאוחדה לראשונה החל מיום 9 במרס 2020, ראה באור 3.א.2. 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	31 במרס 2019 ⁽¹⁾	31 במרס 2020 ⁽²⁾	
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
	מיליוני ש"ח		
810	810	810	הון
4,118	4,222	4,153	הון מניות
(3,104)	(3,164)	(3,299)	קרנות הון
			יתרת הפסד
1,824	1,868	1,664	הון המיוחס לבעלים של החברה
2,067	3,791	2,397	זכויות שאינן מקנות שליטה
3,891	5,659	4,061	
			התחייבויות שאינן שוטפות
9,759	15,052	9,740	אגרות חוב
1,630	2,209	1,638	הלוואות מבנקים והתחייבויות פיננסיות אחרות
577	604	628	התחייבויות בגין חכירות
-	4	1	נגזרים
191	211	189	הפרשות
541	1,507	544	התחייבויות מס נדחות
24	20	31	הטבות לעובדים
6	19	15	התחייבויות אחרות שאינן פיננסיות
12,728	19,626	12,786	
			התחייבויות שוטפות
1,218	1,593	992	חלויות שוטפות של אגרות חוב
273	382	556	אשראי מתאגידים בנקאיים וחלויות שוטפות
236	230	237	של הלוואות מבנקים ומאחרים
431	817	750	חלויות שוטפות של התחייבויות בגין חכירות
714	786	741	זכאים ויתרות זכות
5	1	4	ספקים
18	22	29	נגזרים
110	130	113	התחייבויות מס שוטפות
485	-	470	הפרשות
3,490	3,961	3,892	התחייבויות המסווגות כמוחזקות למכירה
20,109	29,246	20,739	

סך הכל הון והתחייבויות

(1) כולל התחייבויות גבי-ים, שיצאה מאיחוד החל מיום 31 באוגוסט 2019, ראה באור 1.א.3.ה. להלן.
(2) כולל התחייבויות מהדרין, שאוחדה לראשונה החל מיום 9 במרס 2020, ראה באור 2.א.3. להלן.

חיים טבוק סמנכ"ל חשבונות	דורון כהן סמנכ"ל	אדוארדו אלשטיין יו"ר הדירקטוריון
-----------------------------	---------------------	-------------------------------------

תאריך אישור הדוחות הכספיים: 29 ביוני 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 31 במרס (1)2019 (2)2020 (בלתי מבוקר)	מיליוני ש"ח	באור
4,621	1,151	1,167	7
37	14	16	
108	10	14	
106	-	-	
25	6	7	
236	72	43	
5,133	1,253	1,247	
3,258	836	824	
32	11	5	
669	166	150	
479	104	124	
735	16	19	
-	10	157	
6	2	-	
754	177	288	
5,933	1,322	1,567	
(800)	(69)	(320)	
(70)	(5)	40	
(870)	(74)	(280)	
1,187	81	-	
317	7	(280)	
14	(31)	(198)	
303	38	(82)	
317	7	(280)	
ש"ח	ש"ח	ש"ח	
(4.5)	(0.4)	(1.4)	
4.6	0.2	-	
0.1	(0.2)	(1.4)	

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
הפסד ממימוש, ירידת ערך והפחתת השקעות ונכסים
ירידה בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו
הוצאות אחרות
הוצאות מימון

הפסד לפני מסים על ההכנסה
מסים על ההכנסה

**הפסד מפעילויות נמשכות
רווח מפעילויות מופסקות, לאחר מס**

רווח נקי (הפסד) לתקופה

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

רווח (הפסד) למניה לבעלים של החברה

הפסד בסיסי ומדולל למניה מפעילויות נמשכות
רווח בסיסי ומדולל למניה מפעילויות מופסקות
רווח (הפסד) בסיסי ומדולל למניה

(1) הוצג מחדש בשל הצגת פעילות גב-ים במסגרת פעילויות מופסקות, ראה באור 1.3.א.1. להלן.
(2) כולל נתוני מהדרין, שאוחדה החל מיום 9 במרס 2020, ראה באור 2.3.א.2. להלן.

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

תמצית דוחות על רווח והפסד כולל ביניים מאוחדים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019 (מבוקר)	לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 31 במרס 2019 (בלתי מבוקר)	2020 (בלתי מבוקר)
מיליוני ש"ח		
317	7	(280)
רווח נקי (הפסד) לתקופה		
פריטי רווח (הפסד) כולל אחר שלא יועברו לרווח והפסד, בניכוי מס		
(4)	-	-
(8)	-	3
(12)	-	3
סך הכל רווח (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		
(165)	(64)	55
-	-	2
(30)	(10)	5
(195)	(74)	62
(207)	(74)	65
110	(67)	(215)
סך הכל רווח (הפסד) כולל אחר לתקופה, נטו ממס		
סך הכל רווח (הפסד) כולל לתקופה		
מיוחס ל:		
(125)	(79)	(156)
235	12	(59)
110	(67)	(215)
רווח (הפסד) כולל לתקופה		
רווח (הפסד) כולל לתקופה המיוחס לבעלים של החברה		
נובע מ:		
(778)	(103) ⁽¹⁾	(156)
653	24 ⁽¹⁾	-
(125)	(79)	(156)

(1) הוצג מחדש בשל הצגת פעילות גב-ים במסגרת פעילויות מופסקות, ראה באור 3.א.1.ה.להלן.

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

תמצית דוחות על השינויים בהון ביניים מאוחדים

מ ת י י ח ס ל ב ע ל י מ ש ל ה ח ב ר ה												
הון מניות	פרמיה על מניות	קרנות הון בגין עסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	קרנות הון מהפרשי תרגום	קרנות גידור	נכסים פיננסיים דרך רווח כולל אחר	קרנות שערור	קרן בעלי שליטה	מניות באוצר	יתרת הפסד	סך ההון המיוחס לבעלים של החברה	זכויות שאינן מקנות שליטה	סך כל ההון
ח	מ	י	ל	י	ו	נ	י	ש	ש	ח	ה	ה
810	4,449	15	(293)	(2)	(2)	63	3	(115)	(3,104)	1,824	2,067	3,891
-	-	-	-	-	-	-	-	-	(198)	(198)	(82)	(280)
-	-	-	41	(2)	-	-	-	-	3	42	23	65
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(32)	(32)
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	396	396
-	-	1	-	-	-	-	-	-	-	1	(1)	-
-	-	(5)	-	-	-	-	-	-	-	(5)	22	17
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	4	4
810	4,449	11	(252)	(4)	(2)	63	3	(115)	(3,299)	1,664	2,397	4,061

שלושה חודשים שהסתיימו ביום 31 במרץ 2020 (בלתי מבוקר)
יתרה ליום 1 בינואר 2020

הפסד לתקופה

רווח (הפסד) כולל אחר לתקופה

עסקאות עם בעלים שנזקפו ישירות להון, השקעות של הבעלים וחלוקות לבעלים

דיבידנד לזכויות שאינן מקנות שליטה איחוד מהדרין כתוצאה מעליה לשליטה (ראה באור 2.3.א. להלן)

רכישת זכויות בחברות מאוחדות

מבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה⁽¹⁾

מכירת זכויות בחברות מאוחדות לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה⁽²⁾

תשלומים מבוססי מניות שהוענקו על-ידי חברות מאוחדות

יתרה ליום 31 במרץ 2020

(1) כולל השפעות בגין פקיעות של מכשירי תשלום מבוססי מניות בחברות מאוחדות.

(2) כולל השפעות בגין מימושי אופציות על-ידי בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה בחברה מאוחדת.

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

תמצית דוחות על השינויים בהון ביניים מאוחדים (המשך)

מ ת י י ח ס ל ב ע ל י מ ש ל ה ח ב ר ה												
הון מניות	פרמיה על מניות	קרנות הון בגין עסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	קרנות הון מהפרשי תרגום	קרנות גידור	נכסים פיננסיים דרך רווח כולל אחר	קרנות שערך	קרן בעלי שליטה	מניות באוצר	(יתרת הפסד)	סך ההון המיוחס לבעלים של החברה	זכויות שאינן מקנות שליטה	סך כל ההון
ח	מ	י	ל	י	ו	נ	י		ש	נ		
810	4,449	9	(162)	-	(2)	88	3	(19)	(2,859)	2,317	4,024	6,341
-	-	-	-	-	-	-	-	-	(171)	(171)	(83)	(254)
-	-	-	-	-	-	-	-	-	(31)	(31)	38	7
-	-	-	(50)	2	-	-	-	-	-	(48)	(26)	(74)
-	-	-	-	-	-	-	-	-	(104)	(104)	-	(104)
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(133)	(133)
-	-	-	-	-	-	-	-	(96)	-	(96)	-	(96)
-	-	-	(2)	-	-	2	-	-	-	-	(29)	(29)
-	-	-	-	-	-	-	-	-	1	1	-	1
810	4,449	9	(214)	2	(2)	90	3	(115)	(3,164)	1,868	3,791	5,659

לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 31 במרס 2019 (בלתי מבוקר)
יתרה ליום 1 בינואר 2019
יישום לראשונה של תיקון לתקן IAS 28
רווח (הפסד) לתקופה
רווח (הפסד) כולל אחר לתקופה
עסקאות עם בעלים שנזקפו ישירות להון, השקעות של הבעלים וחלוקות לבעלים
דיבידנד ששולם לבעלים של החברה
דיבידנד לזכויות שאינן מקנות שליטה
רכישת מניות באוצר
רכישת זכויות בחברות מאוחדות מבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
תשלומים מבוססי מניות שהעניקה החברה
יתרה ליום 31 במרס 2019

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

תמצית דוחות על השינויים בהון ביניים מאוחדים (המשך)

מ ת י י ח ס ל ב ע ל י מ ש ל ח ב ר ה												
הון מניות	פרמיה על מניות	קרנות הון בגין עסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	קרנות הון מהפרשי תרגום	קרנות גידור	נכסים פיננסיים דרך רווח כולל אחר	קרנות שערך	קרן בעלי שליטה	מניות באוצר	יתרת הפסד	סך ההון המיוחס לבעלים של החברה	זכויות שאינן מקנות שליטה	סך כל ההון
ח	מ	י	ל	י	ו	נ	י	ש	ש	נ	ה	ה
לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019 (מבוקר) יתרה ליום 1 בינואר 2019 יישום לראשונה של תיקון לתקן IAS 28 רווח נקי לתקופה הפסד כולל אחר לתקופה עסקאות עם בעלים שנזקפו ישירות להון, השקעות של הבעלים וחלוקות לבעלים דיבידנד ששולם לבעלים של החברה דיבידנד לזכויות שאינן מקנות שליטה רכישת מניות באוצר איחוד מהדרין כתוצאה מעליה לשליטה הפסקת איחוד גביים ומהדרין כתוצאה מאיבוד שליטה רכישת זכויות בחברות מאוחדות מבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה ⁽¹⁾ מכירת זכויות בחברות מאוחדות לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה ⁽²⁾ תשלומים מבוססי מניות שהעניקה החברה תשלומים מבוססי מניות שהוענקו על-ידי חברות מאוחדות יתרה ליום 31 בדצמבר 2019												
810	4,449	9	(162)	-	(2)	88	3	(19)	(2,859)	2,317	4,024	6,341
-	-	-	-	-	-	-	-	-	(171)	(171)	(83)	(254)
-	-	-	-	-	-	-	-	-	14	14	303	317
-	-	-	(127)	(2)	-	-	-	-	(10)	(139)	(68)	(207)
-	-	-	-	-	-	-	-	-	(104)	(104)	-	(104)
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(201)	(201)
-	-	-	-	-	-	-	-	(96)	-	(96)	-	(96)
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	278	278
-	-	(4)	-	-	-	(27)	-	-	27	(4)	(2,329)	(2,333)
-	-	12	(4)	-	-	2	-	-	-	10	126	136
-	-	(2)	-	-	-	-	-	-	-	(2)	6	4
-	-	-	-	-	-	-	-	-	(1)	(1)	-	(1)
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	11	11
810	4,449	15	(293)	(2)	(2)	63	3	(115)	(3,104)	1,824	2,067	3,891

(1) כולל רכישות במסגרת הנפקה בחברה בת.
 (2) כולל השקעות בגין מימושים 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 שהסתיימו ביום 31 במרס 2019 ⁽¹⁾	2020 ⁽²⁾
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
מיליוני ש"ח		

317	7	(280)
(1,187)	(81)	-
(870)	(74)	(280)

תזרימי מזומנים מפעולות שוטפות

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

התאמות:

חלק הקבוצה ברווח 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
תשלומים בגין סילוק נגזרים, נטו
הוצאות תשלום מבוסס מניות

(37)	(14)	(16)
49	2	70
627	6	5
(106)	10	157
915	219	226
518	105	245
70	5	(40)
(23)	(9)	(6)
(10)	(1)	(12)
9	1	4
2,012	324	633

שינויים בסעיפים מאזניים אחרים

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

(2)	54	27
215	27	73
142	46	(7)
(1)	-	-
(53)	58	(43)
(66)	(54)	(40)
235	131	10
1,377	381	363
263	106	-
1,640	487	363

מזומנים נטו שנבעו מפעולות שוטפות נמשכות

מזומנים נטו שנבעו מפעולות שוטפות מופסקות

מזומנים נטו שנבעו מפעולות שוטפות

תזרימי מזומנים לפעולות 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 שאין 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
תקבולים ממימוש השקעות שאין שוטפות, לרבות דיבידנד ממימוש
תקבולים ממימוש נדל"ן להשקעה, רכוש קבוע ונכסים אחרים
מסים ששולמו נטו בגין מכירת נדל"ן להשקעה, רכוש קבוע ונכסים אחרים
ריבית שנתקבלה
מזומנים נטו (ששימשו) שנבעו מפעולות השקעה נמשכות
מזומנים נטו ששימשו לפעולות השקעה מופסקות
מזומנים נטו (ששימשו) שנבעו מפעולות השקעה

(15)	-	(2)
9	-	(6)
(241)	(52)	95
(191)	(9)	(24)
(1)	-	-
(370)	(197)	(77)
(233)	-	(52)
9	1	10
-	-	101
27	9	2
720	-	113
(53)	(20)	(6)
50	15	10
(289)	(253)	164
(39)	(87)	-
(328)	(340)	164

(1) הוצג מחדש בשל הצגת פעילות גבי-ים במסגרת פעילויות מופסקות, ראה באור 3.א.1.ה.להלן.

(2) כולל נתוני מהדרין, שאוחדה לראשונה החל מיום 9 במרס 2020, ראה באור 3.א.2. להלן.

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

תמצית דוחות על תזרימי המזומנים ביניים מאוחדים (המשך)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019 (מבוקר)	לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 31 במרס 2019 ⁽¹⁾ (בלתי מבוקר)	2020 ⁽²⁾ (בלתי מבוקר)
מיליוני ש"ח		
665	150	-
(2,452)	(498)	(331)
(665)	(90)	(77)
(289)	(76)	(82)
(96)	(96)	-
166	-	17
(37)	(10)	(14)
4	1	-
(30)	(30)	-
(40)	(40)	-
(42)	-	(1)
(2)	-	(1)
(2,818)	(689)	(489)
(493)	(123)	-
(3,311)	(812)	(489)
(1,730)	(561)	38
(269)	(104)	-
(1,999)	(665)	38
4,890	4,890	2,812
(60)	(27)	26
(19)	-	(8)
2,812	4,198	2,868

תזרימי מזומנים לפעולות מימון
התחייבויות פיננסיות שאינן שוטפות שהתקבלו
פרעון התחייבויות פיננסיות שאינן שוטפות
ריבית ששולמה
פרעון התחייבויות בגין חכירות
רכישת מניות באוצר
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
ירידה במזומנים ושווי מזומנים מפעילויות נמשכות
ירידה במזומנים ושווי מזומנים מפעולות מופסקות
ירידה במזומנים ושווי מזומנים מפעילויות נמשכות ומפעולות מופסקות
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה
השפעת תנודות בשער החליפין על יתרות מזומנים ושווי מזומנים
יתרת מזומנים ושווי מזומנים שהוצגה במסגרת נכסים המסווגים כמוחזקים למכירה
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

⁽¹⁾ הוצג מחדש בשל הצגת פעילות גבי-ים במסגרת פעילויות מופסקות, ראה באור 3.א.1.ה. להלן.

⁽²⁾ כולל נתוני מהדרין, שאוחדה לראשונה החל מיום 9 במרס 2020, ראה באור 3.א.2. 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 הנחיות וניהולן. מניות החברה ואגרות החוב שלה רשומות למסחר בבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ ("הבורסה"). נכון למועד פרסום הדוח כ-82.3% מזכויות ההצבעה בחברה מוחזקים על-ידי דולפין אי אל השקעות בע"מ ("דולפין אי אל"), חברה המאוגדת בישראל, שהינה בבעלותה המלאה של Dolphin Netherlands B.V. ("דולפין הולנד"), וכ-1.5% מזכויות ההצבעה בחברה מוחזקים על-ידי Tyrus S.A., חברה המאוגדת באורוגוואי, שהינה בבעלותה המלאה של IRSA Inversiones Y Representaciones Sociedad Anonima ("IRSA"), אשר הינה תאגיד זר. דולפין הולנד ו-IRSA הינן חברות הנשלטות בעקיפין על-ידי מר אדוארדו אלשטיין (באמצעות תאגידים בשליטתו).

ב. **השפעת נגיף הקורונה - להתפשטות נגיף הקורונה (COVID-19, "נגיף הקורונה")** השפעה מהותית על שוקי ההון, כאשר במהלך תקופת הדוח חלה ירידה משמעותית גם בשווי השוק של החזקות החברה. לפרטים בדבר שווי השוק של ההשקעות העיקריות של החברה ראה באור 3. ב. להלן. ברבעון הראשון של שנת 2020, בשל הירידות שנרשמו בשוקי ההון, רשמה הקבוצה הפסד בגין שינוי נטו בשווי הוגן של נכסים פיננסיים, נטו ממס בסך של 143 מיליון ש"ח, חלק דסק"ש בהפסד 108 מיליון ש"ח. בעקבות הורדת דירוג אגרות החוב של החברה ביום 7 באפריל 2020 ואי עמידה באמות מידה פיננסית 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 פרסום הדוחות הכספיים משיעור של 5.05% ל-5.80%, בהתאמה. לפרטים נוספים ראה באור 8. ב. להלן.

להלן השפעה על החזקות העיקריות של החברה:

סלקום - בשל נגיף הקורונה, חלה ירידה משמעותית בתיירות בינלאומית, שהשפיעה לרעה על שרותי הנדידה של סלקום (שרותי נדידה ליוצאים לחו"ל ושרותי נדידה לתיירים בארץ), אשר אם תמשך לאורך זמן, צפויה להמשיך לגרום פגיעה מהותית בהכנסות משרותי הנדידה של סלקום ובתוצאותיה הכספיות.

בנוסף, ממשלת ישראל פרסמה הוראות רגולטוריות להכלת נגיף הקורונה בישראל, לרבות איסור על התקהלות ציבורית ויציאה לא הכרחית מהבית, כולל סגירת קניונים ומוסדות תרבות הפנאי וכן צמצום משמעותי בנוכחות כח אדם במקומות העבודה. בהמשך להוראות אלו, סגרה סלקום את נקודות המכירה ומרכזי השרות לתקופה מסוימת, מה שגרם לפגיעה במכירות ציוד הקצה. סלקום נקטה בצעדים לצמצום השפעות שליליות כאמור, באמצעות צמצום הוצאות והשקעות בתקופת משבר הקורונה, לרבות באמצעות צמצום פעילות מכר והוצאה של כמות גדולה של עובדים לחל"ת. תוצאות סלקום ברבעון הראשון של 2020 משקפות את ההשפעות השליליות של מגיפת נגיף הקורונה על שרותי הנדידה של סלקום ומכירת ציוד קצה ללקוחות.

סלקום בחנה את מקורות המימון והנזילות שלה ומעריכה, כי קיימת לה איתנות פיננסית להתמודד עם המשבר וזאת בין היתר, לאור גיוון תחומי פעילותה, סוגי המוצרים הנמכרים, והיקף היתירות הנזילות. בסוף הרבעון הראשון של שנת 2020, דסק"ש בחנה האם קיימים סימנים חיצוניים ופנימיים לירידת ערך המוניטין והמותג המיוחסים לסלקום ובניהם השפעת הפגיעה הכלכלית כתוצאה מנגיף הקורונה על תחזית תזרימי המזומנים החזויים של סלקום, ולאור ההתייעלות בה נקטה סלקום, הכוללת הוצאות עובדים לחל"ת וחסינות נקודתיות אחרים שנקטו בעקבות הקורונה, הגיעה למסקנה כי אין סימנים שליליים המעידים על הצורך בביצוע בחינה לירידת ערך.

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

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

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

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

באור 1 - כללי (המשך)

ב. (המשך)

להלן השפעה על החזקות העיקריות של החברה (המשך)

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

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

ג. דוחות כספיים אלה נערכו במתכונת מתומצתת ליום 31 במרס 2020, ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך ("דוחות כספיים ביניים"), בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי 34, דיווח כספי לתקופת ביניים ואינם כוללים את כל המידע הנדרש בדוחות כספיים שנתיים מלאים. יש לעיין ולקרוא דוחות אלה יחד עם הדוחות הכספיים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2019 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך ולבאורים אשר נלוו אליהם, אשר אושרו ביום 31 במרס 2020 ("הדוחות הכספיים השנתיים"). הבאורים לדוחות הכספיים הביניים בנוגע להשקעות, אגרות חוב והלוואות, התקשרויות והתחייבויות תלויות כוללים רק את העדכונים העיקריים בעניינים אלה, שארעו מאז תאריך אישור הדוחות הכספיים השנתיים.

ד. הגדרות עיקריות:

בדוחות אלה (לעיל ולהלן):

החברה ו/או דסק"ש	- חברת השקעות דיסקונט בע"מ ו/או חברות מטה בבעלותה המלאה, לפי העניין;
הקבוצה	- דסק"ש והחברות המאוחדות שלה;
אי די בי פתוח	- אי די בי חברה לפתוח בע"מ;
אלרון	- אלרון 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 ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970. תמצית דוחות כספיים מאוחדים ביניים אלה אושרו לפרסום על-ידי דירקטוריון החברה ביום 29 ביוני 2020. עיקרי המדיניות החשבונאית אשר יושמו בעריכת הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים עקביים לאלה אשר יושמו בעריכת הדוחות הכספיים השנתיים.

ב. שימוש באומדנים ושיקול דעת

בעריכת תמצית הדוחות הכספיים של הקבוצה בהתאם לתקני 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 3.ד.1. 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 במדד ובשער החליפין של הדולר:

שער החליפין של דולר ארה"ב ש"ח	מדד		ליום
	מדד בגין נקודות	מדד ידוע	
3.565	100.7	100.3	31 במרס 2020
3.632	100.7	100.2	31 במרס 2019
3.456	100.8	100.8	31 בדצמבר 2019
<u>שיעורי השינוי בתקופה (באחוזים):</u>			
לשלושה חודשים שהסתיימו ביום			
3.2%	(0.1%)	(0.5%)	31 במרס 2020
(3.1%)	0.5%	(0.3%)	31 במרס 2019
לשנה שהסתיימה ביום			
(7.8%)	0.6%	0.3%	31 בדצמבר 2019

באור 3 - חברות מוחזקות

א. התפתחות ההשקעות בחברות מוחזקות - שינויים עיקריים בתקופת הדוח

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

א. 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' 01-067065-2020). 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 ומחירי השכירות לשנים הבאות.

ב. בהמשך לאמור בבאור 3.2.3 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 מנגנון ההמרה הקבוע בהסכם המסגרת באופן שמלוא יתרת החוב שהעמידה נכסים ובניין על פי הסכם המסגרת הומר להון מניות של IDBG, אשר הוקצה על-ידי IDBG לנכסים ובניין, וכן הועמדה לזכות נכסים ובניין הזכות להחזר הלוואות הבעלים (באותם תנאים של הלוואות הבעלים הקיימות) בהתאם לחלקה בהון המניות לאחר ביצוע המרה כאמור, כאשר בתקופה שעד לביצוע ההמרה בפועל המשיכה יתרת החוב לצבור ריבית בהתאם להוראות הסכם המסגרת. ביום 17 בפברואר 2020 בוצעה ההמרה בפועל. היחס לפיו בוצעה ההמרה נקבע בהתאם לממוצע של שלוש הערכות שווי שבוצעו על-ידי מעריכי שווי חיצוניים ובלתי תלויים, על פיו נקבע כי לאחר ביצוע ההמרה 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% וכן כי זכויות נכסים ובניין ואי די בי פתוח להחזר הלוואות הבעלים ל-IDBG תהיינה בהתאם ליחס ההחזקות העדכני בהון המניות כאמור. 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.

ג. 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 המטופלות בשיטת השווי המאזני, נטו. חלק דסק"ש בהפסד האמור הסתכם לסך של 8 מיליון ש"ח. בעקבות עדכון הערכת השווי ברבעון הראשון של שנת 2019 רשמה נכסים ובניין הפחתה של 3 מיליון ש"ח, חלק דסק"ש בהפסד 2 מיליון ש"ח.

ד. בהמשך לאמור בבאור 3.3.3. לדוחות הכספיים השנתיים, בדבר התקשרות נכסים ובניין בהסכם למכירת מלוא החזקותיה בישראל וזכויות מכח הלוואות בעלים שהעמידה לישראל, 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 ולהתקדם להשלמת העסקה לפי תנאיה. בהמשך לכך, ביום 11 אפריל 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 ידה עד ליום 20 באפריל 2020. עד למועד האמור לא תוקנו ההפרות על-ידי מגה אור, והסכם מגה אור בוטל על-ידי נכסים ובניין.

ביום 8 באפריל 2020, לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, 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 המנופק 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 מבין סוף שנת 2020 או מועד השלמת העסקה.

בהסכם נקבע תנאי מפסיק, אשר לפיו ההסכם יתבטל 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.

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 בשיעור של 68.8% (המשך)
ד. (המשך)

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 (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.

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

31 בדצמבר 2019	31 במרס 2020	
מבוקר	בלתי מבוקר	
מיליוני ש"ח		
1,230	1,200	נדל"ן להשקעה
81	79	נכסים אחרים
-	(13)	התאמת הערך בספרים לשווי הוגן בניכוי עלויות מכירה
1,311	1,266	סך הכל נכסים של קבוצת מימוש המוחזקת למכירה
320	313	התחייבויות לתאגידים בנקאיים ולמוסדות פיננסיים
100	94	התחייבויות מסים נדחים
65	63	התחייבויות אחרות
485	470	סך הכל התחייבויות של קבוצת מימוש המוחזקת למכירה

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 בשיעור של 68.8% (המשך)

ה. פעילות מופסקת - גב-ים

1. בעקבות מכירת מניות גב-ים על-ידי נכסים ובניין כאמור בבאור 2.2.3. ד. לדוחות הכספיים השנתיים, מוצגת פעילות גב-ים עד ליום 31 באוגוסט 2019 כפעילות מופסקת, כאשר מספרי ההשוואה בגין התוצאות של גב-ים לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרס 2019 הוצגו מחדש, על מנת להציג את הפעילות המופסקת של גב-ים בנפרד מהפעילויות הנמשכות.

2. נתוני הפעילות המופסקת

א. תוצאות הפעילות המופסקת:

לשלושה חודשים
שהסתיימו ביום
31 במרס
2019
(בלתי מבוקר)
מיליוני ש"ח

ה כנסות

128	מכירות ושרותים
15	עליה בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו
2	חלק הקבוצה ברווח של חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו
14	הכנסות מימון
159	

הוצאות

13	עלות המכירות והשרותים
2	הוצאות מכירה ושווק
6	הוצאות הנהלה וכלליות
30	הוצאות מימון
51	

108	רווח לפני מסים על ההכנסה
(27)	מסים על ההכנסה

81 **רווח לתקופה מפעילות מופסקת**

24	רווח נקי מפעילות מופסקת לתקופה מיוחס ל:
57	בעלים של החברה
81	זכויות שאינן מקנות שליטה

ב. נתונים על תזרימי המזומנים נטו המתייחסים לפעילות המופסקת:

לשלושה חודשים
שהסתיימו ביום
31 במרס
2019
(בלתי מבוקר)
מיליוני ש"ח

106	מזומנים נטו שנבעו מפעילויות שוטפות
(87)	מזומנים נטו ששימשו לפעילויות השקעה
(123)	מזומנים נטו ששימשו לפעילויות מימון
(104)	שינוי במזומנים ושווי מזומנים מפעילות מופסקת

באור 3 - חברות מוחזקות (המשך)

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

2. מהדרין, חברה המוחזקת על-ידי דסק"ש ליום 31 במרס 2020 בשיעור של 40.2%

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 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 ועלות הרכישה הנוספת, בסך של 107 מיליון ש"ח, הוכר כהפסד בדוח רווח והפסד.

החברה ערכה עבודה להקצאת שווי הוגן 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. חלק דסק"ש במוניטין השלילי הינו 119 מיליון ש"ח, אשר הוכר כהכנסה בדוח רווח והפסד. כתוצאה מהאמור לעיל דסק"ש רשמה ברבעון הראשון של שנת 2020 רווח נטו בגין עליה לשליטה במהדרין והקצאת שווי שלילי למוניטין בסך כולל של 12 מיליון ש"ח בסעיף רווח מממוש ועליית ערך השקעות ונכסים, ודיבידנדים.

ב. החברה ערכה עבודה להקצאת שווי יתרת ההשקעה במהדרין במועד העליה לשליטה, במסגרתה הכירה בהתאמות של נכסים והתחייבויות מוחשיים ובלתי מוחשיים בספרי מהדרין לשווים ההוגן, כדלהלן⁽¹⁾:

מיליוני ש"ח	
362	שווי שוק מהדרין לאחר השלמת העסקה
(575)	הון המיוחס לבעלים של מהדרין למועד השלמת העסקה
(213)	עודף עלות

ייחוס עודף עלות:

85	עודפי עלות מיוחסים (ראה ג' להלן)
(298)	מוניטין שלילי
(213)	

רווח מעליה לשליטה ומרכישה במחיר הזדמנותי

146	שווי שוק מהדרין לאחר השלמת העסקה (חלק דסק"ש)
(214)	ערך מהדרין בספרים לפני השלמת העסקה
(39)	עלות הרכישה הנוספת
(107)	הפסד מעליה לשליטה
119	חלק דסק"ש במוניטין שלילי (רווח מרכישה הזדמנותי)
12	סך הכל רווח נטו מעליה לשליטה ומרכישה במחיר הזדמנותי

זכויות מיעוט שהוכרו במועד העליה לשליטה

345	הון מהדרין המיוחס לזכויות מיעוט
51	עודף עלות המיוחס לזכויות מיעוט
396	זכויות מיעוט שהוכרו במועד העליה לשליטה

⁽¹⁾ קביעת השווי ההוגן של הנכסים וההתחייבויות כפופה להערכה סופית של הקצאת שווי יתרת ההשקעה, אשר טרם הושלמה למועד אישור דוחות כספיים אלה. השווי ההוגן של הנכסים וההתחייבויות ניתנים להתאמה סופית עד 12 חודשים ממועד העליה לשליטה. במועד המדידה הסופית, ההתאמות מבוצעות בדרך של הצגה מחדש של מספרי ההשוואה שדווחו בעבר לפי המדידה הארעית.

באור 3 - חברות מוחזקות (המשך)

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

2. מהדרין, חברה המוחזקת על-ידי דסק"ש ליום 31 במרס 2020 בשיעור של 40.2% (המשך)

ג. נכסים והתחייבויות שנרכשו במועד האיחוד לראשונה:

ערכים שהוכרו במסגרת האיחוד לראשונה	התאמות שווי הוגן	ערך בספרי מהדרין במועד האיחוד לראשונה	
מיליוני ש"ח			
			נכסים שאינם שוטפים
			השקעות בחברות מוחזקות המטופלות לפי
105	-	105	שיטת השווי המאזני
324	159	165	רכוש קבוע
114	-	114	הלוואות ויתרות חובה
215	-	215	נכסי זכויות שימוש
3	(36)	39	נכסים בלתי מוחשיים
118	-	118	נכסים שאינם שוטפים אחרים
			נכסים שוטפים
172	-	172	חייבים ויתרות חובה
139	-	139	לקוחות
142	-	142	מלאי
140	-	140	מזומנים ושווי מזומנים
41	-	41	נכסים שוטפים אחרים
			התחייבויות שאינן שוטפות
93	-	93	התחייבויות בגין חכירות
50	36	14	התחייבויות מס נדחות
22	-	22	התחייבויות שאינן שוטפות אחרות
			התחייבויות שוטפות
			אשראי מתאגידים בנקאיים וחלויות שוטפות
370	2	368	של הלוואות מבנקים ומאחרים
207	-	207	זכאים ויתרות זכות
110	-	110	התחייבויות שוטפות אחרות
661	85	576	סך הכל

ד. שינוי במזומנים במועד האיחוד לראשונה:

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

באור 3 - חברות מוחזקות (המשך)

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

2. מהדרין, חברה המוחזקת על-ידי דסק"ש ליום 31 במרס 2020 בשיעור של 40.2% (המשך)
ה. מידע תמציתי בגין מהדרין

מיום 9 במרס 2020 עד ליום 31 במרס 2020 מיליוני ש"ח	הכנסות רווח לתקופה המיוחס ל: בעלים של החברה זכויות שאינן מקנות שליטה
111	
6	
2	
4	

1. אילו בוצעה העליה לשליטה המפורטת בסעיף א' לעיל החל מיום 1 בינואר 2020, ההפסד המאוחד לרבעון הראשון של שנת 2020 היה מסתכם ב- 266 מיליון ש"ח (תוספת רווח של 14 מיליון ש"ח), ההפסד המאוחד המיוחס לבעלי המניות של החברה לרבעון הראשון של שנת 2020 היה מסתכם ב- 196 מיליון ש"ח (תוספת רווח של 2 מיליון ש"ח) ואילו סך ההכנסות בדוח רווח והפסד המאוחד לרבעון הראשון של שנת 2020 היו מסתכמים ב- 1,519 מיליון ש"ח (גידול של 352 מיליון ש"ח).

ב. פרטים על השקעות בחברות המוחזקות במישרין על-ידי דסק"ש ליום 31 במרס 2020

מדינת התאגדות	שווי שוק של המניות הסחירות בבורסה בתל אביב ליום 25.6.20	סך הכל	קרנות (1)	היקף ההשקעה בחברה המוחזקת	שיעור החזקה בהון המניות ובהצבעה 31.3.20	שיעור החזקה בהון המניות ובהצבעה 31.3.20
התאגדות	ח	ש	י	נ	ו	ז
ישראל	(4)985	(3)961	1,559	112	1,447	68.8
ישראל	(4)956	(2)720	1,193	1	1,192	45.4
ישראל	(4)156	136	268	-	268	40.2
ישראל	163	146	236	86	150	61.1
ישראל			54	-	54	68.8
ישראל	1,340	(3)1,245	1,387	5	1,382	26.0
			17	(9)	26	
					4,519	

עיקרן של החברות המאוחזדות*

חברה לנכסים ולבניין בע"מ
סלקום ישראל בע"מ (בהצבעה -
47.7%)

מהדרין בע"מ

אלרון תעשייה אלקטרונית בע"מ

אפסילון בית השקעות בע"מ

חברה כלולה עיקרית

שופרסל בע"מ

חברות מוחזקות אחרות*

סך הכל

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

(1) במקרה של מכירות של חלק מהמניות הקיימות בחברות מאוחזדות, 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 מאוחזדות אשר כתוצאה ממנו החברה תחדל לאחד בדוחותיה הכספיים את דוחותיה הכספיים, תזקפנה קרנות הון אלה לדוח רווח והפסד או ליתרת עודפים.

(2) סלקום נסחרת גם בארה"ב, שווי השוק של ההחזקה בסלקום לפי שער הסגירה במסחר בארה"ב (NYSE) ליום 31 במרס 2020 - 718 מיליון ש"ח. שווי השוק איננו מותאם בגין חלוקת דיבידנדים, ראה באור 8.2. להלן.

(3) שווי השוק כולל רכישות מהדרין ונכסים ובניין לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, ראה באורים 8.ג. ו-8.ה. להלן, בהתאמה, ואינו כולל השפעת מימוש אופציות סלקום ביום 29 ביוני 2020, לפרטים ראה באור 8.ד. להלן.

(4) 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 הרשימות 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.

(5) השקעות החברה בחברות מוחזקות כוללות, בין השאר, חברות שמכירת מניותיהן כפופה להגבלות מסוימות. לגבי סלקום - דסק"ש כפופה במיוחד להגבלת יכולתה למכור חלק ממניותיה בסלקום לגופים שאינם ישראליים. ראה בהקשר זה באור 4.1.3. לדוחות הכספיים השנתיים.

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 31 במרס 2020 של IDBG, שהינה חברה מוחזקת מהותית בשליטה משותפת של נכסים ובניין ואי די בי פתוח (ליום 31 במרס 2020 בשיעור החזקה בהון של 74.2% ו- 25.8%, בהתאמה), המטופלת לפי שיטת השווי המאזני. לפרטים נוספים ראה באור 3.2.3.א. לדוחות הכספיים השנתיים ובאור 3.1.ב. 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 4.ד.1. לדוחות הכספיים השנתיים, ומשוקלל בחלק יחסי של התקופה הנבחרת.
- שיקולים איכותיים.

ליום 31 בדצמבר 2019	ליום 31 במרס 2019	ליום 31 במרס 2020
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)
מ י ל י ו נ י ש " ח		

שופרסל ^(א)		
2,807	3,209	3,686
9,147	8,664	9,195
11,954	11,873	12,881
3,705	3,696	4,598
6,335	6,448	6,353
10,040	10,144	10,951
נכסים שוטפים		
נכסים לא שוטפים		
סך הכל נכסים		
התחייבויות שוטפות		
התחייבויות לא שוטפות		
סך הכל התחייבויות		

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

שופרסל		
13,360	3,149	3,731
268	48	90
(36)	7	3
232	55	93
הכנסות ודמי שכירות		
רווח לתקופה		
רווח (הפסד) כולל אחר		
סך הכל רווח כולל לתקופה		

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

באור 3 - חברות מוחזקות (המשך)

ג. נתונים לגבי חברות כלולות ועסקאות משותפות (המשך)

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

ליום 31 בדצמבר 2019 (מבוקר)	ליום 31 במרס 2019 (בלתי מבוקר)	ליום 31 במרס 2020 (בלתי מבוקר)
מיליוני ש"ח		
1,641	1,655	2,063
8,032	7,141	8,155
9,673	8,796	10,218
652	623	973
5,425	5,063	5,789
6,077	5,686	6,762

גבי-ים^(א)

נכסים שוטפים
נכסים לא שוטפים
סך הכל נכסים
התחייבויות שוטפות
התחייבויות לא שוטפות
סך הכל התחייבויות

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019 (מבוקר)	לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 31 במרס 2019 (בלתי מבוקר)	2020 (בלתי מבוקר)
מיליוני ש"ח		
930	143	169
564	81	73
564	81	73

גבי-ים

הכנסות
רווח לתקופה
סך הכל רווח כולל לתקופה

^(א) תחום פעילותה של גבי-ים הינו נדל"ן, מדינת התאגדותה הינה ישראל, פעילותה העסקית בישראל ושיעור בעלות הקבוצה (באמצעות נכסים ובניין) בהון ובהצבעה למועד הדוחות הכספיים בה הינו 34.9%. לפרטים בדבר מכירת כ- 5% מהון המניות של גבי-ים לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, ראה באור 8.ט. להלן.

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 הנבחרת.
- שיקולים איכותיים.

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

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

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

(א) IDBG מחזיקה בזכויות במרכז מסחר ומשרדים (הנבנה בשלבים) בלאס וגאס, מדינת התאגדותה הינה ארה"ב, פעילותה העסקית בארה"ב ושיעור בעלות הקבוצה בהון ובהצבעה למועד הדוחות הכספיים בה הינו 74.2%-50%, בהתאמה (מוחזקת על-ידי נכסים ובניין), לפרטים נוספים ראה באור 3.2.3. לדוחות הכספיים השנתיים.

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

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

IDB Group USA Investments Inc. (א)

45	10	11	הכנסות
15	(12)	13	הכנסות (הוצאות) מימון, נטו (א)
(16)	(16)	-	הפסד לתקופה מפעילות נמשכת וסך הפסד כולל לתקופה (א)
			כולל הכנסות (הוצאות) מימון בגין הלוואות בעלים בסך.
52	(2)	17	ההכנסות ורווח או הפסד תורגמו לפי שער חליפין ממוצעים בתקופה הרלוונטית. (ב)

באור 4 - 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 31 במרס 2020 ושינויים מהותיים בהן במהלך הרבעון הראשון 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 31 במרס 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 ההפרשה	סכום התביעות
מיליוני ש"ח	
55	1,879 ^{(1),(2)}

(1) כולל תביעות נגד סלקום ונתבעים נוספים יחדיו בסכום כולל של 785 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 31 במרס 2020, בחלוקה לפי סכום התביעה:

סכום התביעה	מספר תביעות	סכום התביעות מיליוני ש"ח
תביעות צרכניות עד 100 מיליון ש"ח	15	506
תביעות צרכניות 100 מיליון ש"ח ועד 500 מיליון ש"ח	2	555
תביעות צרכניות בהן לא צוין סכום התביעה	15	-
תביעות צרכניות בהן לא צוין סכום התביעה כנגד סלקום ונתבעים נוספים	7	-
תביעות צרכניות נגד סלקום ונתבעים נוספים יחדיו בהן לא צוין סכום נגד סלקום בנפרד	4	785
תביעות צרכניות נגד סלקום ונתבעים נוספים יחדיו בהן צוין סכום נגד סלקום בנפרד	1	3
תביעות שאינן צרכניות עד 100 מיליון ש"ח	27	30
סך הכל	71	1,879

ג. פרטים בדבר תביעות לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי

לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, הוגשו לבית המשפט שתי תביעות ובקשות לאשרן כתביעות ייצוגיות כנגד סלקום ונתבעים נוספים שבגין לא צוין סכום התביעה. הוגשה תביעה ובקשה לאשרה כתביעה ייצוגית כנגד סלקום בסך של 81 מיליון ש"ח. בשלב מקדמי זה לא ניתן להעריך את סיכויי הצלחתן.

בנוסף, הסתיימה תביעה ובקשה לאשרה כתביעה ייצוגית כנגד סלקום ונתבעים נוספים שבגינה לא צוין סכום התביעה, וכן הסתיימה תביעה ובקשה לאשרה כתביעה ייצוגית כנגד סלקום ונתבעים נוספים בסך של 20 מיליון ש"ח.

באור 4 - תביעות והתחייבויות תלויות (המשך)

- ב. תביעות והתחייבויות תלויות כנגד החברה וחברות מוחזקות שלה ליום 31 במרס 2020 ושינויים מהותיים בהן במהלך הרבעון הראשון של שנת 2020 ולאחר תאריך הדוח על המצב הכספי (המשך)
3. תביעות נגד נכסים ובניין

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

יתרת ההפרשה	סכום החשיפה הנוספת	סך הכל
מיליוני ש"ח		
3	49	52

- ב. להלן פרוט מספרן וסכומן של ההתחייבויות התלויות של נכסים ובניין שבתוקף נכון ליום 31 במרס 2020, בחלוקה לפי סכום התביעה:

סכום התביעה	מספר התביעות	סכום התביעות מיליוני ש"ח
עד 100 מיליון ש"ח	4	49

4. תביעות נגד שופרסל

א. להלן תיאור של תביעות התלויות ועומדות כנגד שופרסל:

יתרת ההפרשה	סכום חשיפה הנוספת	סכום החשיפה בגין תביעות שטרם ניתן להעריך את סיכוייהן	סך הכל
מיליוני ש"ח			
45	(1)390	(2)421	(3)856

- (1) כולל תביעות כנגד שופרסל ונתבעים נוספים בסך של 57 מיליון ש"ח בהן לא צוין סכום כנגד שופרסל בנפרד.
- (2) כולל תביעות כנגד שופרסל ונתבעים נוספים בסך של 284 מיליון ש"ח בהן לא צוין סכום כנגד שופרסל בנפרד.
- (3) קיימות תביעות נוספות כנגד שופרסל, שבגין לא צוין סכום התביעה, אשר בגין קיימת לשופרסל חשיפה נוספת.

- ב. להלן פרוט מספרן וסכומן של ההתחייבויות התלויות של שופרסל שבתוקף נכון ליום 31 במרס 2020, בחלוקה לפי סכום התביעה:

סכום התביעה	מספר תביעות	סכום התביעות מיליוני ש"ח
עד 100 מיליון ש"ח ⁽¹⁾	708	336
100 מיליון ש"ח ועד 500 מיליון ש"ח	1	179
תביעות בהן לא צוין סכום התביעה	4	-
תביעה נגד שופרסל ונתבעים נוספים יחדיו בהן לא צוין סכום התביעה	2	-
תביעות נגד שופרסל ונתבעים נוספים יחדיו בהן לא צוין סכום נגד שופרסל בנפרד	12	341
סך הכל	727	856

(1) כולל 595 תביעות נזיקין לקוחות בהיקף תביעות של 28 מיליון ש"ח.

ג. פרטים בדבר תביעות לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי

לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, הוגשה כנגד שופרסל בקשה לאישור תביעה צרכנית כתביעה ייצוגית, ללא סכום נקוב. הוגשה תביעה כנגד שופרסל בטענה להפסקה חד צדדית מצד שופרסל של התקשרות לפיתוח ותפעול מערך המשלוחים מול התובעת ובשל כך גרימת נזקים לתובעת בסך של 165 מיליון ש"ח. הוגשה בקשה לאישור תביעה צרכנית כתביעה ייצוגית כנגד שופרסל ונתבעים נוספים בסך של 10 מיליון ש"ח. הוגשו 4 בקשות לאישור תביעות צרכניות כתביעות ייצוגיות כנגד שופרסל ונתבעים נוספים בסך של 10 מיליון ש"ח. הוגשה בקשה לאישור תביעה צרכנית כתביעה ייצוגית כנגד שופרסל וחברות נוספות, כאשר הסכום המיוחס לשופרסל הינו 3 מיליון ש"ח. הוגשו 2 בקשות לאישור תביעות צרכניות כתביעות ייצוגיות כנגד שופרסל וחברות נוספות, ללא ציון סכום המיוחס לשופרסל בנפרד, בסכום כולל של 105 מיליון ש"ח. סיכויי התביעות לא ניתנים להערכה בשלב מקדמי זה.

בנוסף, 3 בקשות לאישור תביעות צרכניות כתביעות ייצוגיות נגד שופרסל, בסכום כולל של 5 מיליון ש"ח נדחו ונסתלקו באישור בית המשפט.

בנוסף, בקשה לאישור תובענה כייצוגית כנגד שופרסל אושרה על-ידי בית המשפט כתובענה ייצוגית.

באור 5 - 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 31 במרס 2019 (בלתי מבוקר)		ליום 31 במרס 2020 (בלתי מבוקר)	
הערך בספרים	שווי הוגן	הערך בספרים	שווי הוגן	הערך בספרים	שווי הוגן
11,181	11,031	17,052	16,784	10,166	10,847
1,849	1,835	2,525	2,483	2,079	2,067
13,030	12,866	19,577	19,267	12,245	12,914

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

ב. היררכיית שווי הוגן של מכשירים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן

הרמות השונות הוגדרו כדלקמן:

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

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

רמה 3: נתונים שאינם מבוססים על נתוני שוק נצפים.

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

מכשירים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן ברמה 2

ליום 31 בדצמבר 2019 (מבוקר)		ליום 31 במרס 2019 (בלתי מבוקר)		ליום 31 במרס 2020 (בלתי מבוקר)	
הערך בספרים	שווי הוגן	הערך בספרים	שווי הוגן	הערך בספרים	שווי הוגן
117	92	81			
(5)	(1)	(4)			

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 סיכוני האשראי של הצדדים, כאשר הדבר נאות.
- אופציות על מטבע חוץ ששוויין ההוגן נקבע בהתאם למודל בלק ושוולס.

באור 5 - מכשירים פיננסיים (המשך)

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

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

לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 31 במרס 2020			
(בלתי מבוקר)			
התחייבויות פיננסיות הנמדדות בשווי הוגן דרך רווח והפסד	נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח והפסד		
	סך הכל מיליוני ש"ח	הלוואות לחברות כלולות	
		השקעות ונגזרים	
-	366	210	156
(1)	(21)	(15)	(6) ^(ב)
-	17	14	3
-	1	-	1
-	244	244 ^(ג)	-
(1)	607	453	154 ⁽¹⁾
-	(6)	-	(6)
(1)	-	-	-
-	(15)	(15)	-

יתרה ליום 1 בינואר 2020
סך הרווחים (ההפסדים) שהוכרו:
ברווח והפסד^(א)
ברווח כולל אחר (בסעיף קרנות מהפרשי תרגום)
השקעות

העברה לתוך רמה 3

יתרה ליום 31 במרס 2020
^(א) סך הרווחים לתקופה שנכללו ברווח והפסד בגין נכסים המוחזקים
נכון ליום 31 במרס 2020:

הפסד נטו ממימוש ועליית (ירידת) ערך השקעות ונכסים

הוצאות מימון

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

^(ב) לא כולל הכנסות מדיבידנדים בסך 2 מיליון ש"ח.

^(ג) ראה באור 3.א.ב. לעיל.

לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 31 במרס 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)	179	-	179
-	315	315	-
-	(27)	(10)	(17)
-	(13)	(10)	(3)
-	(3)	(3)	-
-	9	-	9
(4)	460	292	168 ⁽¹⁾
-	(17)	-	(17)
-	(10)	(10)	-

יתרה ליום 1 בינואר 2019
מדידה לראשונה בשווי הוגן עקב יישום לראשונה של
תיקון לתקן IAS 28
סך ההפסדים שהוכרו:

ברווח והפסד^(א)
ברווח כולל אחר (בסעיף קרנות מהפרשי תרגום)
פדיונות

העברה לתוך רמה 3

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

הפסד נטו ממימוש ועליית (ירידת) ערך השקעות ונכסים

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

באור 5 - מכשירים פיננסיים (המשך)

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

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

יתרה ליום 1 בינואר 2019
מדידה לראשונה בשווי הוגן עקב יישום לראשונה
של תיקון לתקן IAS 28
סך הרווחים (ההפסדים) שהוכרו:
ברווח והפסד^(א)
ברווח 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

הכנסות מימון

^(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 היגיון 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 עשויה להחשב כאופציות רכש על שווי אותה ישות כולה.
- ערכן של השקעות בקרנות הון סיכון שאינן רשומות למסחר נקבע על בסיס חלק הקבוצה בהון הקרנות על בסיס דוחותיהן הכספיים, המבוססים על שווי הוגן או הערכות שווי של השקעותיהן.

באור 6 - מכירות ושרותים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019 (מבוקר)	לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 31 במרס	
	2019 ⁽¹⁾	2020
	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)
מיליוני ש"ח		
2,791	690	687
964	250	217
438	104	101
336	97	35
-	-	109
50	2	11
42	8	7
4,621	1,151	1,167

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

⁽¹⁾ הוצג מחדש בשל הצגת גב-ים במסגרת פעילויות מופסקות, ראה באור 1.א.3. ה. לעיל.

באור 7 - 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

מאוחד	התאמות למאוחד	אחר (אלרון)	שופרסל	נכסים ובניין ⁽¹⁾	סלקום
		מיליוני ש"ח			

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרס 2020 (בלתי מבוקר)

1,167	(3,562)	-	3,731	106	892
(198)	(81)	(18)	20	(99)	(20)

מכירות ושרותים

תוצאות מגזר - מיוחסות לבעלים של החברה

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרס 2019 (בלתי מבוקר)

1,151	(3,255) ⁽²⁾	-	3,149	329	928
(31)	(59)	(11)	9	37	(7)

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⁾ תוצאות פעילות גב-ים מוצגות בדוחות רווח והפסד עד למועד הירידה משליטה ביום 31 באוגוסט 2019 במסגרת הפעילויות המופסקות.
⁽²⁾ הוצג מחדש בשל הצגת פעילות גב-ים במסגרת פעילויות מופסקות, ראה באור 3.א.1.ה. לעיל.

הרכב ההתאמות של סעיף מכירות ושרותים לדוח המאוחד:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 31 במרס	לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 31 במרס
2019	2019	2020
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)
מיליוני ש"ח		
(13,360)	(3,149)	(3,731)
-	-	111
286	(106) ⁽¹⁾	58
(13,074)	(3,255) ⁽¹⁾	(3,562)

ביטול סכומים בגין פעילות שופרסל
מכירות מהדרין
התאמות אחרות

⁽¹⁾ הוצג מחדש בשל הצגת פעילות גב-ים במסגרת פעילויות מופסקות, ראה באור 3.א.1.ה. לעיל.

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 31 במרס	לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 31 במרס
2019	2019	2020
(מבוקר)	(מבוקר)	(בלתי מבוקר)
מיליוני ש"ח		
(161)	(42)	(99)
-	-	21
65	(17)	(3)
(96)	(59)	(81)

הכללת תוצאות מטה דסק"ש (בעיקר הנהלה וכלליות, מימון ומסים)
תרומת מהדרין לתוצאות החברה
התאמות אחרות

באור 7 - מגזרי פעילות (המשך)

ב. נכסי המגזרים

מאוחד	התאמות למאוחד	אחר (אלרון) מיליוני ש"ח	שופרסל	נכסים ובניין	סלקום	
20,739	(8,518)	361	12,881	9,249	6,766	ליום 31 במרס 2020 (בלתי מבוקר)
29,246	(7,176)	415	11,873	16,772	7,362	ליום 31 במרס 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 31 במרס 2019	ליום 31 במרס 2020
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)
	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח
(11,954)	(11,873)	(12,881)
1,598	1,357	1,390
491	1,166	613
888	1,994	787
-	-	1,395
172	180	178
(8,805)	(7,176)	(8,518)

ביטול סכומים בגין מגזר שופרסל המסווג בדוחות הכספיים
כחברה כלולה
הכללת סכום ההשקעה בחברות כלולות על בסיס שוויון
המאזני כפי שנכללו בדוחות הכספיים
הכללת התאמות לשווי הוגן של נכסי חברות בנות ומוניטין
בגין בדסק"ש
הכללת נכסים אחרים של מטה דסק"ש
הכללת נכסי מהדרין
התאמות אחרות

ג. התחייבויות המגזרים

מאוחד	התאמות למאוחד	אחר (אלרון) מיליוני ש"ח	שופרסל	נכסים ובניין	סלקום	
16,678	(6,306)	32	10,951	7,102	4,899	ליום 31 במרס 2020 (בלתי מבוקר)
23,587	(5,518)	39	10,144	13,221	5,701	ליום 31 במרס 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 31 בדצמבר 2019	ליום 31 במרס 2019	ליום 31 במרס 2020
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)
	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח
(10,040)	(10,144)	(10,951)
3,695	4,546	3,731
54	53	91
-	-	812
89	27	11
(6,202)	(5,518)	(6,306)

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 8 - אירועים לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי

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 בגובה של כ-4.0 מיליון ש"ח בהתבסס על מודל B&S, במועד אישור האסיפה הכללית. דסק"ש צפויה לרשום בשנה הקלנדרית הראשונה הוצאה בגין האופציות בסך 1.8 מיליון ש"ח. מניות המימוש יהוו, לאחר הקצאתן, כ-1.7% מהון המניות המונפק והנפרע של דסק"ש (בניכוי מניות רדומות ובהבאה בחשבון של מלוא כתבי האופציה למניות המוענקות למנכ"ל), כפי שהוא נכון ליום 27 באפריל 2020. זכותו של המנכ"ל לאופציות תבשיל 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	מנה ראשונה
6.187 ש"ח	חמש שנים מיום 27 באפריל 2020	שנה מיום 27 באפריל 2020	20%	מנה שניה
6.663 ש"ח	חמש שנים מיום 27 באפריל 2020	שנתיים מיום 27 באפריל 2020	20%	מנה שלישית
7.177 ש"ח	חמש שנים מיום 27 באפריל 2020	שלוש שנים מיום 27 באפריל 2020	20%	מנה רביעית
7.729 ש"ח	שבע שנים מיום 27 באפריל 2020	ארבע שנים מיום 27 באפריל 2020	20%	מנה חמישית
8.324 ש"ח	שבע שנים מיום 27 באפריל 2020	חמש שנים מיום 27 באפריל 2020	20%	

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 שתתוקן מעת לעת, לרבות, בין היתר, בדבר תנאי הסף.

7. עלות תגמול שנתית: סך העלות השנתית, בגין הרכיב הקבוע, התנאים הנלווים, והרכיב המשתנה, בגין 100% משרה, על בסיס נתוני הכהונה בחברה כאמור (בהנחת זכאות למענק מקסימלי) הינה כ-4.5 מיליון ש"ח.

8. סיום ההסכם והודעה מוקדמת: כל צד יהיה רשאי, בכל עת, להודיע, חד צדדית, למשנהו על סיום ההסכם ההעסקה, בהודעה מוקדמת של שישה חודשים בכתב.

9. הסכם ההעסקה כולל הוראות בדבר שמירת סודיות, ובדבר אי תחרות וזכויות קניין רוחני. כמו כן, מתוקף מעמדו של מנכ"ל החברה בנושא 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 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 מיום פרסום הדוחות הכספיים, משיעור של 5.05% ל-5.80%. לפרטים בדבר התאמת שיעור הריבית במקרה של הורדת דירוג ואי עמידה באמות מידה פיננסיות, ראה באור 2.ג.15. לדוחות הכספיים השנתיים.

ג. במהלך החודשים מאי ויוני 2020 רכשה דסק"ש כ-1.1% מהון המניות המונפק של מהדרין בעלות כוללת בסך של כ-4 מיליון ש"ח, כך ששיעור ההחזקה של דסק"ש במהדרין עלה ל-41.3%.

ד. במהלך החודשים אפריל עד יוני 2020, עד בסמוך לפרסום הדוחות הכספיים, מומשו כ-4.7 מיליון כתבי אופציות (סדרה 3) של סלקום (מזכה את המחזיק בו לרכוש מניה רגילה אחת של סלקום במחיר מימוש של 8.64), בתמורה כוללת בסך כ-40 מיליון ש"ח (כולל דסק"ש, כאמור להלן). בחודש יוני 2020, מימשה דסק"ש 3.8 מיליון כתבי אופציה (סדרה 3) של סלקום, בעלות כוללת בסך 33 מיליון ש"ח. כתוצאה מהאמור לעיל, ומימוש מכשירי אופציות נוספים של סלקום שלא על-ידי דסק"ש, עלה שיעור ההחזקה של דסק"ש בהון המניות המונפק של סלקום, בסמוך למועד פרסום הדוחות הכספיים, ל-46.3%. לפרטים בדבר תנאי כתבי אופציה (סדרה 3) של סלקום ראה באור 1.ז.3. לדוחות הכספיים השנתיים.

ה. במהלך חודש יוני 2020 רכשה דסק"ש כ-3.5% מהון המניות המונפק של נכסים ובניין בעלות כוללת בסך של 50 מיליון ש"ח. כתוצאה מהרכישה צפויה דסק"ש לרשום ברבעון השני של שנת 2020 גידול בהון המיוחס לבעלים של החברה בסך 23 מיליון ש"ח. אומדן הגידול בהון כאמור הינו בהתבסס על ההון של נכסים ובניין ליום 31 במרס 2020 וכפוף לשינויים בהון של נכסים ובניין מהמועד האמור ועד למועד הרכישה.

באור 8 - אירועים לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי (המשך)

ו. 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, בחודש יוני 2020 הממונה על התחרות העניקה את אישורה לעסקה. ביצוע העסקה כפוף לתנאים מסוימים, הכוללים את אישורו של משרד התקשורת, אשר טרם התקבלו.

ז. חלוקות דיבידנד -

בחודש מרס 2020 הכריזו שופרסל ונכסים ובניין על חלוקות דיבידנד במזומן. סכומי הדיבידנד התקבלו לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי כמפורט להלן:

חברה	מועד ההחלטה	מועד התשלום	סכום כולל	חלק דסק"ש
שופרסל	מרס 2020	אפריל 2020	80	21
נכסים ובניין	מרס 2020	אפריל 2020	100	69
				90

ח. בהמשך לאמור בבאור 2.3.א.6. בדוחות הכספיים השנתיים, בדבר פנייה מאי די בי פתוח, בה היא מציעה 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 נכון למועד זה 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.

ט. בחודש מאי 2020 מכרה נכסים ובניין כ-5% מהון המניות המונפק של גבי-ים כך ששיעור החזקתה בגבי-ים ירד מכ-34.9% לכ-29.9%. התמורה ברוטו בגין מכירת המניות הסתכמה ב-191 מיליון ש"ח. כתוצאה מהמכירה האמורה צפויה נכסים ובניין לרשום ברבעון השני של שנת 2020 הפסד בסך של כ-32 מיליון ש"ח, חלק דסק"ש בהפסד הצפוי הינו כ-22 מיליון ש"ח. אומדן ההפסד כאמור הינו בהתבסס על ההון של גבי-ים ליום 31 במרס 2020, וכפוף לשינויים בהון של גבי-ים מהמועד האמור ועד למועד המכירה.

י. 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 יטופלו כעסקת הגנה כלכלית, כאשר חשבונאות גידור לא תיושם לגביהם. כנגד עסקאות אלו שעבדה נכסים ובניין פקדונות בסך 58 מיליון ש"ח, אשר כפופים למנגנון Mark to Market.

יא. בחודש מאי 2020 הנפיקה סלקום לציבור 222 מיליון ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה יב') ו-2.2 מיליון כתבי אופציה (סדרה 4), כל כתב אופציה (סדרה 4) מזכה 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. (א).3. ו-15.ד.1.ג. לדוחות הכספיים השנתיים.

יב. בחודש אפריל 2020 הנפיקה שופרסל אגרות חוב (סדרה ז') בדרך של הרחבת סדרה בהיקף של 300 מיליון ש"ח ערך נקוב. תמורת ההנפקה נטו הסתכמה לסך של 313 מיליון ש"ח. ההנפקה האמורה בוצעה לפי שיעור ריבית אפקטיבית של 3.0%. לפרטים בדבר תנאי אגרות החוב ראה באור 15.ד.3.ב. לדוחות הכספיים השנתיים.

יג. 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 4.ב. לעיל.

דוחות כספיים של חברה כלולה מהותית

IDB GROUP USA INVESTMENTS INC.

INTERIM CONDENSED CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

MARCH 31, 2020

UNAUDITED

IN U.S DOLLARS

I N D E X

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



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

Introduction

We have reviewed the accompanying financial information of IDB Group USA Investment, Inc. (hereinafter - the "Company"), which comprises the condensed consolidated statement of financial position as of March 31, 2020 and the condensed consolidated statements of comprehensive loss, changes in equity and cash flows for the three-month period then ended. The Company's board of directors and management are responsible for the preparation and presentation of this interim financial information for this interim period in accordance with IAS 34, "Interim Financial Reporting". Our responsibility is to express a conclusion on this interim financial information based on our review.

Scope of review

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

Conclusion

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

Haifa, Israel
June 25, 2020

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

CONDENSED CONSOLIDATED STATEMENTS OF FINANCIAL POSITION**U.S. dollars in thousands**

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

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

June 25, 2020

Date of approval of the
financial statementsELI ELEFANT
DirectorAARON KAUFMAN
Director

CONDENSED CONSOLIDATED STATEMENTS OF COMPREHENSIVE LOSS**U.S. dollars in thousands**

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

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

CONDENSED CONSOLIDATED STATEMENTS OF CHANGES IN EQUITY**U.S. dollars in thousands**

	Attributable to equity owners of the Company				
	Paid-in capital	Capital reserve from transactions with controlling shareholders	Capital reserve from transactions with non-controlling interest	Accumulated deficit	Total
Balance as of January 1, 2020 (audited)	88,000	1,837,311	(190)	(1,925,121)	-
Total comprehensive loss for the period (unaudited)	-	-	-	-	-
Balance as of March 31, 2020 (unaudited)	88,000	1,837,311	(190)	(1,925,121)	-

	Attributable to equity owners of the Company				
	Paid-in capital	Capital reserve from transactions with controlling shareholders	Capital reserve from transactions with non-controlling interest	Accumulated deficit	Total
Balance as of January 1, 2019 (audited)	88,000	1,764,086	(190)	(1,920,798)	(68,902)
Capital reserve from transactions with controlling shareholders (unaudited)	-	73,225	-	-	73,225
Total comprehensive loss for the period (unaudited)	-	-	-	(4,323)	(4,323)
Balance as of March 31, 2019 (unaudited)	88,000	1,837,311	(190)	(1,925,121)	-

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

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

CONDENSED CONSOLIDATED STATEMENTS OF CASH FLOWS

U.S. dollars in thousands

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

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

NOTES TO INTERIM CONDENSED CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

NOTE 1:- GENERAL

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

These financial statements have been prepared in a condensed format as of March 31, 2020 and for the three months period then ended ("interim financial statements"). These financial statements should be read in conjunction with the Company's annual financial statements as of December 31, 2019 and for the year then ended and the accompanying notes ("annual financial statements").

COVID-19

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

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

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

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

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

NOTES TO INTERIM CONDENSED CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

NOTE 1:- GENERAL (cont'd)

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

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

NOTE 2:- SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES

- a. The interim consolidated financial statements for the three months ended March 31, 2020 have been prepared in accordance with IAS 34, "Interim Financial Reporting". The significant accounting policies and methods of computation adopted in the preparation of the interim consolidated financial statements are consistent with those followed in the preparation of the annual financial statements.
- b. Use of estimates and judgments

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

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

NOTE 3:- INVESTMENT PROPERTY

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

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

NOTES TO INTERIM CONDENSED CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS**NOTE 3:- INVESTMENT PROPERTY (cont'd)**

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

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

Investment property is under level 3 fair value hierarchy.

Movement:

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

NOTE 4:- LAND INVENTORY

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

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

NOTE 5:- LOANS FROM BANK AND FINANCIAL INSTITUTION**a. Loan from bank**

GW has a loan from a local bank in the USA ("Lender"), whose balance as of the reporting date is USD 70 million. The loan agreement was signed in December 2018 for a period of three years ending On January 1, 2022, at fixed rate per annum of 5.75%, in parallel with a contract with the Company in addition to the loan agreement detailed below. The project is fully pledged in favour of the Lender with a first lien. Upon the closing, lender funded proceeds in the amount of \$10 million into a block accounted maintained by the Company to be used for TI needs. The TI balance as of March 31, 2020 is in the amount of \$8.1 million.

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

NOTES TO INTERIM CONDENSED CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

NOTE 5:- LOANS FROM BANK AND FINANCIAL INSTITUTION(cont'd)**a. Loan from bank (cont'd)**

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

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

b. Loan from Israeli financial institution

IDBG obtained a loan from an Israeli financing institution ("the Lender") ("Loan Agreement"), as detailed below.

The Loan Agreement

1. The loan fund, which will be repaid in a single bullet payment at the end of 24 months (January 2021), stands at NIS 153 million, with fixed interest rate of 5.93% ("Loan Interest") or at a fixed interest rate of 7.93% as long as a default event occurs as set out later in this section, which will be paid every three months; the loan will be used to finance the Tivoli Project and to finance any action and/or related purpose to the construction and leasing of the Project.
2. Collateral provided to the Lender is as follows: a single first degree lien on all the rights of the Company in GW; a first mortgage on the Company's 8 acres land in Las Vegas, USA, intended to be used for residential purposes; a single, floating first lien on all the assets, monies, property and rights of any sort that the Company currently has and that it will have in the future; a lien on the rights of the Company to the Company bank account; joint and several guarantees to be posted by PBC and IDBD on the full secured amounts ("the Collateral"), accompanied by commitments by PBC and IDBD not transfer their holdings in the Company to third parties in a manner not in accordance with the provisions of the Loan Agreement. In case of default, the Lender is entitled to realize any of the Collateral in the order it determines.
3. The Loan Agreement includes standard representations sections, causes for immediate repayment, provisions for early repayment and indemnification sections in favor of the Lender, as is usual in transactions of this type.
4. The Company's commitment to the Lender takes precedence over its undertakings of repayment of shareholder loans, made available to it by PBC and IDBD.

The Guarantors

1. Each of the guarantors, jointly and severally, will provide the Lender a continuous guarantee to assure payment of all amounts to which the Lender is and/or will be entitled from the Company in respect of the Loan Agreement, and which shall remain valid until payment of all the loan amounts or until confirmation by the Lender of the letter of guarantee.

NOTES TO INTERIM CONDENSED CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

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

2. The Lender will be entitled to make a demand for payment of the Collateral in each of the following cases: (1) if the Company does not make full and exact payment of any of the payments under the Loan Agreement on due date; and/or (2) in the event that the loan must be repaid immediately in accordance with the causes and terms prescribed within the Loan Agreement (see below).

Indemnification agreement

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

In connection with the loan, the Company has undertaken to comply with a covenant of LTV (as defined) of no more than 50%. The calculated LTV as of March 31, 2020 is 48%.

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

NOTES TO INTERIM CONDENSED CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

NOTE 6:- LOANS FROM SHAREHOLDERS

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

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

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

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

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

- b. Credit Facility Granted by PBC:

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

25 ביוני 2020

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

א.ג.נ,

הנדון: מכתב הסכמה בקשר לתשקיף מדף של 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 25 ביוני 2020 על מידע כספי תמציתי מאוחד של החברה ליום 31 במרס 2020 ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך בדוח הצעת מדף שתפרסם דסקש, ככל שתפרסם, מכוח תשקיף המדף של דסקש מחודש מאי 2019.

קסלמן וקסלמן
רואי חשבון
PwC Israel

**DISCOUNT
INVESTMENT
CORPORATION**
INTERIM FINANCIAL STATEMENTS
MARCH 31, 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 31 במרס 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	תמצית נתונים על תזרימי המזומנים ביניים המיוחסים לחברה עצמה

מידע נוסף

5	1 - אופן עריכת המידע הנוסף
5	2 - השקעות בחברות מוחזקות
5	3 - תביעות והתחייבויות תלויות
5	4 - ארועים בתקופת הדוח
6	5 - 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 31 במרס 2020 ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. המידע הכספי הביניים הנפרד הינו באחריות הדירקטוריון והנהלה 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 נכסיהן בניכוי סך התחייבויותיהן, נטו הסתכם לסך של 237 מיליוני ש"ח ליום 31 במרס 2020, ואשר חלק החברה בהפסדי חברות מוחזקות אלו הסתכם לסך של 8 מיליוני 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 (ישראל) 2410 של לשכת רואי חשבון בישראל בדבר "סקירה של מידע כספי לתקופת ביניים הנערכת על-ידי רואה החשבון המבקר של הישות". סקירה של מידע כספי לתקופת ביניים מורכבת מבירורים, בעיקר עם אנשים האחראים לעניינים הכספיים והחשבונאיים, ומיישום נהלי סקירה אנליטיים ואחרים. סקירה הינה מצומצמת בהיקפה במידה ניכרת מאשר ביקורת הנערכת בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל ולפיכך אינה מאפשרת לנו להשיג ביטחון שניוודע לכל העניינים המשמעותיים שהיו יכולים להיות מזוהים בביקורת. בהתאם לכך, אין אנו 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.

תמצית נתונים על המצב הכספי ביניים המיוחסים לחברה עצמה ליום

31 בדצמבר 2019	31 במרס 2019	31 במרס 2020	מידע נוסף	
(מבוקר) ש"ח	(בלתי מבוקר) ל"י	(בלתי מבוקר) מ"י		
4,671	4,484	4,557	2	נכסים שאינם שוטפים
41	40	42		השקעה בחברות מוחזקות
7	-	7		השקעות אחרות
13	1	13		חייבים בגין חכירת משנה - צדדים קשורים
-	-	1		נכסי זכויות שימוש
				רכוש קבוע
4,732	4,525	4,620		
533	582	388		נכסים שוטפים
20	7	13		השקעות שוטפות
-	120	90		חייבים ויתרות חובה
224	1,162	274		דיבידנד לקבל
				מזומנים ושווי מזומנים
777	1,871	765		
5,509	6,396	5,385		סך הכל נכסים
810	810	810		הון
4,118	4,222	4,153		הון מניות
(3,104)	(3,164)	(3,299)		קרנות הון
				יתרת הפסד
1,824	1,868	1,664		סך הכל הון
3,373	4,134	3,365		התחייבויות שאינן שוטפות
18	1	18		אגרות חוב
-	1	-		התחייבויות בגין חכירות
				הטבות לעובדים
3,391	4,136	3,383		
277	313	276		התחייבויות שוטפות
15	79	60		חלויות שוטפות של אגרות חוב
2	-	2		זכאים ויתרות זכות
				התחייבויות בגין חכירות
294	392	338		
5,509	6,396	5,385		סך הכל הון והתחייבויות

חיים טבוכ
סמנכ"ל חשבונות

דורון כהן
מנכ"ל

אדוארדו אלשטיין
יו"ר הדירקטוריון

תאריך אישור המידע הכספי הנפרד: 29 ביוני 2020

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

תמצית נתוני רווח והפסד ורווח כולל ביניים המיוחסים לחברה עצמה

רווח והפסד:

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

166	5	-
4	1	-
1	-	-
128	39	-
299	45	-

הכנסות

חלק החברה ברווח הנקי של חברות מוחזקות, נטו
רווח מממשות ועליית ערך השקעות ונכסים ודיבידנדים
הכנסות אחרות
הכנסות מימון

הוצאות

חלק החברה בהפסד של חברות מוחזקות, נטו
הוצאות הנהלה וכלליות
הוצאות מימון

-	-	99
35	9	8
250	67	91
285	76	198
14	(31)	(198)

רווח נקי (הפסד) לתקופה המיוחס לבעלים של החברה

רווח והפסד כולל:

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

14	(31)	(198)
----	------	-------

רווח נקי (הפסד) לתקופה המיוחס לבעלים של החברה

מרכיבים של רווח כולל אחר

פרטי רווח (הפסד) כולל אחר שלא יועברו לרווח והפסד, נטו ממס
רווח (הפסד) כולל אחר בגין חברות מוחזקות

פרטי רווח (הפסד) כולל אחר שלאחר ההכרה לראשונה במסגרת הרווח
הכולל, הועברו או יועברו לרווח והפסד, נטו ממס
הפסד כולל אחר בגין חברות מוחזקות
הפסד כולל אחר לתקופה, נטו ממס

(129)	(48)	39
(139)	(48)	42
(125)	(79)	(156)

סך הכל הפסד כולל לתקופה

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	לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 31 במרס 2019	2020
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)
מיליוני ש"ח		
14	(31)	(198)
(166)	(5)	99
126	1	1
(4)	(1)	-
122	28	91
(1)	1	-
77	24	191
(13)	-	7
(7)	2	1
(1)	-	-
(21)	2	8
70	(5)	1
65	5	88
-	-	(39)
-	-	(1)
-	-	(1)
(46)	-	-
(20)	-	-
23	6	2
22	11	49
(205)	-	-
(40)	(40)	-
(96)	(96)	-
(860)	(109)	-
(75)	(26)	-
(1)	-	-
(1,277)	(271)	-
(1,185)	(265)	50
(37)	(19)	-
1,446	1,446	224
224	1,162	274

תזרימי מזומנים מפעולות שוטפות

רווח נקי (הפסד) לתקופה המיוחס לבעלים של החברה

התאמות:

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

שינויים בסעיפים מאזניים אחרים

ירידה (עליה) בחייבים ויתרות חובה (כולל סכומים לזמן ארוך)
עליה (ירידה) בזכאים, יתרות זכות ואחרות
ירידה בהפרשות והטבות לעובדים

מזומנים נטו שנבעו מפעולות (ששימשו לפעולות) שוטפות

תזרימי מזומנים מפעולות השקעה

השקעות שוטפות, נטו
רכישת מניות בחברה כלולה ועליה לשליטה
השקעות שאינן שוטפות
השקעות ברכוש קבוע
רכישת מניות בחברת בת מחברה בבעלות מלאה
השקעה בחברה בת בבעלות מלאה
ריבית שנתקבלה

מזומנים נטו שנבעו מפעולות השקעה

תזרימי מזומנים לפעולות מימון

ריבית ששולמה
דיבידנד ששולם
רכישת מניות באוצר
פרעון אגרות חוב
רכישת מניות בחברות בנות מבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
פרעון התחייבויות בגין חכירה
מזומנים נטו ששימשו לפעולות מימון

עליה (ירידה) במזומנים שווי מזומנים
השפעת תנודות בשער החליפין על יתרות מזומנים ושווי מזומנים
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

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

1. אופן עריכת המידע הנוסף

המידע הכספי הנפרד ביניים שלהלן מוצג בהתאם לתקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970. יש לקרוא את המידע הכספי ביניים הנפרד ביחד עם הדוחות הכספיים המאוחדים ביניים של החברה ליום 31 במרס 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").

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.

2. השקעות בחברות מוחזקות

א. במהלך הרבעון הראשון של שנת 2020 רכשה דסק"ש 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. לפרטים נוספים ראה באור 2.א.3. לדוחות הכספיים.

ב. לפרטים בדבר שינויים נוספים שחלו בחברות מוחזקות, ראה באור 3 לדוחות הכספיים.

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

3. תביעות והתחייבויות תלויות

למידע בדבר שינויים שחלו בתביעות נגד החברה וחברות מוחזקות שלה ובהתחייבויות תלויות, ראה באור 4. לדוחות הכספיים.

4. 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. בחודש אפריל ובחודש יוני 2020, אישרו דירקטוריון החברה והאסיפה הכללית של החברה, בהתאמה, את תנאי כהונתו והעסקתו של מנכ"ל החברה, לפרטים נוספים ראה באור 8.א. לדוחות הכספיים.

ב. להתפשטות נגיף הקורונה (COVID-19, "נגיף הקורונה") השפעה מהותית על שוקי ההון, כאשר במהלך תקופת הדוח חלה ירידה משמעותית גם בשווי השוק של החזקות החברה. לפרטים בדבר שווי שוק השקעות עיקריות של החברה ראה באור 3.ב. לדוחות הכספיים.

ברבעון הראשון של שנת 2020, בשל הירידות שנרשמו בשווקי המניות, רשמה דסק"ש הפסד בגין שינוי נטו בשווי הוגן של נכסים פיננסיים המוחזקים ישירות על-ידי דסק"ש בסך של 55 מיליון ש"ח.

ג. בהמשך לאמור בבאור 1.ב.33. לדוחות הכספיים השנתיים אודות הסכם לחלוקת שימושים והוצאות משרדיים והסכם חלוקת עלויות (הסכם שירותים), עומדת יתרת החוב השוטף של אי די בי פתוח לחברה נכון ליום 31 במרס 2020 ובסמוך למועד אישור הדוחות הכספיים על סך של כ-7 מיליון ש"ח וכ-10 מיליון ש"ח, בהתאמה.

- א. 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 31 במרס 2020 עמדו השווי הנכסי הנקי של החברה והיחס בין החוב הפיננסי נטו לבין השווי הנכסי הנקי 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 מיום פרסום הדוחות הכספיים, משיעור של 5.05% ל- 5.80%. לפרטים בדבר התאמת שיעור הריבית במקרה של הורדת דירוג ואי עמידה באמות מידה פיננסיות, ראה באור 2.ג.15. לדוחות הכספיים השנתיים.
- ב. במהלך החודשים מאי ויוני 2020 רכשה החברה כ- 1.1% מהון המניות המונפק של מהדרין בעלות כוללת בסך של כ- 4 מיליון ש"ח, כך ששיעור ההחזקה במהדרין עלה לכ- 41.3%.
- ג. בחודש יוני 2020 מימשה כור תעשיות בע"מ, חברת בת בבעלות מלאה של החברה ("כור") 3.8 מיליון אופציות (סדרה 3) של סלקום בעלות כוללת בסך 33 מיליון ש"ח. כתוצאה מהאמור לעיל, וממימוש מכשירי אופציות נוספים של סלקום שלא על-ידי כור, עד בסמוך לפרסום הדוחות הכספיים, עלה שיעור ההחזקה של כור בהון המניות המונפק של סלקום לכ- 46.3%. לפרטים נוספים ראה באור 2.ד. לדוחות הכספיים.
- ד. במהלך חודש יוני 2020 רכשה החברה כ- 3.5% מהון המניות המונפק של נכסים ובניין בעלות כוללת בסך של 50 מיליון ש"ח. לפרטים נוספים ראה באור 2.ה. לדוחות הכספיים.
- ה. בהמשך לאמור בבאור 1.ב.33. (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, והמנגנון שנקבע בו לבחינה שנתית של יחס ההקצאה, החברה תעמיד לאי די בי פתוח את השירותים המשותפים בהיקף שלא יעלה על 20% היקף משרה מלאה (משוקלל שנתית וביחס לכלל נותני השירותים) וביחס למר קאופמן המכהן כסמנכ"ל ויועץ משפטי פנימי בחברה ("היועץ" ו"סמנכ"ל אי די בי פתוח" (החל מיום 21 באפריל 2020) יחס היקף משרתו יחולק בין הצדדים באופן שווה (50%-50%) ("יחס הקצאת השירותים החדש"). בתמורה לביצוע העבודות המשותפות ויחס הקצאת השירותים החדש על-פי הסכם השירותים המעודכן, תשלם 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). בנוסף, במסגרת הסכם השירותים המעודכן הובהר, כי לאי די בי פתוח יהא שיקול דעת בלעדי באשר לתפקידיו של היועץ"ש באי די בי פתוח ובקביעת התגמול שלו בגין תפקידו כסמנכ"ל אי די בי פתוח, ובלבד שלא יהיה בתפקידים האמורים כדי לפגוע ביכולתו להמשיך ולכהן בתפקידו בחברה בהיקף של 50% משרה לפחות, ושלמען הזהירות, התגמול כאמור לא יחרוג ממדיניות התגמול של החברה. בהתאם, בהמשך למנגנון הקבוע בהסכם לחלוקת שימושים והוצאות משרדיים כמפורט בבאור 1.ב.33. (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 אלפי ש"ח (בתוספת מע"מ) בגין השנה הראשונה (החל מיום 1 ביולי 2020) ו- 500 אלפי ש"ח (בתוספת מע"מ) בגין השנה השנייה ואילך. ההתקשרות על-פי הסכם השירותים המעודכן כאמור, כפופה לאישור האסיפה הכללית של החברה (ברוב מקרב הציבור). ההתקשרות על-פי הסכם השירותים המעודכן, אושרה על-ידי האורגנים המוסמכים של אי די בי פתוח. להלן פרוט בדבר תשלומי דיבידנד, על-ידי חברות מוחזקות, לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי:

חברה	מועד ההחלטה	מועד התשלום	סכום החלוקה	חלק החברה
שופרסל	מרס 2020	אפריל 2020	80	21
נכסים ובניין	מרס 2020	אפריל 2020	100	69
				90

**DISCOUNT
INVESTMENT
CORPORATION**
INTERIM FINANCIAL STATEMENTS
MARCH 31, 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 הראשון 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 טבוח - 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 תוכננו בידי המנכ"ל ונושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים או תחת פיקוחם או בידי מי שמבצע בפועל את התפקידים האמורים, בפיקוח דירקטוריון התאגיד ואשר נועדו לספק בטחון סביר בהתייחס למהימנות הדיווח הכספי ולהכנת הדוחות בהתאם להוראות הדין, ולהבטיח כי מידע שהתאגיד נדרש לגלות בדוחות שהוא מפרסם על פי הוראות הדין נאסף, מעובד, מסוכם ומדווח במועד ובמתכונת הקבועים בדין.

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

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

בדוח השנתי בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי אשר צורף לדוח התקופתי לתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019 ("הדוח השנתי בדבר הבקרה הפנימית האחרון") העריכו הדירקטוריון וההנהלה את הבקרה הפנימית בתאגיד, בהתבסס על הערכה זו, הדירקטוריון והנהלת התאגיד הגיעו למסקנה כי הבקרה הפנימית, כאמור ליום 31 בדצמבר 2019 היא אפקטיבית.

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

יובהר כי הדירקטוריון והנהלת התאגיד בחנו, בין היתר, גם את השלכות משבר הקורונה על הבקרה הפנימית, לרבות בחינת קיומם של סיכונים חדשים וכן בחינת איכות וחוזק הבקורות הפנימיות של התאגיד הקשורות לדיווח הכספי והגילוי. מסקנת הבחינה היא כי אין באירוע זה כדי לשנות את הערכת האפקטיביות של הבקרה הפנימית.

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

הצהרת מנכ"ל
לרבעון הראשון של שנת 2020
(לפי תקנה 38ג(ד)(1) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), תש"ל-1970)

אני, דורון כהן, מצהיר כי:

1. בחנתי את הדוח הרבעוני של חברת השקעות דיסקונט בע"מ ("התאגיד") לרבעון הראשון של שנת 2020 ("הדוחות");
2. לפי ידיעתי, הדוחות אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות;
3. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של התאגיד לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות;
4. גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון ולוועדות הביקורת והדוחות הכספיים של דירקטוריון התאגיד, בהתבסס על הערכתי העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי:
 - (א) את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי העלולים באופן סביר להשפיע לרעה על יכולתו של התאגיד לאסוף, לעבד, לסכם או לדווח על מידע כספי באופן שיש בו להטיל ספק במהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין; וכן -
 - (ב) כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנכ"ל או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי;
5. אני, לבד או יחד עם אחרים בתאגיד:
 - (א) קבעתי בקורות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחי של בקורות 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 בקורות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחי של בקורות ונהלים, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים.
 - (ג) לא הובא לידיעתי כל אירוע או עניין שחל במהלך התקופה שבין מועד הדוח התקופתי לשנת 2019 לבין מועד דוח זה, אשר יש בו כדי לשנות את מסקנת הדירקטוריון 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

29 ביוני 2020

**הצהרת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים
לרבעון הראשון 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 הראשון 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 דירקטוריון התאגיד, בהתבסס על הערכתי העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי:
 - (א) את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי, ככל שהיא מתייחסת לדוחות הכספיים ביניים ולמידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים העלולים באופן סביר להשפיע לרעה על יכולתו של התאגיד לאסוף, לעבד, לסכם או לדווח על מידע כספי באופן שיש בו להטיל ספק במהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין; וכן-
 - (ב) כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנכ"ל או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי.
5. אני, לבד או יחד עם אחרים בתאגיד -
 - (א) קבעתי בקורות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחנו של בקורות 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 בקורות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחי של בקורות ונהלים, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים;
 - (ג) לא הובא לידיעתי כל אירוע או עניין שחל במהלך התקופה שבין מועד הדוח התקופתי לשנת 2019 לבין מועד דוח זה, המתייחס לדוחות הכספיים ביניים ולכל מידע כספי אחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים, אשר יש בו כדי לשנות, להערכתי את מסקנת הדירקטוריון 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.

חיים טבור
סמנכ"ל חשבונות

29 ביוני 2020

**DISCOUNT
INVESTMENT
CORPORATION**
INTERIM FINANCIAL STATEMENTS
MARCH 31, 2020

6

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

DIC

29 ביוני 2020

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 29 ביוני 2020 על מידע כספי תמציתי מאוחד של החברה ליום 31 במרס 2020 ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך.

(2) דוח מיוחד של רואה החשבון המבקר מיום 29 ביוני 2020 על סקירת המידע הכספי הנפרד ביניים של החברה ליום 31 במרס 2020 ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך לפי תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל - 1970.

קסלמן וקסלמן
רואי חשבון
PwC Israel