



קבוצת אלעזרא

דוח תקופתי לשנת 2021

אלעזרא
החזקות
בע"מ

תוכן עניינים

עמוד

פרק א': תיאור עסקי החברה

	<u>תיאור ההתפתחות הכללית של עסקי החברה</u>	.א.
1	פעילות החברה ותיאור התפתחות עסקיה	.1
6	החזקות החברה	.2
7	תחומי הפעילות של החברה	.3
7	3.1 ביטוח	
7	3.2 הקמת בניינים למכירה	
7	3.3 רכב	
7	השקעות בהון החברה ועסקאות מהותיות במניותיה	.4
7	חלוקת דיבידנדים	.5
	<u>מידע אחר</u>	.ב.
9	מידע כספי לגבי תחומי הפעילות	.6
	<u>תיאור לפי תחומי פעילות</u>	.ג.
11	תחום פעילות הביטוח (ראה נספח א')	.7
12	תחום פעילות הקמת בניינים למכירה	.8
12	8.1 תיאור תחום פעילות הקמת בניינים למכירה	
12	8.2 השקעות בהון אפרידר ועסקאות מהותיות במניותיה	
12	8.3 חלוקת דיבידנדים	
12	8.4 מידע כללי על תחום הפעילות	
22	8.5 תיאור הנכסים/הפרויקטים של אפרידר בתחום הפעילות	
23	8.6 פרטים במרוכז בדבר הפרויקטים אותם מקימה קבוצת אפרידר נכון למועד הדוח, וכן אודות הפרויקטים בתכנון	
51	8.7 פעילויות נוספות	
51	8.8 לקוחות	
51	8.9 שיווק, מכירות ופרסום	
52	8.10 הון אנושי	
52	8.11 תשומות וספקים	
53	8.12 מימון	
56	8.13 הון חוזר	
56	8.14 מיסוי ורגולציה	
58	8.15 הסכמים מהותיים	
58	8.16 הליכים משפטיים	
58	8.17 יעדים ואסטרטגיה עסקית	
59	8.18 גורמי סיכון	

65	9.	תחום פעילות הליסינג והשכרת רכב (ראה נספח ב')
	ד.	<u>תיאור עניינים המשותפים לכל תחומי הפעילות</u>
66	10.	הון אנושי
66	11.	מימון
68	12.	הון חוזר
68	13.	מיסוי
68	14.	הסכמים מהותיים
68	15.	הליכים משפטיים
68	16.	יעדים ואסטרטגיה עסקית
69	17.	צפי להתפתחות בשנה הקרובה
70	18.	דיון בגורמי סיכון

נספח א' - הכשרה חברה לביטוח בע"מ – תיאור עסקי התאגיד

נספח ב' - אלבר שרותי מימונית בע"מ – תיאור עסקי התאגיד

פרק ב': דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה ליום 31 בדצמבר 2021

פרק ג': דוחות כספיים ליום 31 בדצמבר 2019

פרק ד': פרטים נוספים על התאגיד

פרק ה': דוח על אפקטיביות הבקרה הפנימית והצהרות הנהלה

תיאור עסקי החברה

א. תיאור ההתפתחות הכללית של עסקי החברה

1. פעילות החברה ותיאור התפתחות עסקיה

1.1 אלעזרא החזקות בע"מ (להלן: "החברה") התאגדה כחברה פרטית לפי חוק החברות, התשנ"ט-1999 (להלן: "חוק החברות") ביום 22 בינואר 2006, על-ידי מר אלי אלעזרא. החברה הינה חברת אגרות חוב כמשמעה בחוק החברות, אשר אגרות חוב שלה רשומות למסחר בבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ (להלן: "הבורסה") החל מחודש מאי 2007.

נכון למועד הדוח, החברה הינה חברת החזקות המחזיקה בשלוש חברות בנות עיקריות, המהוות גם את מגזרי הפעילות של החברה – הכשרה חברה לביטוח בע"מ שהינה חברת ביטוח (להלן: "הכשרה ביטוח"), אפרידר החברה לשכון ולפתוח ישראל בע"מ, הפועלת בתחום הנדל"ן היזמי (להלן: "אפרידר") ואלבר שרותי מימונית בע"מ המתמקדת בתחום הרכב (להלן: "אלבר"). למבנה החזקות החברה בחברות אלו – ראה סעיף 2 להלן.

יצוין, כי תחומי הפעילות של הכשרה ביטוח ושל אלבר, שהינן תאגידיס מדווחים, מתוארים בפרק תיאור עסקי התאגידי של הלהלן על דרך הכללתם המלאה של פרקי תיאור עסקי התאגידי של החברות הנ"ל, כפי שדווחו על-ידיהן במסגרת הדוח התקופתי שלהן לשנת 2021, וזאת כנספחים א' ו-ב' לפרק תיאור עסקי התאגידי של החברה בדוח זה.

החברה והחברות בשליטתה יכוננו להלן יחדיו: "הקבוצה" או "החברה" (אלא אם הקשר הדברים מחייב אחרת).

1.2 להלן ההתפתחויות העיקריות שארעו בחברה מיום 1 בינואר 2020 ועד למועד הדוח:

2020

החברה – הרחבה של אגרות החוב (סדרה ב')

בחודש פברואר 2020 ביצעה החברה הנפקה פרטית של 60,000,000 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה ב') במסגרת הרחבת סדרת אגרות החוב (סדרה ב') למשקיע מסווג, במחיר של 107.5 אגורות לכל 1 ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה ב'), ובתמורה כוללת (ברוטו) בסך של 64.5 מיליון ש"ח. לפרטים נוספים, ראה דוח מיידי של החברה מיום 18 בפברואר 2020 (אסמכתא מספר 2020-01-014359).

התפשטות נגיף הקורונה

בחודשים פברואר-מרס 2020 החל לפקוד את העולם אירוע בעל השלכות מאקרו כלכליות, שמקורו בהתפשטות נגיף הקורונה במדינות רבות ברחבי העולם. בעקבות אירוע זה, מדינות רבות, ובכללן ישראל, נקטו במהלך במהלך השנים 2020 ו-2021 ועדיין נוקטות בצעדים משמעותיים בניסיון למנוע את התפשטות הנגיף, כגון הגבלות על תנועת אזרחים, התכנסויות, הגבלות תחבורתיות על נוסעים וסחורות, סגירת גבולות בין מדינות, הטלת סגרים, מלאים או חלקיים, עריכת מבצעי חיסונים נרחבים בקרב האוכלוסייה וכיוצא באלה. כנגזרת מכך, יש לאירוע ולפעולות הננקטות על-ידי המדינות השונות כאמור, השלכות משמעותיות על כלכלות רבות וכן על שוקי ההון בעולם.

הנהלות החברה וחברות הקבוצה בוחנות באופן שוטף את השלכות של המשבר על פעילותן, עסקיהן ותוצאותיהן הכספיות - לפרטים בדבר השלכות עיקריות של התפשטות נגיף הקורונה על פעילות חברות הקבוצה ראה סעיף 1.3 לחלק ב' לדוח התקופתי - דוח הדירקטוריון, המהווה חלק בלתי נפרד מן הדוח התקופתי של החברה לשנת 2021 (להלן: "דוח הדירקטוריון"), וכן באור 1.1 ד. לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2021 המצורפים בחלק ג' לדוח (להלן: "הדוחות הכספיים").

נכון למועד זה, אין ביכולתה של החברה להעריך באופן מלא את השפעות משבר נגיף הקורונה על תוצאותיה ותוצאות חברות הבנות המהותיות שלה, בין היתר, עקב חוסר הוודאות בדבר משכו של המשבר, עוצמתו והשפעותיו על המשק, הן הישראלי והן הגלובלי ולצעדים נוספים שיינקטו על-ידי הממשלות והבנקים המרכזיים עקב התנדדות בשוקי ההון, וכן בשל האפשרות להתפרצות מוטציות (וריאנטים) של הנגיף בעולם בכלל ובישראל בפרט. יצוין, כי השפעות המשבר עשויות לפגוע בפעילותן העסקית של החברות הבנות וביכולתן לחלק דיבידנד ו/או לפרוע הלוואות בעלים.

הערכות הקבוצה בקשר עם השפעות משבר הקורונה, מהוות "מידע צופה פני עתיד", כהגדרתו בסעיף 32א לחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968, המתבסס על האינפורמציה הקיימת בקבוצה בתאריך פרסום הדוח, הערכות הנהלת החברה ויתר חברות הקבוצה, בין היתר בהתחשב בניסיון העבר והידע שנצבר להן והאופן בו התמודדו עם השלכות המשבר עד כה, וכן על הערכות ותחזיות שונות ביחס למצב השוקים בהם פועלות חברות הקבוצה ובגורמים חיצוניים אשר אינם בשליטת הקבוצה. לפיכך, אין כל ודאות כי האמור לעיל אכן יתממש בפועל או שהוא עשוי להתממש באופן שונה מהמפורט לעיל, וזאת בין היתר כתלות בהשפעות המשבר על השוקים בהם פועלת הקבוצה, התמשכותו של המשבר בעולם ובישראל, הטלת מגבלות בעקבות המשבר, הצלחת או אי הצלחת מבצעי החיסונים שנערכו בישראל, התפרצות מוטציות (וריאנטים) של הנגיף, השפעות המשבר על המצב המקרו כלכלי בישראל, על רמת התעסוקה והצמיחה במשק וכניסה למיתון בישראל ו/או התממשותם של כל או חלק מגורמי הסיכון המפורטים בסעיפים 8.18 ו-18 להלן וכן גורמי הסיכון שנכללו בחלק א' לדוח התקופתי לשנת 2021 של אלבר ושל הכשרה (המצורפים כנספחים א' ו-ב' לחלק א' לדוח התקופתי.

החברה – פדיון מלא של אגרות החוב (סדרה ב')

ביום 6 במאי 2020 החליט דירקטוריון החברה על פדיון מוקדם מלא, ביוזמת החברה, של יתרת אגרות החוב (סדרה ב') של החברה שבמחזור, אשר בוצע ביום 31 במאי 2020. עם ביצוע הפדיון המוקדם כאמור, אגרות החוב (סדרה ב') של החברה נמחקו מהמסחר בבורסה. לפרטים נוספים ראה דוחות מידיים של החברה מהימים 6 במאי 2020 (אסמכתא מספר 2020-01-040552) ו-17 במאי 2020 (אסמכתא מספר 2020-01-043795).

החברה – הלוואה שניטלה מתאגיד בנקאי

ביום 31 במאי 2020, נטלה החברה הלוואה בסך של 100,000 אלפי ש"ח מתאגיד בנקאי, הנושאת ריבית שנתית בשיעור של פריים בתוספת 3.25%. ההלוואה הועמדה לחברה לטובת מימון יתרת התשלום הנדרש לצורך פדיון מוקדם מלא של אגרות החוב (סדרה ב'), של החברה כאמור לעיל. כנגד ההלוואה, שעבדה אפרידר לתאגיד הבנקאי את מלוא הון המניות של אלבר המוחזקות על-ידיה

(להלן: "מניות אלבר המשועבדות"). לפרטים נוספים, ראה סעיפים 4.1 ו-13.13-ז' לדוח הדירקטוריון.

החברה – פדיון מוקדם חלקי של אגרות החוב (סדרה ד')

ביום 30 בנובמבר 2020 אישר דירקטוריון החברה ביצוע פדיון מוקדם חלקי, ביוזמת החברה, שהתבצע ביום 17 בדצמבר 2020, בסך של כ-9,725,000 ש"ח ע.נ. אגרות החוב (סדרה ד') של החברה. לפרטים נוספים, ראה דוחות מיידיים של החברה מהימים 30 בנובמבר 2020 (אסמכתא מספר 2020-01-130128) ו-17 בדצמבר 2020 (אסמכתא מספר 2020-01-136536).

הכשרה ביטוח – הסכם עם הראל לקבלת שירותי תפעול לתיק הפנסיוני של הכשרה ביטוח

ביום 18 במאי 2020 הכשרה ביטוח הודיעה כי היא התקשרה בהסכם מחייב עם הראל חברה לביטוח בע"מ (להלן: "הראל"), לפיו הראל תעניק להכשרה ביטוח שירותי תפעול לתיק הפנסיוני של הכשרה ביטוח ושירותים נוספים. ביום 18 באוקטובר 2020 התקבלה אי התנגדותו של הממונה על רשות שוק ההון, ביטוח וחיסכון (להלן: "הממונה") להסכם כאמור. לפרטים נוספים, ראה דוחות מיידיים של החברה מהימים 26 בספטמבר 2019 (אסמכתא מספר 2019-01-100078) ו-19 במאי 2020 (אסמכתא מספר 2020-01-044374) ובאור 7.ג.29 לדוחות הכספיים.

הכשרה ביטוח – אישור התקשרות בהסדר שומות חלקי בגין חלוקת דיבידנד מרווחי שערך

ביום 28 באוקטובר 2020 הכשרה ביטוח הודיעה על אישור ועדת הביקורת ודירקטוריון הכשרה ביטוח כי הכשרה ביטוח וחברה בת שלה יתקשרו בהסדר שומות חלקי עם פקיד השומה, בגין חלוקות דיבידנדים בהיקף כולל של כ-85 מיליון ש"ח, אשר בוצעו בין השנים 2017 ועד מחצית שנת 2019, ושמקורם ברווחי שערך שעמדו על הסך (ברוטו) של 100 מיליון ש"ח לפני ההפרשה להתחייבות למס בספרים. בהתאם להסדר, חבות המס בגין החלוקות שולמה על-ידי הכשרה ביטוח והחברה הבת שלה ועמדה (במונחי קרן) על סך כולל של כ-24.1 מיליון ש"ח. בד בבד לאישור הסדר המס כאמור, ובכפוף לאישור עתידי של רשויות המס, אישרו ועדת הביקורת ודירקטוריון הכשרה ביטוח כי היא תהא רשאית לפעול בהתאם לאותם עקרונות המפורטים בהסדר המס גם בחלוקות הבאות, ככל שתהיינה מרווחי שערך, וזאת לתקופה של שלוש שנים ממועד האישור ובכפוף לכך כי דירקטוריון הכשרה ביטוח יקבע בהקשר להסדר מול הרשות ביחס לחלוקה עתידית כאמור כי אין שינוי מהותי בין הסדר המס ביחס לכל חלוקה לבין הסדר המס שאושר כאמור לעיל. לפרטים נוספים, ראה דוח מיידי של החברה מיום 29 באוקטובר 2020 (אסמכתא מספר 2020-01-117228).

2021

החברה – דחיית מועדי פירעון הלוואות בעלים מזכות מבעל שליטה

בחודש מרס 2021 אישרו ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה דחיית מועד פירעון של הלוואות שהועמדו לחברה על-ידי מר אלי אלעזרא, בעל השליטה בחברה, בסך כולל של כ-19,966 אלפי ש"ח, וזאת בתנאים של "עסקאות מזכות". לפרטים נוספים, ראה דוח מיידי של החברה מיום 3 במרס 2021 (אסמכתא מספר 2021-01-026023) וכן תקנה 22 לחלק ד' לדוח התקופתי (הפרטים הנוספים) המהווה חלק בלתי נפרד מן הדוח התקופתי של החברה לשנת 2020 2021 (להלן: "פרק הפרטים הנוספים").

החברה – התקשרות בפוליסת ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה

בחודש מאי 2021 האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה אישרה, לאחר קבלת אישור ועדת התגמול והדירקטוריון, את התקשרות החברה בפוליסת ביטוח דירקטורים ונושאי משרה (לרבות דירקטורים ונושאי משרה שהם בעל השליטה בחברה ו/או קרוביו ולרבות מנכ"ל החברה) לתקופה של 12 חודשים, החל מיום 9 במאי 2021. לפרטים נוספים, ראה דוח מיידי של החברה מיום 6 במאי 2021 (אסמכתא מספר 079452-01-2021) וכן תקנה 21 לפרק הפרטים הנוספים.

החברה – העמדת הלוואה על-ידי אלעזרא יוזמה והשקעות בע"מ לטובת אפרידר, בתנאים של "עסקה מזכה"

בחודש מאי 2021 ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה אישרו העמדת הלוואה לאפרידר על-ידי אלעזרא יוזמה והשקעות בע"מ, בעלת השליטה בחברה, שהינה חברה פרטית בבעלותו של מר אלי אלעזרא, בעל השליטה בחברה ("אלעזרא יוזמה"), וזאת בסכום שלא יעלה על סך של 3,500 אלפי ש"ח, בהתאם לצורכי ודרישת אפרידר ולטובת פעילותה השוטפת של אפרידר. ההלוואה האמורה הועמדה בתנאים של "עסקה מזכה". נכון למועד פרסום הדוח, הועמד לאפרידר, על חשבון ההלוואה, סך של כ-2,649 אלפי ש"ח. לפרטים נוספים, ראה דוח מיידי של החברה מיום 6 במאי 2021 (אסמכתא מספר 079452-01-2021) וכן תקנה 22 לפרק הפרטים הנוספים.

החברה – פקיעת תוקף תשקיף מדף

ביום 8 ביולי 2021 פקע תוקפו של תשקיף המדף של החברה, שפורסם ביום 8 ביולי 2018.

אלבר – הגשת כתב אישום נגד אלבר ציי רכב (ר.צ. בע"מ) ביחס לפעילות הייבוא העקיף שלה וסגירת תיקי החקירה נגד יו"ר דירקטוריון החברה ומנכ"ל אלבר

בהמשך למכתבי יידוע מיום 25 במאי 2020 שנשלחו מפרקליטות מחוז תל-אביב (מיסוי וכלכלה) ("הפרקליטות") לאלבר ציי רכב (ר.צ. בע"מ), חברה בת בבעלות מלאה של אלבר ("אלבר ציי רכב"), וכן למר אלי אלעזרא, יו"ר דירקטוריון החברה ויו"ר דירקטוריון אלבר, לפיו הפרקליטות שוקלת את העמדתם לדין בכפוף לשימוע בגין חשדות הנוגעים לפעילות הייבוא העקיף של אלבר ציי רכב בתקופה שמשלהי שנת 2013 ועד לחודש יולי 2015, ביום 5 באוגוסט 2021 דיווחה אלבר כי התקבל מהפרקליטות מכתב החלטה בהליכי השימוע כאמור, לפיו הפרקליטות החליטה לסגור את תיקי החקירה נגד בעל השליטה ויו"ר הדירקטוריון באלבר ובחברה, מר אלי אלעזרא, ומנכ"ל אלבר, מר אורן אלעזרא וכי הוחלט להגיש כתב אישום נגד אלבר ציי רכב ונגד נושאי משרה לשעבר באלבר ומעורבים נוספים בפרשה. ביום 25 באוגוסט 2021 הוגש בבית המשפט המחוזי במחוז מרכז כתב אישום כנגד אלבר ציי רכב והגורמים הנוספים כאמור לעיל. לפרטים נוספים, ראה דוח מיידי של החברה מיום 25 במאי 2020 (אסמכתא מספר 046237-01-2020), דוח מיידי מיום 5 באוגוסט 2021 (אסמכתא מספר 062089-01-2021), דוח מיידי מיום 26 באוגוסט 2021 (אסמכתא מספר 01-2021-071074) וביאור 4.ב29 לדוחות הכספיים.

החברה – הארכת שטרי הון צמיתים

בחודש נובמבר 2021 אושרה בדירקטוריון החברה, לאחר אישור ועדת הביקורת, הארכת תוקפם של שני שטרי הון צמיתים שהוציאה החברה לאלעזרא יוזמה בהיקף כולל של 9 מיליון ש"ח, וזאת

בתנאים של "עסקה מזכה". לפרטים נוספים, ראה דוח מיידי של החברה מיום 30 בנובמבר 2021 (אסמכתא מספר 105022-01-2021) וכן תקנה 22 לפרק הפרטים הנוספים.

2022

החברה – החלה להיות "תאגיד קטן"

ביום 2 בינואר 2022 החברה דיווח כי נכון ליום 1 בינואר 2022 היא עונה להגדרת "תאגיד קטן" כהגדרתו בתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970 וכי דירקטוריון החברה טרם בחן והחליט האם לאמץ את ההקלות לתאגיד קטן. ביום 30 במרס 2022 החליט דירקטוריון החברה כי החברה תאמץ את כל ההקלות ל"תאגיד קטן" הרלוונטיות לה, וזאת החל מהדוח הכספי לרבעון הראשון לשנת 2022 שתפרסם החברה. לפרטים נוספים, ראה דוח מיידי של החברה מיום 30 במרס 2022 (אסמכתא מספר 033126-01-2022).

החברה – המחאת הלוואה מבעל שליטה והסבתה לשטר הון

בימים 28 ו-30 מרס 2022 אישרו ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה, בתנאים של "עסקה מזכה", את ההודעה שמסר לחברה מר אלי אלעזרא, בעל השליטה בחברה, בדבר הסבתה והמחאתה של הלוואה שהועמדה על-ידי לטובת החברה, בסך של 3,706 אלפי ש"ח (קרן מקורית), לאלעזרא יוזמה, והמרתה לשטר הון צמית, שאינו נושא ריבית והפרשי הצמדה, ואשר ייפרע לא לפני תום חמש שנים מתאריך השטר (קרי עד יום 30.03.2027). ההמרה של הלוואה לשטר הון כאמור אושרה על-ידי ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה כ"עסקה מזכה". לפרטים נוספים, ראה תקנה 22 לפרק הפרטים הנוספים.

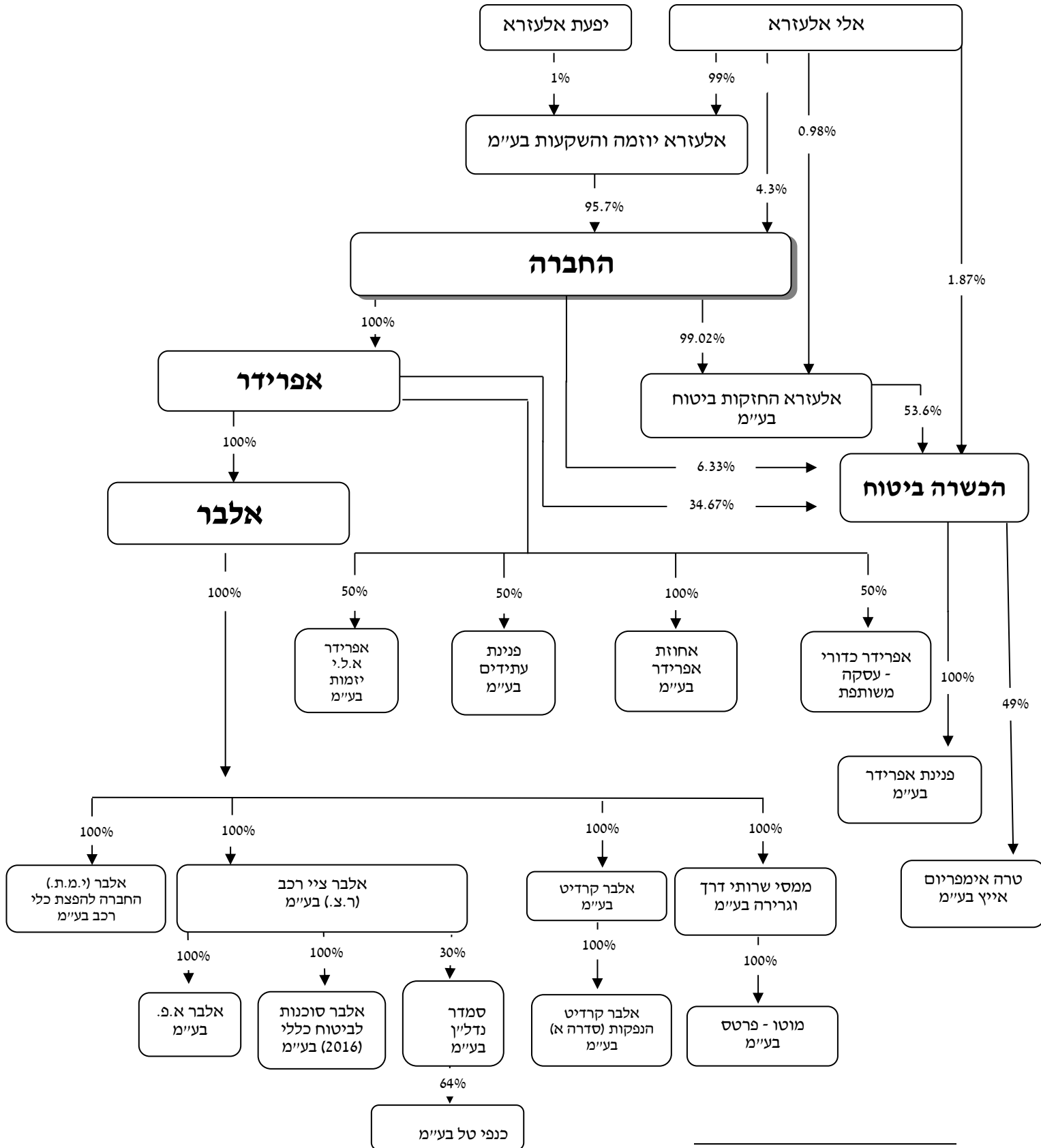
החברה – הודעת בעל השליטה על ויתור יתרת זכות העומדת לזכותו בספרי החברה

ביום 30 במרס 2022 בעל השליטה בחברה, מר אלי אלעזרא מסר לחברה הודעה בדבר ויתור בלתי חוזר בקשר עם זכאותו לקבל מהחברה סך כולל של כ-17,468 אלפי ש"ח עבור שכר בגין השנים 2009-2017 ועבור מענקים שנתיים בגין השנים 2007, 2010 ו-2012-2016 בהתאם להסכם העסקתו בחברה שהסתיים ביום 30 בנובמבר 2017. לפרטים נוספים, ראה תקנה 21 לפרק הפרטים הנוספים וכן דוח מיידי של החברה מיום 30 במרס 2022 (אסמכתא מספר 033132-01-2022).

אלבר – מינוי מנכ"ל חדש

ביום 24 במרס 2022 אלבר הודיעה על סיום כהונתו של מנכ"ל אלבר, מר אורן אלעזרא, ומינויו של מר דוד לנקרי למנכ"ל אלבר. לפרטים אודות מר דוד לנקרי, ראה דוח מיידי של החברה מיום 27 במרס 2022 (אסמכתא מספר 029862-01-2022).

להלן תרשים מבנה החזקות החברה בחברות פעילות עיקריות, נכון למועד פרסום הדו"ח: 1:



תרשים ההחזקות אינו כולל חברות בנות בקבוצה שלמועד הדוח, אינן פעילות.

לפרטים נוספים אודות החברות הבנות והחברות הכלולות הפעילות המהותיות של החברה - ראה תקנות 11 ו-13 לחלק ד' לדוח התקופתי (הפרטים הנוספים), וכן סעיפים 1, 2 ו-6 לדוח הדירקטוריון.

3. תחומי הפעילות של החברה

נכון למועד הדוח, פועלת החברה, באמצעות חברות המוחזקות על-ידיה (במישרין ובעקיפין), בשלושה תחומי פעילות עיקריים כדלקמן:

3.1 **ביטוח** – פעילות בענפי ביטוח כללי וביטוח חיים וחסכון ארוך טווח. פעילות זו מתבצעת על-ידי הכשרה ביטוח (לתיאור פעילות הכשרה ביטוח, כפי שדווח על-ידיה במסגרת הדוח התקופתי שלה לשנת 2021, ראה **נספח א'** לחלק זה).

3.2 **הקמת בניינים למכירה** – יזום, תכנון, פיתוח ובניה של נכסי מקרקעין, בהם פרויקטים למגורים, מסחר, דיור מוגן ומשרדים ברחבי הארץ. פעילות זו מתבצעת על-ידי אפרידר וחברות בנות שלה (לתיאור פעילות אפרידר והחברות הבנות שלה ראה סעיף 8 להלן).

3.3 **רכב** – החכרת כלי רכב (ליסינג), השכרת רכב לזמן קצר, סחר בכלי רכב, ומתן אשראי צרכני, בעיקר לצורך רכישת כלי רכב; וכן ייבוא ושיווק חלפים לכלי רכב, שירותי תיקון וטיפול בכלי רכב באמצעות רשת מוסכים אותה מפעילה אלבר, שירותי דרך וגרירה וכן תיווך בביטוח בענף כללי. פעילות זו מתבצעת על-ידי אלבר וחברות בנות שלה (לתיאור פעילות אלבר והחברות הבנות שלה, כפי שדווח על-ידיה במסגרת הדוח התקופתי שלה לשנת 2021, ראה **נספח ב'** לחלק זה).

4. השקעות בהון החברה ועסקאות מהותיות במניותיה

במהלך השנים 2020 ו-2021 ועד למועד פרסום הדוח, לא בוצעו כל השקעות בהון החברה וכן לא בוצעה כל עסקה מהותית אחרת על-ידי בעל ענין בחברה במניות החברה. לפרטים בדבר שטרי הון צמיתים שהנפיקה החברה לאלעזרא יוזמה והשקעות בע"מ (להלן: "**אלעזרא יוזמה**"), בעלת השליטה בחברה, ראה תקנה 22 לפרק הפרטים הנוספים.

5. חלוקת דיבידנדים

5.1 בתקופה שמיום 1.1.2020 ועד למועד פרסום הדוח, החברה לא אישרה ולא חילקה דיבידנדים.

5.2 בהתאם להוראות סעיף 302 לחוק החברות, נכון ליום 31.12.2021, היתה לחברה יתרת עודפים ראויים לחלוקה בגובה של כ-571,551 אלפי ש"ח.

5.3 **מגבלות החלות על החברה וחברות הבנות בחלוקת דיבידנד למועד פרסום הדוח**

חברה	מגבלות	מקור	פירוט מגבלות
החברה	יש	אגרות חוב (סדרה ד')	החברה תהיה רשאית לבצע חלוקה (כהגדרתה בחוק החברות) ובלבד כי מתקיימים כל התנאים שלהלן: (1) היא לא תחלק סכום העולה על שיעור של 50% מהרווח הנקי, על פי דוחותיה הכספיים סולו השנתיים והמבוקרים של החברה, שנצבר מיום 1.1.2016 ועד למועד הדוח הכספי סולו השנתי או הרבעוני האחרון שפרסמה החברה טרם מועד החלוקה כאמור; (2) היא לא תבצע חלוקה אשר בעקבותיה יפחת ההון העצמי של החברה על-פי דוחותיה הכספיים סולו המפורסמים האחרונים, סקורים או מבוקרים, מ-150 מיליון ש"ח או שבעקבותיה יפחת ההון העצמי של החברה האמור מ-25% מסך המאזן (בסולו); (3) היא לא תבצע חלוקה, אם במועד החלוקה, או כתוצאה מהחלוקה, קמה עילה להעמדת אגרות החוב לפירעון מיידי ו/או למימוש בטוחות כאמור בסעיף 8 לשטר הנאמנות בנין אגרות החוב (סדרה ד') לרבות אם קיימת הפרה מהותית של הוראות שטר הנאמנות (מבלי להתחשב בתקופות הריפוי הקבועות בסעיפי העמדה לפירעון מיידי).
		תאגיד בנקאי	החברה לא תבצע חלוקה (כהגדרתה בחוק החברות) ללא קבלת אישור התאגיד הבנקאי, אלא לאחר פירעון של 50% מקרן ההלוואה ובכפוף לתנאים כמפורט להלן.

<p>כמו כן, הסכם ההלוואה קובע כי עד לפירעון 50% מקרן ההלוואה (אשר מובטחת בשעבוד על 100% ממניות אלבר), סכומים שיתקבלו אצל אפרידר מאלבר בגין חלוקה שביצעה אלבר, יועברו באופן מיידי על-ידי אפרידר וישמשו לצורך ביצוע פדיון מוקדם על חשבון קרן ההלוואה וריבית, כקבוע בהסכם ההלוואה. לאחר פירעון של 50% מקרן ההלוואה (וכל עוד לא אירע ארוע המקנה לתאגיד הבנקאי להעמיד את ההלוואה לפירעון מיידי), החברה תהא זכאית לקבלת מלוא סכום החלוקה לרבות דיבידנד או חלוקה אחרת (כהגדרת המונח בחוק החברות) שיחולק על-ידי אלבר לאפרידר. אולם, אם לאחר פירעון של 50% מקרן ההלוואה, החברה תבצע חלוקה בסכום העולה על 10 מיליון ש"ח ("סכומי החלוקה"), אזי החברה מחויבת לבצע באופן מיידי פירעון מוקדם של ההלוואה, בסכום השווה ל-50% מההפרש שבין סכומי החלוקה ו-10 מיליון ש"ח וסכום זה יפחת מהסכום לחלוקה.</p> <p>בחודש נובמבר 2021, לאחר ביצוע פדיון חלקי של ההלוואה, יתרת קרן ההלוואה ירדה אל מתחת ל-50% מקרן ההלוואה, ולפיכך למועד זה החברה רשאית בהתאם לתנאי ההסכם לבצע חלוקות דיבידנד בתנאים האמורים לעיל, אינה חייבת עוד בביצוע פדיונות מוקדמים מנדטוריים בעת קבלת כספי דיבידנד מאלבר וכן זכאית לקבל את מלוא סכומי החלוקה שיחולקו על-ידי אלבר לאפרידר. לפרטים נוספים, ראה סעיפים 1.4 ד.ו-13 לדוח הדירקטוריון.</p>			
<p>ראה סעיף 1.4 בפרק תיאור עסקי התאגיד שפרסמה הכשרה ביטוח לשנת 2021 (נספח א') וביאור 26 לדוחות הכספיים.</p> <p>להתחייבויות להפקדת דיבידנדים בגין מניות הכשרה ביטוח בחשבון נאמנות לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ד') של החברה, ראה סעיף 18 לדוח הדירקטוריון.</p>	<p>משטר כושר פירעון כלכלי מבוסס solvency 2</p>	<p>יש</p>	<p>הכשרה ביטוח</p>
<p>ראה סעיף 4.2 בפרק תיאור עסקי התאגיד שפרסמה אלבר לשנת 2021 (נספח ב').</p> <p>כמו כן, כפי שפורט לעיל, בקשר עם ההלוואה שנטלה החברה מתאגיד בנקאי ביום 31 במאי 2020, התחייבה החברה להפקדת דיבידנדים בגין מניות אלבר המשועבדות בחשבון נאמנות לטובת התאגיד הבנקאי, וזאת עד לפירעון 50% מקרן ההלוואה. כמפורט לעיל, בחודש נובמבר 2021, יתרת קרן ההלוואה ירדה אל מתחת ל-50% מקרן ההלוואה. לפרטים נוספים ראה סעיפים 1.3 ב.ו-13 לדוח הדירקטוריון.</p>	<p>גופי מימון בנקאיים וחוץ בנקאיים</p>	<p>יש</p>	<p>אלבר</p>

ב. מידע אחר

6. מידע כספי לגבי תחומי הפעילות

להלן יובאו נתונים כספיים מתחומי הפעילות של החברה (מהשנים 2021, 2020 ו-2019 באלפי ש"ח):

מאוחד	התאמות למאוחד	אחר*	רכב	הקמת בנינים למכירה	ביטוח		
2021							
7,857,047	-	-	3,359,115	340,800	4,157,132	מחיצוניים	הכנסות
-	(25,548)	5,900	18,401	461	786	מפנימיים	
7,857,047	(25,548)	5,900	3,377,516	341,261	4,157,918	סה"כ	
4,368,544	(25,548)	4,292	232,843	23,431	4,133,526	עלויות אחרות**	עלויות
63,378	-	1,261	54,931	7,186	-	עלויות קבועות	
3,235,942	-	-	2,966,805	269,137	-	עלויות משתנות	
7,667,864	(25,548)	5,553	3,254,579	299,754	4,133,526	סה"כ	
185,426	-	347	122,937	41,507	20,635	החלק מרווח מפעולות רגילות המיוחס לבעלים של החברה האם	רווח מפעולות רגילות
3,757	-	-	-	-	3,757	החלק ברווח מפעולות רגילות המיוחס לזכויות שאינן מקנות שליטה	
34,465,979	-	354,877	3,802,529	609,066	29,699,507	סך הנכסים	
33,707,931	-	231,396	3,109,930	517,220	29,849,385	סך ההתחייבויות	
2020							
5,313,031	-	-	2,852,124	88,739	2,372,168	מחיצוניים	הכנסות
-	(25,620)	5,900	17,908	480	1,332	מפנימיים	
5,313,031	(25,620)	5,900	2,870,032	89,219	2,373,500	סה"כ	
2,591,620	(25,620)	7,743	199,323	11,010	2,399,164	עלויות אחרות**	עלויות
54,797	-	1,043	47,094	6,660	-	עלויות קבועות	
2,617,841	-	-	2,554,404	63,437	-	עלויות משתנות	
5,264,258	(25,620)	8,786	2,800,821	81,107	2,399,164	סה"כ	
49,707	-	(2,886)	69,211	8,112	(24,730)	החלק מרווח מפעולות רגילות המיוחס לבעלים של החברה האם	רווח מפעולות רגילות
(934)	-	-	-	-	(934)	החלק ברווח מפעולות רגילות המיוחס לזכויות שאינן מקנות שליטה	
28,416,898	-	176,857	3,950,769	278,188	24,011,084	סך הנכסים	
27,843,462	-	274,384	3,325,637	233,986	24,009,455	סך ההתחייבויות	
2019							
6,508,564	-	-	3,103,777	118,638	3,286,149	מחיצוניים	הכנסות
-	(26,401)	5,900	18,312	452	1,737	מפנימיים	
6,508,564	(26,401)	5,900	3,122,089	119,090	3,287,886	סה"כ	
3,491,091	(26,401)	11,211	216,701	14,510	3,275,070	עלויות אחרות**	עלויות

מאוחד	התאמות למאוחד	אחר*	רכב	הקמת בניינים למכירה	ביטוח		
64,904	-	2,696	55,499	6,709	-	עלויות קבועות	
2,865,818	-	-	2,779,403	86,415	-	עלויות משתנות	
6,421,813	(26,401)	13,907	3,051,603	107,634	3,275,070	סה"כ	
84,906	-	(8,007)	70,486	11,456	10,971	החלק מרווח מפעולות רגילות המיוחס לבעלים של החברה האם	רווח מפעולות רגילות
1,845	-	-	-	-	1,845	החלק ברווח מפעולות רגילות המיוחס לזכויות שאינן מקנות שליטה	
25,014,385	-	179,237	4,254,761	299,970	20,280,417	סך הנכסים	
24,482,105	-	348,597	3,670,669	272,579	20,190,260	סך ההתחייבויות	

* תוצאות המגזר "אחר" כוללות בעיקר הכנסות מפעילות של מתן שירותי ניהול לחברות מוחזקות, ועלויות משותפות שלא הוקצו לשלושת תחומי הפעילות, הכוללות בעיקרן את עלויות החברה סולו (מימון והנהלה וכלליות).

** עלויות אחרות כוללות בעיקרן הוצאות משפטיות, הוצאות מימון, הוצאות מסים, עלויות משותפות לשלושת תחומי הפעילות, וכן כלל ההוצאות במגזר הביטוח.

לפרטים אודות התפתחויות שחלו בנתונים המפורטים בטבלה לעיל - ראה דוח הדירקטוריון.

ג. תיאור לפי תחומי פעילות

7. לפרטים אודות תחום פעילות ענפי ביטוח כללי וביטוח חיים, ראה פרק תיאור עסקי התאגיד של הכשרה חברה לביטוח בע"מ, כפי שדווח על-ידיה במסגרת הדוח התקופתי שלה לשנת 2021, המצ"ב כנספח א' לחלק זה.

תחום פעילות הקמת בנינים למכירה**8.1 תיאור תחום פעילות הקמת בנינים למכירה**

אפרידר וחברות הבת שלה (חברות הבת של אפרידר יחד עם אפרידר: "קבוצת אפרידר" או "אפרידר"), עוסקות ביזום, תכנון, פיתוח, הקמה, ביצוע, שיווק ומכירה של יחידות דיור למגורים (לרבות פרויקטים של תמ"א), דיור מוגן, משרדים ושטחי מסחר.

למידע כספי אודות תחום הפעילות ותמצית התוצאות בשלוש השנים שהסתיימו ביום 31 בדצמבר 2021, ראה סעיף 6 לעיל.

8.2 השקעות בהון אפרידר ועסקאות מהותיות במניותיה

במהלך השנים 2020 ו-2021 ועד למועד הדוח, לא בוצעו כל השקעות בהון אפרידר וכן לא בוצעה כל עסקה מהותית אחרת במניותיה.²

8.3 חלוקת דיבידנדים

במהלך החודשים יוני ודצמבר בשנת 2020 חילקה אפרידר לחברה דיבידנדים בסך כולל של כ-28,331 אלפי ש"ח. במהלך החודשים יוני ודצמבר בשנת 2021 חילקה אפרידר לחברה דיבידנדים בסך כולל של כ-48,109 אלפי ש"ח. מקור החלוקות הינו בעיקר מחלקה של אפרידר בדיבידנדים שחולקו על-ידי אלבר והכשרה ביטוח.

בהתאם להוראות סעיף 302 לחוק החברות, נכון ליום 31.12.2021, לאפרידר יתרת עודפים ראויים לחלוקה בגובה של כ-520,738 אלפי ש"ח (יתרת עודפים מצטברת).

8.4 מידע כללי על תחום הפעילות**8.4.1 מבנה תחום הפעילות**

ככלל, פעילותה של אפרידר בתחום הנדלין היזמי בישראל כוללת מספר שלבים שהעיקריים שבהם, כולם או חלקם, הינם כדלקמן: (1) שלב האיתור של קרקעות ו/או פרויקטים בתחום התמ"א ובדיקת כדאיות לרכישתם ו/או השקעה בהם בהתאם לאזורי ביקוש רלוונטיים ו/או איתור שותפים להשקעה; (2) רכישת המקרקעין ו/או התקשרות בהסכמי תמ"א עם הדיירים הקיימים במקרקעין; (3) השבחת המקרקעין ו/או הפרויקט, בין היתר באמצעות קידום פעולות לאישור התכנון על-ידי הרשויות הרלוונטיות לצורך קבלת ההיתרים והרישיונות הדרושים להקמת הפרויקטים במקרקעין; (4) התקשרות Turn-key עם ספקים ויועצים שונים לביצוע הפרויקט, ובכללם התקשרות עם קבלן לקבלת שירותי בנייה, במסגרתם מבצע הקבלן את עבודתו כקבלן ראשי בפרויקט, בין לבדו ובין ביחד עם קבלני משנה הכפופים לו, משלב בניית השלד ועד לשלב עבודות הגמר (לפרטים אודות התקשרויות אפרידר עם אלעזרא יוזמה בהסכמי ביצוע, ראה סעיפים 8.10 ו-8.11 להלן ותקנה 22 לפרק הפרטים הנוספים); (5) התקשרות עם גוף מממן בהסכמי הלוואה למימון רכישת הקרקע ו/או הפרויקט וכן בהסכמי ליווי פיננסי לצורך ההקמה; (6) שיווק ומכירה של היחידות בפרויקט או שטחים בפרויקט.

² לפרטים אודות הלוואות, בריבית מוטבת ביחס לתנאי השוק, שהעמיד בעל השליטה בחברה לאפרידר, וזקיפת ההטבה להון של אפרידר, ראה ביאור 28.ה.6 לדוחות הכספיים.

סביבה כללית והשפעת גורמים חיצוניים על פעילות אפרידר

כחברה העוסקת בתחום הנדליין היזמי, חשופה אפרידר להשפעות גורמים חיצוניים שונים, הנובעים בין היתר, משינויים במצב המשק ומגורמים מקרו כלכליים בכלל, ובענף הנדליין בפרט, ובכלל זה פרמטרים כלל משקיים, כגון רמות הביקוש, התוצר, שיעורי הצמיחה, התעסוקה והאבטלה, שערי חליפין; המדיניות המוניטרית של בנק ישראל וגובה הריבית; מדיניות הממשלה; תנאי האשראי של הבנקים המסחריים; המצב הביטחוני בישראל; הליכי תכנון ורישוי של פרויקטים; ועוד.

להלן יובאו פרטים עיקריים אודות גורמים בסביבה המקרו כלכלית ומצב המשק שעשויה להיות להם השפעה מהותית על עסקי אפרידר ותוצאותיה הכספיות.

יצוין כי הערכות אפרידר שיובאו להלן מבוססות בין היתר על מידע פומבי ונתונים, שלא אומתו על-ידיה, בסקירות כלכליות של גופים סטטוטוריים ופיננסיים. חלק מההערכות מהוות מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 והן מבוססות על הערכות הנהלת אפרידר והבנתה את המצב בשוק הנדליין בישראל למועד פרסום הדוח וכן על מידע פומבי כאמור. הערכות אלו עשויות שלא להתממש או להתממש באופן שונה, ואף שונה מהותית מכפי שנצפה, לרבות בשל גורמים שאינם תלויים באפרידר, ובכלל זה בין היתר, כתוצאה מהערכות לא נכונות, משינויים בלתי צפויים בשוק הנדליין בישראל, מהשלכות משבר הקורונה ו/או התממשותם של כל או חלק מגורמי הסיכון המפורטים בסעיף 8.18 להלן.

השלכות משבר הקורונה על אפרידר

לפירוט בדבר השלכות אפשריות של משבר הקורונה על פעילותה, עסקיה ותוצאותיה של אפרידר, ראה סעיפים 1.3 ו-4.ה לדוח הדירקטוריון.

הסביבה המקרו כלכלית ומצב המשק בישראל

הביקוש לדיוור בישראל מושפע, בין היתר, מן המצב הכלכלי והביטחוני בישראל, מקצב גידול משקי הבית בישראל, מהיקף העלייה לישראל ומהיקף ההגירה לישראל, ממצבם הכלכלי של הרוכשים הפוטנציאליים, משיעורי האבטלה, מרמות השכר, מהיקף רכישת דירות על-ידי "תושבי חוץ" ומשקיעים זרים אחרים, מציפיות לתשואה מעליית מחירי הדירות ו/או לתשואה במתווה של השקעה ארוכת טווח (תשואה מהשכרה של דירה לצד ג') ו/או משינויים במחירי הדירות, ממדיניות ממשלתית והחלטות ממשלה, מזמינות האשראי, תנאיו ומחירו, מהיצע הדירות והקרקעות ומחיריהן, מתנאי משכנתאות הבנקים לרוכשים, ועוד. באופן כללי, מיתון והאטה כלכלית בישראל (לרבות עקב משבר הקורונה) עלולים לגרום, בין היתר, לפגיעה בהכנסות של משקי הבית, לעלייה בשיעורי האבטלה ולפגיעה ביכולת כושר התשלומים של רוכשי דירות ושטחים מסחריים, כמו גם לפגיעה בפעילות הכלכלית של המגזר העסקי ולירידה בביקוש לדירות ולשטחי מסחר.

בהתאם לפרסומי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, בשנת 2021 עלה התמ"ג במשק הישראלי ב-8.2% לעומת שנת 2020, וזאת לאחר ירידה של 2.2% בשנת 2020 ועליות של 3.4%-ו-3.5% בשנת 2019 ובשנת 2018 בהתאמה. שנת 2020 התאפיינה בהתכווצות הפעילות הכלכלית שנגרמה עקב משבר הקורונה ונקיטת צעדי הממשלה לבלימתו. כמו כן, במהלך שנת 2021 חלה עלייה של 6.4% בתוצר המקומי הגולמי לנפש, עלייה של 11.7% בהוצאה לצריכה פרטית ועלייה של 9.9% בהוצאה לצריכה פרטית

לנפש, בהשוואה לשנת 2020. ברבעון הרביעי של שנת 2021 חלה עלייה של 17.6% בתמ"ג בחישוב שנתי. בנוסף, ההשקעה בנכסים קבועים (ההשקעה בבתי מגורים והשקעות ענפי המשק בבנייה, בציוד וכלי תחבורה) עלתה בשנת 2021 ב-10.5%, לאחר ירידה של 4% בשנת 2020 וכן ההשקעות בבנייה למגורים עלו בכ-13.9%³.

לפי תחזית חטיבת המחקר של בנק ישראל מחודש ינואר 2022, בשנת 2022 התוצר בישראל יצמח בשיעור של 5.5% ושיעור האבטלה בשנת 2022 צפוי להמשיך לרדת ולהגיע ברבעון האחרון לכ-4.8%. כמו כן, לפי תחזיות בנק ישראל, האינפלציה בארבעת הרבעונים של שנת 2022 צפויה להסתכם ב-1.6% ובשנת 2023 שיעור האינפלציה צפוי לעמוד על 2.2%⁴. בשנת 2020 מדד המחירים לצרכן ירד ב-0.7% ובשנת 2021 מדד המחירים לצרכן עלה בכ-3.1%⁵.

שוק הדיור

בהתאם לפרסומי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, בשנת 2021 הכמות המבוקשת של דירות חדשות עמדה על כ-70,500 דירות, כאשר כ-79.5% מתוכן נמכרו וכ-20.5% הן דירות חדשות שלא למכירה (כגון במסגרת בנייה עצמית, בנייה למטרת השכרה וקבוצות רכישה)⁶. בשנת 2020 הכמות המבוקשת של דירות חדשות עמדה על כ-52,210 דירות, כאשר כ-73.4% מתוכן נמכרו וכ-26.6% הן דירות חדשות שלא למכירה (כגון במסגרת בנייה עצמית, בנייה למטרת השכרה וקבוצות רכישה)⁷. בשנת 2021 הונפקו היתרי בנייה עבור 76,340 דירות (כמחצית (48.4%) מסך הדירות בהיתרים שהונפקו היו במחוזות תל אביב והמרכז) בשנת 2021 החלה בנייתן של כ-63,000 דירות, כאשר כ-20.2% מהדירות שהחלה בנייתן כאמור היו בסבסוד ממשלתי. לפי פרסומי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה אשקלון הינה בין הערים המובילות בשנת 2021 בהתחלות בנייה (3,743 דירות). בשנת 2021 הסתיימה בנייתן של כ-46,780 דירות ומשך הזמן הממוצע של בניין (משוקלל לפי מספר הדירות שבו) הוא כשנתיים וחצי. בסוף שנת 2021 הסתכם מספר הדירות בבנייה פעילה בכ-151.4 אלף דירות⁸.

לפי פרסומי בנק ישראל, מגמת ההאצה של עליית מחירי הדירות, שהחלה לקראת סוף שנת 2020 וגברה בשנת 2021, נמשכה גם במחצית השנייה של שנת 2021 ובתחילת שנת 2022. בין היתר, עליות המחירים התפתחו על רקע הורדת מס הרכישה למשקיעים ביולי 2020 והפסקת תוכנית "מחיר למשתכן". במהלך המחצית השנייה של שנת 2021 נכנסו לתוקף תוכניות חדשות של הממשלה שנועדו לבלום את העלייה המשמעותית של מחירי הדיור, ובהן העלאות שיעור מס הרכישה למשקיעים. בהתאם לפרסום בנק ישראל מיום 21 בפברואר 2022 מחירי הדירות עלו ב-12 החודשים שקדמו למועד הפרסום ב-11.3%.

³ ראה הודעה לתקשורת של הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה מיום 10 במרס 2022 בנושא החשבונות הלאומיים לשנת 2021 : אומדן שני.

⁴ ראה דוח המדיניות המוניטרית של בנק ישראל – המחצית השנייה של 2021 שפורסם ביום 17 בינואר 2022 והתחזית המקרו-כלכלית של חטיבת המחקר, ינואר 2022 פורסמה ביום 3 בינואר 2022.

⁵ ראה הודעה לתקשורת של הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה מיום 15 בפברואר 2022.

⁶ ראה הודעה לתקשורת של הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה מיום 14 בפברואר 2022 בעניין הכמות המבוקשת של דירות חדשות – שנת 2021.

⁷ ראה הודעה לעיתונות של הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה מיום 14 בפברואר 2021 בעניין הכמות המבוקשת של דירות חדשות – שנת 2020.

⁸ ראה הודעה לעיתונות של הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה מיום 20 במרס 2022 בעניין התחלת וגמר בנייה סיכום שנת 2021.

קצב גבוה באופן משמעותי בהשוואה לקצב של השנים האחרונות.⁹ כמו כן, בהתאם להודעת הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, מהשוואת מחירי העסקאות שבוצעו בחודשים דצמבר 2021 – ינואר 2022 לעומת מחירי העסקאות שבוצעו בחודשים נובמבר 2021 – דצמבר 2021 נמצא כי מחירי הדירות עלו ב-2.1%. כמו כן, מהשוואת מחירי העסקאות שבוצעו בחודשים דצמבר 2021 – ינואר 2022 לעומת דצמבר 2020 – ינואר 2021, נמצא כי מחירי הדירות עלו ב-13%, כאשר עליית המחירים השנתית הינה הגבוהה ביותר מזה עשור.¹⁰

שינויים במדד תשומות הבנייה

הואיל והתקשרויות אפרידר עם רוכשי דירות וחלק מהתקשרויותיה עם קבלני משנה הינן צמודות למדד תשומות הבנייה, לשינויים במדד תשומות הבנייה השפעה ישירה על עלות הקמת פרויקטים למגורים ועל הכנסותיה ממכירת דירות, וכתוצאה מכך על תזרימי המזומנים ותוצאות הפעילות של אפרידר.

בשנת 2021 עלה מדד תשומות הבנייה למגורים בכ-5.6% ובשנת 2020 עלה המדד האמור בכ-0.5%. מרבית התחייבויות אפרידר כלפי מבצעי עבודות הבנייה עברה צמודות למדד תשומות הבנייה למגורים. על מנת לצמצם חשיפה לשינויים במדד תשומות הבנייה למגורים, מרבית הכנסותיה של אפרידר צמודות גם כן למדד תשומות הבנייה למגורים.

שערי הריבית במשק, הריבית על המשכנתאות ומדיניות בנק ישראל

פעילותה של אפרידר מושפעת בין היתר ממדיניות בנק ישראל, בכל הקשור ליכולתם של רוכשי דירות לקחת הלוואה לרכישת דירה, וליכולתם של יזמי נדל"ן לקבל מימון לביצוע פרויקטים. לשינויים בריבית במשק השפעה על רווחיות פרויקטים של אפרידר (אשר רכישת הקרקע שלהם ובנייתם ממומנים באמצעות הלוואות והסכמי ליווי פיננסיים) וכן השפעה על רוכשי דירות פוטנציאליים.

בשנים האחרונות ענף הנדל"ן נהנה משיעורי ריבית נמוכים ברמה היסטורית, שגררו כמות גדולה יותר של רוכשים וברמות מינוף גבוהות יותר. בין היתר, מאז חודש נובמבר 2018 לא העלה בנק ישראל את שיעור הריבית, שנותר נמוך מאוד. בחודש אפריל 2020 בנק ישראל אף הוריד את הריבית ב-0.15 נקודות אחוז לרמה של 0.1%, ומאותו מועד ועד כה הותיר את הריבית ללא שינוי. ביום 21 בפברואר 2022 הוועדה המוניתרית של בנק ישראל החליטה להותיר את הריבית ברמה של 0.1%, כאשר בהודעתה צוין כי הוועדה המוניתרית מעריכה כי בחודשים הקרובים יבשילו התנאים להתחיל בתהליך הדרגתי של העלאת הריבית בהתאם לתואי האינפלציה, קצב הצמיחה והתעסוקה.¹¹ להערכת אפרידר, עליית הריבית הצפויה כאמור לא צפויה להשפיע באופן מהותי על פעילותה.

⁹ ראה דוח המדיניות המוניתרית של בנק ישראל – המחצית השנייה של 2021 שפורסם ביום 17 בינואר 2022 וכן ראה הודעה מיום 21 בפברואר 2022 "הוועדה המוניתרית החליטה ב-21/02/2022 להותיר את הריבית ללא שינוי ברמה של 0.1%".

¹⁰ ראה הודעה לעיתונות של הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה מיום 15 במרץ 2022 בעניין שינוי במחירי שוק הדירות.

¹¹ ראה הודעה מיום 21 בפברואר 2022 "הוועדה המוניתרית החליטה ב-21/02/2022 להותיר את הריבית ללא שינוי ברמה של 0.1%".

סביבת הריבית הנמוכה עשויה לתרום ליכולת היזמים לממן את פעילותם, לתמוך בביקוש למשכנתאות מצד הרוכשים ולעודד במידת מה השקעות בענף הנדל"ן. כמו כן, סביבת הריבית הנוחה עשויה לתרום לאיכות האשראי של החברות היזמיות בטווח הנראה לעין.

הערכות אפריזר האמורות בעניין הריבית והשפעתה על אפריזר ופעילותה מהוות מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 והן מבוססות על הערכות הנהלת אפריזר והבנתה את המצב בשוק הנדל"ן בישראל למועד פרסום הדוח וכן על פרסומים פומביים, כמפורט לעיל ולהלן. הערכות אלו עשויות שלא להתממש או להתממש באופן שונה, ואף שונה מהותית מכפי שנצפה, לרבות בשל גורמים שאינם תלויים באפריזר, ובכלל זה בין היתר, כתוצאה מהערכות לא נכונות, משינויים בלתי צפויים בשוק הנדל"ן בישראל, מהשלכות משבר הקורונה ו/או התממשותם של כל או חלק מגורמי הסיכון המפורטים בסעיף 8.18 להלן.

סביבת הריבית הנמוכה הביאה לכך שבשנים האחרונות נרשמו ביקושי שיא למשכנתאות והמערכת הבנקאית הפכה חשופה באופן מהותי לסיכון מרכזי הנעוץ באפשרות שמחירי הדיור יירדו בחדות. בשנת 2021 היקפי נטילת המשכנתאות המשיכו לעלות, בהתאם למגמת העלייה בהיקפי המשכנתאות שמתרחשת בשנים האחרונות.

לאור כך, מזה מספר שנים, בנק ישראל קובע הוראות בנקאיות שמטרתן להפחית את מאפייני הסיכון של המשכנתאות. הוראות אלו כוללות, בין היתר, הגבלות על שיעורי המימון, הגבלות על שיעור החזר מהכנסה ומגבלות על משקל רכיב הריבית המשתנה. למגבלות האמורות השפעה על יכולתם של רוכשי דירות לרכוש נכסים, באופן אשר עלול לגרום לירידה בביקוש לדירות בישראל, ובכך להשפיע על רווחיות אפריזר. עם זאת, כפי שצוין לעיל, היקפי נטילת המשכנתאות בשנים האחרונות הלך וגדל.

יצוין כי בחודש דצמבר 2020 הודיע בנק ישראל על ביטול הדרישה שחלה בהלוואות לדיור, אשר הגבילה את רכיב ההלוואה הצמוד לריבית הפריים (שהינה הריבית הזולה בהרכב המשכנתא) לעד שליש מסך ההלוואה, וזאת במטרה להוזיל את הריבית על המשכנתאות. ביטול המגבלה נכנס לתוקף בחודש ינואר 2021 להלוואות דיור חדשות והחל מסוף חודש פברואר 2021, תקף גם למחזור הלוואות. בנק ישראל הדגיש כי נותרו בעינם מגבלות נוספות על הלוואות לדיור, לרבות יחס גובה ההלוואה לשווי הנכס, גובה התשלום החודשי כחלק מהכנסת משק הבית והמגבלה על חלק ההלוואה בריבית משתנה, לפיה לפחות שליש מהלוואה לדיור תינתן בריבית קבועה ועד שני השלישים הנוותרים יינתנו בריבית משתנה.¹²

מדיניות הממשלה

למדיניות ולשינויים המתרחשים במשרדי הממשלה, האחראים על מדיניות שוק הנדל"ן למגורים, הכוללים את משרד האוצר, משרד הבינוי והשיכון, רשויות התכנון והבנייה וועדות התכנון והבנייה, ישנה השפעה עמוקה על שוק הנדל"ן בכלל ועל הביקוש לדירות בפרט, המתבטאת בין היתר בהיקף הבנייה הציבורית והפרטית המיועדת למגורים, מדיניות שיווק קרקעות שבבעלות רשות מקרקעי ישראל, קצב אישור הליכי התכנון, הבנייה והרישוי של פרויקטים, מדיניות מיסוי ועוד. בנוסף, עלייה

¹² ראה הודעת הפיקוח על הבנקים מיום 27 בדצמבר 2020, בקישור הבא: <https://www.boi.org.il/he/NewsAndPublications/PressReleases/Pages/27-12-20.aspx>

בזמינות הקרקעות לבניה מביאה לעלייה במספר הפרויקטים למגורים ובעקבות כך להגדלת היצע הדירות (כאשר ירידה בזמינות הקרקעות לבניה מביאה לתוצאה ההפוכה).

בשנים האחרונות גברה מעורבות הממשלה בשוק הנדל"ן למגורים בעקבות עליית מחירי הדירות למגורים בישראל, והתרבו ניסיונות גופי הממשלה לבלום את המשך עליית מחירי הדיור והקרקעות למגורים בישראל ולהקל על רוכשי דירות ראשונות. זאת בין היתר, באמצעות הגדלת היצע הקרקעות וקיצור תהליכים בירוקראטיים במטרה להקל על רכישת דירות, רפורמות במיסוי מקרקעין (הן בהיבטי מס שבח והן בהיבטי מס רכישה), וכן באמצעות שורת החלטות (אשר חלקן אף מבוצעות בפועל, כגון: (1) פרסום מכרזים לשכירות ארוכת טווח על ידי החברה הממשלתית "דירה להשכיר"; (2) מתן הטבות מס לפרויקטים למטרת שכירות ארוכת טווח; (3) הקמת רשות ממשלתית להתחדשות עירונית (שתכליתה הגדלת היצע הדירות למגורים); (4) פרסום "תוכנית מטרה" ופרסום מכרזים לקרקעות של רשות מקרקעי ישראל במסלול "מחיר למשתכן". לפרטים אודות פרויקטים של אפרידר שהינם בהתאם לתוכנית מחיר למשתכן, ראה סעיף 8.6 להלן.

במסגרת התוכנית "מחיר למשתכן" (אשר הסתיימה והוחלפה בתוכנית "מחיר מופחת"), הזמינה המדינה יזמים להתחרות במכרז למכירת דירות במחיר הנמוך ביותר לכל מ"ר, בתמורה לסבסוד מהותי של מחיר הקרקע, מתוך מטרה להגדיל את ההיצע ולהוריד את מחיר השוק (כאשר המחיר הסופי של הדירות המשוקות במסגרת תוכנית זו אמור לגלם הנחה בת עשרות אחוזים ממחירי השוק של אותן דירות). במסגרת תוכנית "מחיר למשתכן" זכאים הזוכים להטבות בנטילת מימון לצורך ביצוע הרכישה (משכנתא), בשיעור אשר יכול לעלות על השיעור המקסימלי שנקבע על-ידי בנק ישראל (75%).

בחודש ספטמבר 2021 אישרה מועצת מקרקעי ישראל את תוכניתו של שר הבינוי והשיכון "מחיר מטרה" בערים בכל רחבי הארץ שבתחומן המחיר למ"ר דירתי ממוצע הוא עד 20,000 ש"ח ללא מע"מ, וביישובים המוגדרים במדד כלכלי חברתי 4 ומטה, בהתאם לנתוני רשות המיסים. על-פי התוכנית, תשווק קרקע, המיועדת בעיקרה לבנייה רוויה, באופן שבמסמכי המכרז ייקבע מחיר למ"ר בנוי קבוע וסופי לרוכש דירה, ועל המחיר שייקבע ינתן שיעור הנחה בגובה 20% ממחיר הדירה, ועד 300 אלפי ש"ח ליחידה. הקבלנים שייגשו למכרז, יתחרו עבור המחיר הגבוה ביותר עבור הקרקע, ללא מחיר מינימום, תוך שהם מתחייבים למכור את הדירות שיוקצו עבור מחיר מטרה בהתאם לשיעור ההנחה שנקבע במכרז.

בנוסף לתוכניות האמורות, ננקטו על-ידי המדינה צעדים נוספים לצינון שוק הנדל"ן, כאשר בין היתר הוטל מס שבח על מכירת דירות שבעבר היו פטורות ממס, בתנאים מסוימים, והועלו שיעורי מס הרכישה לרוכשי דירות להשקעה, החל משנת 2015, מ-5% לשיעור הנע בין 8%-10%. בשנת 2020 הוקטנו שיעורי מס הרכישה והם שבו לטווח שבין 5%-10%, ואולם בחודש נובמבר 2021 שוב הועלה שיעור מס הרכישה לרוכשי הדירות להשקעה לשיעור הנע בין 8%-10%.

כמו כן, בתקופת הדוח חלו שינויי חקיקה שונים במסגרת חוק ההסדרים לשנים 2021 ו-2022, כגון הגדלת שיעור השימוש המותר למגורים על חשבון שטחי תעסוקה (במגרשים לייעוד תעסוקה); מתן סמכות לוועדות המקומיות להגדלת השטח הכולל המותר לבנייה למגורים, עבור תוכניות המיועדות להשכרת ארוכת טווח, בשיעורים משמעותיים (עד 200%); במתחמי פינוי בינוי – הקלה בהיטלי

השבחה, הקלה ביכולת גיבוש רוב לצורך הגשת תביעות כנגד בעלי דירות המסרבים סירוב בלתי סביר לעסקת פינוי בינוי; וכדומה.

יחד עם זאת, למיטב ידיעת אפרידר, בין היתר כתוצאה ממחסור בקרקעות מתוכננות, השקעה בלתי מספקת בתשתיות וכיוצ"ב, חלה עלייה משמעותית במחירי הקרקעות (וכפועל יוצא חלה עלייה במחירי הדירות למגורים בישראל). להערכת אפרידר, מחירי הקרקעות כאמור, הן במכרזי רמ"י והן בשוק הפרטי, מצביעים על המשך מגמת עלייה במחירי הדירות.

כמפורט לעיל, מחירי הדירות למגורים בישראל עלו במהלך שנת 2021 (ואף בתחילת שנת 2022 עד למועד פרסום הדוח), והגורמים שהניעו את עליית המחירים בשנים האחרונות עדיין תקפים למועד פרסום הדוח, ובכלל זה: שיעור הריבית הנמוכה, מספר התחלות בנייה נמוך, מחסור היסטורי במלאי יחידות דיור, הצפי של הציבור להמשך עליית המחירים ושינויים דמוגרפיים (לרבות גידול צפוי בהיקף העלייה לישראל).

למועד פרסום הדוח, אפרידר אינה יכולה להעריך את מלוא היקף השפעת הגורמים המתוארים לעיל על פעילותה בעתיד.

המצב המדיני והביטחוני בישראל

למצב המדיני והביטחוני בישראל ישנה השפעה ישירה על ענף הנדל"ן. החמרה במצב הביטחוני עלולה לגרום, מעבר לירידה בביקושים, גם לפגיעה בזמינות כוח העבודה אצל קבלני הביצוע ובשל כך להתייקרות עלויות העבודה, דבר שיוביל לעליה בעלויות ביצוע הפרויקטים. המצב הביטחוני עשוי גם להביא למחסור בחומרי גלם שמקורם מהשטחים (בעיקר אבן).

חוסר יציבות פוליטית עלול גם כן להביא לאי-ודאות מתמשכת בשוק הדיור באשר למדיניות הממשלה וליכולתה של הממשלה לקדם תוכניות מקיפות בשוק הדיור במטרה להגדיל את ההיצע, וכן במיעוט יחסי של רפורמות ושינויים חקיקתיים.

זמינות כוח אדם בתחום הבנייה וחומרי גלם

בשנים האחרונות, בין היתר כתוצאה מרפורמות שונות ביוזמת ממשלת ישראל לשינוי מבני בתחום העסקת עובדים זרים בענף הבנייה (כגון העסקת עובדים כאמור רק באמצעות תאגידי כוח אדם ייעודיים, החלת מכסות להגבלת כמות העובדים הזרים והגבלת המדינות מהן יכולים עובדים כאמור להגיע (למדינות איתן חתמה מדינת ישראל הסכם דו-צדדי בלבד)) ולאור תלות היתר שפיתח הענף בעובדים הזרים, נוצר מחסור בכוח אדם בענף. למחסור ואי זמינותו של כוח אדם מיומן עלולה להיות השפעה על יכולת העמידה בלוחות הזמנים וכן על עלות העבודות. בשנים האחרונות, במסגרת ניסיונות הממשלה להגדיל את היקף פעילות הבנייה למגורים, התקבלו החלטות ממשלה שונות במסגרתן, בין היתר, הועלו באופן משמעותי מכסות העובדים הזרים והעובדים הפלסטינים בענף הבנייה (בעיקר לענף הבנייה למגורים), נחתמו הסכמים דו-צדדיים עם מדינות שונות כדי שיתאפשר לאזרחיהן להגיע לעבוד בישראל בענף הבנייה, וכן אושרה פעילותן של חברות בנייה זרות אשר תהיינה רשאיות לעסוק בביצוע עבודות בנייה בישראל בענף המגורים (במגבלות מסוימות, לרבות לעניין כמות העובדים בכל חברה ומכסות עובדים כלליות). למועד פרסום הדוח, אפרידר אינה יכולה להעריך את היקף השפעת החלטות הממשלה כאמור על פעילותה (אם בכלל).

הפעילות בענף הנדל"ן מושפעת גם מזמינות חומרי הגלם לבנייה וממחיריהם. מחירי חומרי הגלם עשויים להיות מושפעים בין היתר מהמצב הביטחוני והפולטי (ראה לעיל), משינויים בשוק הסחורות העולמי והצריכה העולמית, מסכסוכי עבודה בנמלי הים, עיכוב עולמי בשרשרת האספקה הימית, אירועים המשפיעים על כושר ייבוא חומרי גלם לישראל ועוד. בנוסף, לשינויים בשערי מטבע חוץ עשויה להיות השפעה על מחירי חומרי גלם מיובאים ובכך להשפיע על ענף הנדל"ן.

התוצאות הכספיות של אפרידר, מושפעים משינויים במחירי חומרי הגלם, כגון ברזל, מלט ובטון, אשר מחירים עלה משמעותית במהלך שנת 2021 (ובשנת 2022 עד למועד פרסום הדוח), משינויים בעלויות כוח אדם ומזמינותם של חומרי גלם וכוח אדם, אשר מחסורם עלול לעכב את השלמת הפרויקטים של אפרידר ולגרום לאיחור במסירת הנכסים.

תחום פעילות הנדל"ן היזמי

8.4.3

מחסומי הכניסה והיציאה העיקריים של תחום הפעילות

מחסום הכניסה העיקרי כיום הינו הצורך בהון עצמי (למעט בפרויקטי התמ"א בו בדרך כלל בגלל היקפי הפרויקטים הצורך בהון עצמי קטן יותר), איתנות פיננסית ונגישות למקורות מימון חיצוניים המאפשרים פעילות בעלויות מימון נמוכות ובתנאים נוחים. כמו כן, הצורך, במוניטין שנצבר ליזם, לידע מקצועי ולניסיון בתכנון, ניהול, ביצוע, פיקוח ושיווק בתחום הייזום ובהתנהלות מול רשויות התכנון, מהווה מחסום כניסה לתחום פעילות הנדל"ן היזמי.

מחסום היציאה העיקרי הינו יכולת המימוש והמכירה של פרויקטים גמורים או בשלבי בניה, אשר נגזרת, בין היתר, ממיקום המקרקעין, מצבם התכנוני ותנאי הביקוש וההיצע השוררים בשוק. כמו כן, התחייבויות ארוכות טווח כלפי רוכשים (הן במסגרת הסכמות חוזיות והן מכוח הוראות הדין וחוק המכר), כלפי בעלי הדירות הקיימות בפרויקטי התמ"א, כלפי הרשויות השונות וכן כלפי גופים מממנים (מאחר שפירעון מוקדם של מסגרות מימון עלול להטיל קנסות מהותיים), מהווים אף הם מחסומי יציאה משמעותיים בתחום.

מבנה התחרות בתחום

תחום הייזום מאופיין בתחרות גבוהה. עיקר התחרות הינו לגיוס רוכשי יחידות דיור/משרדים/מסחר, והיא מתקיימת בדרך כלל בין פרויקטים המצויים בסמיכות גיאוגרפית זה לזה, אולם היא גם עשויה להתקיים בין פרויקטים המצויים באזורים שונים או באזורים בנויים, בין פרויקט למול היצע דירות קיימות מיד שניה. התחרות הינה הן על המחיר והן על תנאי המימון ומפרט המכר.

כמו כן, קיימת תחרות בין יזמים בשלב איתור הקרקעות והפרויקטים. קבוצת אפרידר, כיוזמת ומנהלת פרויקטים בתחום הנדל"ן, מתחרה מול גופים רבים העוסקים בהקמת בניינים למכירה, בין היתר, גופים פרטיים, גופים ציבוריים, קרנות מסוגים שונים, וגופים רבים אחרים. להערכת החברה, חלקה של קבוצת אפרידר בשוק הארצי אינו מהותי ואין באפשרותה לסמן חברה כזו או אחרת כמתחרה עיקרית שלה.

להערכת אפרידר, הגורמים החיוביים המשפיעים על מעמדה התחרותי של קבוצת אפרידר הינם :

- לקבוצת אפרידר נותר מלאי קרקעות ביעוד למסחר ולמלונאות באשקלון. מלאי הקרקעות של קבוצת אפרידר רשום בספרי החברות בעלות היסטורית נמוכה. ביחס לחלק מהקרקעות הנ"ל פועלת אפרידר לשינוי ייעוד כאמור בסעיף 8.6.12 להלן.
 - להנהלת קבוצת אפרידר ניסיון, ידע וכישורים הנדרשים לביצוע שינויים תכנוניים למקרקעין שבעלותה, תוך השבחתם ויצירת ערך כלכלי לנכסים.
 - לקבוצת אפרידר תדמית ומוניטין חיוביים אשר נבנו במהלך עשרות שנות פעילות.
- אפרידר מתמודדת עם התחרות באמצעות מאמצים להקפדה על בנייה איכותית, מתן דגש על איכות השירות ואמינות, בחינה וייעול מתמידים של ערוצי השיווק ושמירת המיצוב והמיתוג שלה.

מגבלות ופיקוח, חקיקה, תקינה, רגולציה ואילוצים מיוחדים החלים על פעילות אפרידר

8.4.4

הקמת פרויקט חדש תלויה במצב התכנוני ומצב הרישוי החל על המקרקעין הרלוונטיים. בכל הנוגע לפרויקטים יזמיים שאינם פרויקטים במסגרת תמ"א 38, התנאי המקדמי לבניה של פרויקט הוא קיומה של תכנית בנין עיר ("תב"ע") תקפה שאושרה על-ידי רשויות התכנון ואשר לפיה ניתן לבנות על המקרקעין הרלוונטיים פרויקט ליעוד המבוקש. ככל שנדרש, אפרידר פועלת מול רשויות התכנון השונות לאישור התב"ע הדרושה לצורך הוצאת היתרי הבניה, וכן פועלת להכנת תוכניות העבודה האדריכליות הדרושות לצורך ביצוע הבניה והכנת מסמכי המכירה והשיווק, לרבות המפרט הטכני כנדרש על-פי הוראות חוק המכר (דירות), התשל"ג-1973.

תהליך קבלת האישורים וההיתרים לפרויקטים מול הרשויות הרלוונטיות וועדות התכנון עשוי להימשך זמן רב, מצריך העסקת בעלי מקצוע מתחומים שונים (כגון אדריכלים ויועצים רלוונטיים בתחום) ועשוי להיות כרוך בהוצאות רבות. כמו כן, אפרידר עשויה להידרש ליטול על עצמה התחייבויות שונות בקשר עם קבלת אישורים והיתרים כאמור. עיכובים או דחיות בהליכי קבלת אישורים והיתרים כאמור עלולים לעכב בנייתם של פרויקטים.

בכל הנוגע לפעילות התמ"א, הקמת פרויקט אינה כפופה לאישור תב"ע כאמור לעיל, אלא לקביעת מהנדס כי הבניין אינו עומד בת"י 413, לקבלת הסכמת הדיירים לפרויקט התמ"א בהתאם להוראות הדין, לקבלת היתר בניה מהוועדה המקומית לתכנון ולבניה וכן התקיימות תנאים מתלים נוספים שנקבעים במסגרת הסכמי התמ"א שנחתמים, הנוגעים בעיקר ללוחות הזמנים של הפרויקט.

בפעילותה של אפרידר בתחום ייזום נדל"ן למגורים, אפרידר כפופה להוראות דין שונות וכן לפיקוח מצד הרשויות השונות עימן באה אפרידר במגע. בין היתר, במסגרת פעילותה חלים על אפרידר החוקים הבאים (לרבות התקנות שהותקנו מכוחם): חוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965, חוק המהנדסים והאדריכלים, תשי"ח-1958, חוק רישום קבלנים לעבודות הנדסה בנאיות, תשכ"ט-1969, חוק מיסוי מקרקעין (שבח, מכירה ורכישה), תשכ"ג-1963, חוק המכר (דירות) תשל"ג-1973, חוק המכר (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תשל"ה-1974, חוק המקרקעין, תשכ"ט-1969, חוק הגנת הדייר (נוסח משולב), תשל"ב-1972, פקודת מס הכנסה [נוסח חדש], פקודת הנויקין [נוסח חדש], פקודת הבטיחות בעבודה [נוסח חדש], תשל"ל-1970 וחוקים שונים בתחום איכות הסביבה, כגון החוק למניעת מפגעים, תשכ"א-1961 והחוק למניעת מפגעים סביבתיים (תביעות אזרחיות), תשנ"ב-1992.

למועד הדוח, אפרידר מקימה פרויקטים בעיקר בעיר אשקלון (ראה סעיף 8.6.1 להלן). בנוסף, למועד הדוח, אפרידר מקדמת תכנון ורישוי לפרויקטים נוספים, במספר אזורי ביקוש בארץ (ראה סעיף 8.6.7 להלן), וזאת כחלק מאסטרטגיית אפרידר לפעול להקמת פרויקטים בפריסה ארצית.

למועד הדוח, פעילות אפרידר, בתחום הייזום, מבוצעת על עתודות מקרקעין שבבעלות היסטורית שלה וכן על מקרקעין שאפרידר רוכשת בהם זכויות (לרבות בדרך של עסקאות משותפות עם צדדים שלישיים, הסכמי קומבינציה ופינוי בינוי), וזאת במספר דרכים עיקריות: (1) אפרידר בוחנת מעת לעת השתתפותה במכרזים שמפרסמת רשות מקרקעי ישראל, ובכלל זה מכרזים במסגרת תוכניות ממשלתיות כגון "דיור במחיר מופחת" ו/או "מחיר מטרה" המתפרסמים מעת לעת. (2) רכישת זכויות במקרקעין או מניות של תאגיד המחזיק בזכויות במקרקעין בתמורה למזומן. (3) אפרידר רוכשת מעת לעת זכויות במקרקעין, לרבות על דרך של עסקאות קומבינציה/תמורות. (4) רכישת זכויות במקרקעין במתכונת של "התחדשות עירונית" - הסכמי תמ"א 38(2) או פינוי בינוי.

במסגרת הסכמי קומבינציה, כמו גם במסגרת הסכמי תמ"א ופינוי בינוי, מתחייבת אפרידר למתן שירותי בנייה בתמורה לקבלת זכויות על חלקים ממקרקעין הפרויקט. שיעורי הקומבינציה שונים באזורים שונים בארץ. מעבר לעסקת הקומבינציה הקיימת בפרויקט, עשויה אפרידר לתת שירותי בנייה באמצעות אלעזרא יוזמה לחלק מבעלי הזכויות בקרקע בתמורה למזומן.

לאחר השלמת קבלת ההיתרים הנדרשים, על-פי דין, להקמת הפרויקט, מבצעת אפרידר את עבודות הקמת הפרויקט באמצעות אלעזרא יוזמה. למועד הדוח, לאפרידר רישיון קבלן רשום בסיווג ג-1 בתוקף עד יום 31.12.2022. ראה גם סעיפים 8.10 ו-8.11 להלן ותקנה 22 לפרק הפרטים הנוספים לעניין התקשרות בין קבוצת אפרידר לבין אלעזרא יוזמה, לצורך הישענות על הסיווג הקבלני של אלעזרא יוזמה.

מימון הפרויקטים של אפרידר מתבצע באמצעות הון עצמי וכן באמצעות מימון בנקאי לרכישת הקרקע והסכמי ליווי בנקאי להקמת הפרויקט. לרוב, ההון העצמי הנדרש לצורך קבלת מימון בנקאי לפרויקט נע בין 10% ל-25%, כאשר אפרידר משעבדת את זכויותיה במקרקעין ובפרויקט לטובת הבנק המלווה. הסכמי ליווי פיננסי לפרויקטים של נדל"ן יזמי כוללים כאמור בעיקר מסגרת ליווי לרכישת המקרקעין ו/או לליווי בניית הפרויקט ומתן ערבויות על-פי חוק מכר לרוכשי הדירות בפרויקט (או מתן ערבויות לטובת בעלי הקרקע בפרויקטים מסוג קומבינציה או פינוי ובינוי). האשראי מועמד על-ידי הבנק המלווה בשיטת "פרויקט סגור", באמצעות חשבון מיוחד המיועד לכל פרויקט בנפרד ואשר אליו מועברים תקבולי הפרויקט וממנו משולמות ההוצאות הרלוונטיות לאחר קבלת אישורו של מפקח שמונה מטעם הבנק המלווה. בפרויקטים שמלווים על-ידי בנק מלווה, עודפי הפרויקט משוחררים לאפרידר, לרוב, רק לקראת סיום הבנייה ומכירת היחידות בפרויקט.

לאפרידר עתודות מקרקעין בעיר אשקלון אשר נרכשו על-ידיה בשנות ה-50' וה-70' של המאה הקודמת, אותן היא מפתחת מעת לעת (להלן: "מקרקעי אפרידר" - ראה סעיף 8.6.12 להלן). בין היתר, אפרידר פועלת לקידום תוכניות בינוי, שינוי תב"עות, שינויי ייעוד וקבלת היתרים ביחס לחלק ממקרקעי אפרידר שבבעלותה.

למועד הדוח מקימה קבוצת אפרידר חמישה פרויקטים, כדלקמן: ארבעה פרויקטים של "מחיר למשתכן" בשכונת עיר היין באשקלון (פארק, עינב, גנים ושריג), ופרויקט נוסף של "מחיר למשתכן" באשקלון (פרויקט הבוסתן). למידע נוסף אודותיהם, ראה טבלת "פרויקטים בהקמה ליום האחרון של שנת הדיווח – נתונים כלליים" בסעיף 8.6.1 להלן).

כמו-כן, למועד הדוח, אפרידר מקדמת תכנון ורישוי, ומתעתדת להתחיל בהקמתם של ארבעה פרויקטים נוספים, כדלקמן: פרויקט דיור מוגן באשקלון, פרויקט חדרה שלב ג', פרויקט יחידות נופש מגרש 8 במרינה באשקלון (שלב ב') ופרויקט מסחר ומשרדים ברחוב "המרכבה" בחולון. למידע נוסף אודותיהם, ראה טבלת "פרויקטים בתכנון או מותנים באישורים" בסעיף 8.6.7 להלן).

המידע האמור בדבר התחלת פרויקטים בידי אפרידר ועיתוי התחלת הקמתם הינו מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, המבוסס על תוכניות אפרידר בנושא והערכות הנהלת אפרידר. המידע עלול שלא להתממש, או להתממש באופן שונה משנצפה, בין היתר היה והיתרים להקמת הפרויקטים לא יתקבלו בעיתוי אותו מניחה אפרידר ו/או עקב התממשותם של כל או חלק מגורמי הסיכון המפורטים בסעיף 8.18 להלן.

במהלך שנת 2021 אפרידר השלימה את בנייתם של שלושה פרויקטים, כדלקמן: פרויקט פסגות יהוד, פרויקט אחד העם חדרה (שלב ב') ופרויקט מרינה view מגרש 8 במרינה באשקלון (שלב א'). ראה טבלת "נתונים אודות פרויקטים שהסתיימו במהלך שנת 2021" בסעיף 8.6.8 להלן.

חלק מנכסי המקרקעין של קבוצת אפרידר משועבדים לבנקים בשעבודים ספציפיים, להבטחת אשראי שוטף וליוויים פיננסיים. כמו כן, נכסי המקרקעין של אפרידר משועבדים בשעבוד צף לטובת תאגיד בנקאי. ראה גם סעיף 8.12 להלן.

8.6 להלן יובאו במרוכז פרטים בדבר הפרויקטים אותם מקימה קבוצת אפרידר נכון למועד הדוח, וכן אודות הפרויקטים בתכנון

8.6.1 פרויקטים בהקמה ליום האחרון של שנת הדיווח – נתונים כלליים (באלפי ש"ח)⁽¹⁾

שם הפרויקט	מיקום וסוג הפרויקט	מספר יח"ד כולל בפרויקט (יח"ד לשיווק בפרויקט, קרי המשויכים ליזמים)	מ"ר ממוצע ליח"ד (פלדלת שטח עיקרי + ממ"ד)	שיעור השלמה כספי ליום 31.12.2021 (2)	שיעור השלמה הנדסי ליום 31.12.2021	מועד תחילת הפרויקט (בנייתו בפועל או הצפויה)	מועד סיום צפוי/בפועל (3)	חלק אפרידר ביתרת העודפים הצפויים לחילוץ, החל מיום 1 בינואר 2022 – אש"ח (לאחר פירעון אשראי משלים הון ככל שקיים)	זכויות משפטיות בנכס/מועד רכישת זכויות בקרקע
עיר היין, מתחם 35, פארק (מחיר למשתכן משולב שוק חופשי) ראה הערה (4)א להלן	רחוב ארגמן ורחוב חמרא, שכונת עיר היין, אשקלון. חמישה בניינים בני 7 עד 10 קומות כל אחד, מעל קומת מרתף.	198 יח"ד	108 מ"ר	33%	36%	01/2021	03/2023	49,765	זכויות חכירה מהוונות מכוח הסכם חכירה שנחתם עם רמ"י בחודש מאי 2019.
עיר היין, מתחם 46, עינב (מחיר למשתכן משולב שוק חופשי) ראה הערה (4)ג להלן	רחוב ארגמן, שכונת עיר היין, אשקלון. חמישה בניינים בני 7 עד 10 קומות כל אחד, מעל קומת מרתף.	198 יח"ד	108 מ"ר	36%	45%	01/2021	03/2023	51,761	זכויות חכירה מהוונות מכוח הסכם חכירה שנחתם עם רמ"י בחודש מאי 2019.
עיר היין, מתחם 36, גנים (מחיר למשתכן משולב שוק חופשי) ראה הערה (4)ב להלן	רחוב עסיס ענבים ורחוב חמרא, שכונת עיר היין, אשקלון. שישה בניינים בני 7 קומות כל אחד, מעל קומת מרתף.	260 יח"ד	108 מ"ר	44%	52%	01/2021	03/2023	81,089	זכויות חכירה מהוונות מכוח הסכם חכירה שנחתם עם רמ"י בחודש מאי 2019.
עיר היין, מתחם 39, שריג (מחיר למשתכן משולב שוק חופשי) ראה הערה (4)א להלן	רחוב עסיס ענבים ורחוב שפיה, שכונת עיר היין, אשקלון. ארבעה בניינים בני 7 קומות כל אחד, מעל קומת מרתף.	180 יח"ד	108 מ"ר	20%	19%	03/2021	06/2023	48,942	זכויות חכירה מהוונות מכוח הסכם חכירה שנחתם עם רמ"י בחודש מאי 2019.

שם הפרויקט	מיקום וסוג הפרויקט	מספר יח"ד כולל בפרויקט (יח"ד לשיווק בפרויקט, קרי המשויכים ליזמים)	מ"ר ממוצע ליח"ד (פלדלת שטח עיקרי+ ממ"ד)	שיעור השלמה כספי ליום 31.12.2021 (2)	שיעור השלמה הנדסי ליום 31.12.2021	מועד תחילת הפרויקט (בנייתו בפועל או הצפויה)	מועד סיום צפוי/בפועל (3)	חלק אפרידר ביתרת העודפים הצפויים לחילוף, החל מיום 1 בינואר 2022 – אש"ח (לאחר פירעון אשראי משלים הון ככל שקיים)	זכויות משפטיות בנכס/מועד רכישת זכויות בקרקע
למשתכן משולב (שוק חופשי) ראה הערה (5) להלן	קומות כל אחד, מעל קומת מרתף.							רמ"י בחודש יוני 2019.	
הבוסתן - (מחיר למשתכן משולב שוק חופשי) ראה הערה (6) להלן	רחוב בן צבי, שכונת אפרידר, אשקלון. חמישה בניינים בני 3 עד 8 קומות כל אחד, מעל קומת מרתף.	71 יח"ד	113 מ"ר	38%	39%	10/2020	05/2023	15,899	זכויות חכירה מהוונות מכוח הסכם חכירה שנחתם עם רמ"י בחודש יוני 2019.
סה"כ - 907 יח"ד בפרויקטים (907 יח"ד לשיווק של לאפרידר)									

- (1) סעיף מלאי בניינים בהקמה, בדוח על המצב הכספי ליום 31.12.2021, כולל עלויות נוספות, בסך של כ-8,717 אלפי ש"ח, בגין הפרויקטים דיור מוגן אשקלון, פרויקט דירות נופש מגרש 8 במרינה באשקלון (שלב ב') ופרויקט מסחר ומשרדים "המרכבה" בחולון. למידע נוסף, אודות פרויקטים אלה, ראה טבלת "פרויקטים בתכנון או מותנים באישורים", בסעיף 8.6.7 להלן.
- (2) שיעור השלמה כספי ליום 31.12.2021 חושב בהתאם לשיטת התשומות, המבוססת על עלויות (Cost-Based Input method). החברה אינה כוללת במדידת "שיעור ההשלמה" עלויות שאינן משקפות התקדמות בביצוע כגון עלות קרקע, אגרות ועלויות אשראי.
- (3) מועד סיום צפוי משמעו מועד צפוי לקבלת טופס אכלוס (טופס 4).
- (4) ביום 31 בדצמבר 2018 הוציאה רמ"י לאפרידר אישור זכיה במכרז במסלול מחיר למשתכן של רמ"י מס' ים/323/2018 (להלן בסעיף זה: "המכרז") לגבי המקרקעין הידועים כמתחם מס' 35, בשטח של כ-11,947 מ"ר; מתחם מס' 36, בשטח של כ-19,607 מ"ר ומתחם מס' 46, בשטח

של כ-13,601 מ"ר, לפי תכנית מס' תמל/1006 באשקלון (להלן בסעיף זה: "המקרקעין"). ביום 5 במאי 2019 התקשרה רמ"י עם אפרידר בחוזה חכירה ביחס למקרקעין ובמהלך שנת 2019 אפרידר שילמה לרמ"י את מלוא תמורת העסקה בגין הקרקע והוצאות הפיתוח. נכון למועד הדוח, אפרידר מקימה על המקרקעין, בהתאם לתנאי המכרז, שלושה פרויקטים, כדלקמן:

א. פרויקט פארק (מתחם 35) – פרויקט הכולל 198 יח"ד, מהן 139 יח"ד מיועדות לשיווק במסגרת מסלול "מחיר למשתכן" ו-59 יח"ד מיועדות לשיווק בשוק החופשי ללא מגבלת מחיר. במסגרת הפרויקט יוקמו, מעל קומת מרתף, שלושה מבנים בני 10 קומות ושני מבנים נוספים בני 7 קומות. נכון למועד הדוח, אפרידר השלימה את עבודות החפירה והביסוס בפרויקט, מבצעת עבודות שלד בשלבים מתקדמים והחלה בביצוע עבודות גמרים בקומות התחתונות בחלק מהבניינים. נכון למועד פרסום הדוח, נחתמו הסכמי מכר ביחס למלוא יח"ד שבמסלול "מחיר למשתכן" (139 יח"ד בפרויקט בכללותו), וכן נחתמו הסכמי מכר ביחס למלוא יח"ד שבמסלול "שוק חופשי" (59 יח"ד בפרויקט בכללותו).

ב. פרויקט גנים (מתחם 36) – פרויקט הכולל 260 יח"ד, מהן 182 יח"ד מיועדות לשיווק במסגרת מסלול "מחיר למשתכן" ו-78 יח"ד מיועדות לשיווק בשוק החופשי ללא מגבלת מחיר. במסגרת הפרויקט יוקמו, מעל קומת מרתף, שישה מבנים בני 7 קומות כל אחד. נכון למועד הדוח, אפרידר קיבלה היתרי בנייה ביחס לפרויקט, והחלה בשיווק הפרויקט. נכון למועד הדוח, אפרידר השלימה את עבודות החפירה והביסוס בפרויקט, מבצעת עבודות שלד בשלבים מתקדמים והחלה בביצוע עבודות גמרים בקומות התחתונות בחלק מהבניינים. נכון למועד פרסום הדוח, נחתמו הסכמי מכר ביחס למלוא יח"ד שבמסלול "מחיר למשתכן" (182 יח"ד בפרויקט בכללותו), וכן נחתמו הסכמי מכר ביחס ל-72 יח"ד במסלול "שוק חופשי" (מתוך 78 יח"ד בפרויקט בכללותו).

ג. פרויקט עינב (מתחם 46) – פרויקט הכולל 198 יח"ד, מהן 139 יח"ד מיועדות לשיווק במסגרת מסלול "מחיר למשתכן" ו-59 יח"ד מיועדות לשיווק בשוק החופשי ללא מגבלת מחיר. במסגרת הפרויקט יוקמו, מעל קומת מרתף, שלושה מבנים בני 10 קומות, ושני מבנים נוספים בני 7 קומות. נכון למועד הדוח, אפרידר השלימה את עבודות החפירה והביסוס בפרויקט, מבצעת עבודות שלד בשלבים מתקדמים והחלה בביצוע עבודות גמרים בקומות התחתונות בחלק מהבניינים. נכון למועד פרסום הדוח, נחתמו הסכמי מכר ביחס למלוא יח"ד שבמסלול "מחיר למשתכן" (139 יח"ד בפרויקט בכללותו), וכן נחתמו הסכמי מכר ביחס ל-58 יח"ד במסלול "שוק חופשי" (מתוך 59 יח"ד בפרויקט בכללותו).

(5) ביום 11 במרס 2019 הוציאה רמ"י לאפרידר אישור זכיה במכרז במסלול מחיר למשתכן של רמ"י מס' ים/21/2019 (להלן בסעיף זה: "המכרז") לגבי המקרקעין הידועים כמתחם מס' 39, בשטח של כ-11,949 מ"ר, לפי תכנית מס' תמל/1006 באשקלון (להלן בסעיף זה: "המקרקעין"). ביום 5 במאי 2019 התקשרה רמ"י עם אפרידר בחוזה חכירה ביחס למקרקעין ובמהלך שנת 2019 אפרידר שילמה לרמ"י את מלוא תמורת העסקה בגין הקרקע והוצאות הפיתוח.

נכון למועד הדוח, אפרידר מקימה על המקרקעין, בהתאם לתנאי המכרז, את פרויקט שריג (מתחם 39), הכולל 180 יח"ד, מהן 126 יח"ד מיועדות לשיווק במסגרת מסלול "מחיר למשתכן" ו-54 יח"ד מיועדות לשיווק בשוק החופשי ללא מגבלת מחיר. במסגרת הפרויקט יוקמו, מעל

קומת מרתף, ארבעה מבנים בני 7 קומות כל אחד. נכון למועד הדוח, אפרידר השלימה את עבודות החפירה והביסוס בפרויקט ומבצעת עבודות שלד. נכון למועד פרסום הדוח, נחתמו הסכמי מכר ביחס למלוא יח"ד שבמסלול "מחיר למשתכן" (126 יח"ד בפרויקט בכללותו), וכן נחתמו הסכמי מכר ביחס ל-40 יח"ד במסלול "שוק חופשי" (מתוך 54 יח"ד בפרויקט בכללותו).

(6) ביום 25 בפברואר 2019 הוציאה רמ"י לאפרידר אישור זכיה במכרז במסלול מחיר למשתכן של רמ"י מס' ים/397/2017 (להלן בסעיף זה – "המכרז") לגבי המקרקעין הידועים כמגרש מס' 4, בשטח של כ-4,977 מ"ר, לפי תכנית מס' 604-0414979 באשקלון (להלן בסעיף זה – "המקרקעין"). נכון למועד הדוח, אפרידר מקימה על המקרקעין, בהתאם לתנאי המכרז, את **פרויקט הבוסתן**, הכולל 71 יח"ד, בשישה בניינים, מהן 50 יח"ד מיועדות לשיווק במסגרת מסלול "מחיר למשתכן" ו-21 יח"ד מיועדות לשיווק בשוק החופשי ללא מגבלת מחיר. נכון למועד הדוח, אפרידר השלימה את עבודות החפירה והביסוס בפרויקט ומבצעת עבודות שלד. כמו כן, נכון למועד פרסום הדוח, הושלמה מכירתן של כל יחידות הדיור של הפרויקט.

המידע בטבלה ובהערות הנלוות לה דלעיל, לרבות המידע בדבר מועדי סיום צפויים התקדמות בפרויקטים, כמו גם המידע בדבר שיעור השלמה ויתרת העודפים הצפויים לחילוץ, הינו מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, המבוסס על ניסיון מנהלי אפרידר בתחום, ועל הנחות של אפרידר, בין היתר באשר להתקדמות המכירות והבנייה בכל פרויקט ותקציב הפרויקט. הערכות אלו עלולות שלא להתממש, או להתממש באופן שונה מן הצפוי, בין היתר, היה וקצב המכירות בפועל יהיה שונה מקצב המכירות הנחזה על-ידי אפרידר (למשל בשל ירידה בביקושים בכלל ולפרויקטים של קבוצת אפרידר בפרט), או בשל עיכובים בבניית הפרויקט, או בשל חריגות בתקציב החזוי של פרויקטים, או בשל עיכוב מצד רשויות התכנון והבנייה, ו/או עקב התממשותם של כל או חלק מגורמי הסיכון המפורטים בסעיף 8.18 להלן.

(ש"ח)

שם הפרויקט	עלויות שהושקעו בפועל בפרויקט ליום 31.12.21 (1)				יתרת עלויות צפויות שטרם הושקעו ליום 31.12.21 (2)	סה"כ עלויות בפרויקט (בפועל + צפויה)	מתוכם - עלות כוללת שטרם הוכרה עד ליום 31.12.21	הכנסות צפויות			מתוכם - הכנסה כוללת שטרם הוכרה עד ליום 31.12.21	סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר	שיעור רווח גולמי שטרם הוכר
	קרקע ופיתוח	עלויות בנייה	עלויות מימון	אחרות				מקדמות שנתקבלו ליום 31.12.21	סכומים לקבל לפי חוזים שנחתמו (3)	צפי הכנסות מהמלאי הבלתי מכור			
עיר היין, מתחם 35, פארק	28,815	42,751	3,048	2,218	95,893	172,725	119,801	148,508	50,879	10,757	145,538	25,737	18%
עיר היין, מתחם 46, עינב	29,563	46,443	3,117	2,225	88,977	170,325	114,303	150,070	42,249	20,196	143,488	29,185	20%
עיר היין, מתחם 36, גנים	39,989	73,751	3,966	2,793	99,953	220,452	135,867	198,110	48,719	39,594	177,366	41,499	23%
עיר היין, מתחם 39, שריג	26,475	24,382	2,590	2,174	107,113	162,734	135,105	130,478	29,905	36,011	164,341	29,236	18%
הבוסתן - אשקלון	12,168	20,480	929	1,060	36,343	70,980	45,685	58,820	18,456	3,403	51,601	5,916	11%
סה"כ	137,010	207,807	13,650	10,470	428,279	797,216	550,761	685,986	190,208	109,961	682,334	131,573	18%

(1) נתוני "עלויות שהושקעו בפועל בפרויקט ליום 31.12.21" מוצגים בהתאם לעלויות אשר הווננו למלאי הפרויקטים, כפי שנתונים אלה מופיעים בדוחות הכספיים של החברה.

(2) נתוני "יתרת עלויות צפויות שטרם הושקעו ליום 31.12.21" הינם לפי הערכות הנהלת אפרידר, המבוססות, בין היתר, על התקציב שהוכן לפרויקט הרלוונטי על-ידי החברה המספקת שירותי מעקב אחר הפרויקט הרלוונטי עבור המוסד הפיננסי המלווה.

(3) נתוני ה"סכומים לקבל לפי חוזים שנחתמו" מבוססים על מכירות מחייבות, אשר בגינן התקבלה מקדמה בשיעור של 15% לכל הפחות, באופן שבעמודה מופיעה יתרת הסכומים שטרם התקבלו בידי החברה נכון ליום 31.12.2021.

הנתונים בטבלה דלעיל ביחס להכנסות צפויות, עלויות צפויות, רווח גולמי צפוי ונתונים אחרים שחושבו מכוחם מהווים מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, ומבוססים על ניסיון מנהלי אפרידר בתחום ועל הנחות של אפרידר בין היתר באשר להתקדמות המכירות בפרויקטים, שכל התקבולים בגין הדירות שנמכרו יתקבלו בפועל ובמועד, וכי בגין הדירות אשר טרם נמכרו יתקבל מחיר מחירון. הערכות אלו עלולות שלא להתממש, או להתממש באופן שונה, לרבות באופן שונה מהותית, מכפי שנצפה, בין היתר, היה וקצב המכירות בפועל יהיה שונה מקצב המכירות הנחה על-ידי אפרידר (למשל בשל ירידה בביקושים בכלל ולפרויקטים של קבוצת אפרידר בפרט), או במידה שסעיף הוצאות הבלתי צפויות בתקציב הפרויקט לא יתממש, בחלקו או במלואו, או במידה שהתקבולים בפועל יהיו נמוכים מן הצפוי ו/או עקב התממשותם של כל או חלק מגורמי הסיכון המפורטים בסעיף 8.18 להלן.

שיעור הרווח הגולמי לאור שינויים במחירי המכירה						שיעור הרווח הגולמי לאור שינויים בעלויות הבנייה						שם הפרויקט
ירידה			עליה			ירידה			עליה			
15%	10%	5%	15%	10%	5%	15%	10%	5%	15%	10%	5%	
17%	17%	17%	19%	18%	18%	27%	24%	21%	8%	11%	15%	עיר היין, מתחם 35, פארק
19%	19%	20%	22%	21%	21%	29%	26%	23%	11%	14%	17%	עיר היין, מתחם 46, עינב
21%	22%	23%	26%	25%	24%	31%	29%	26%	15%	18%	21%	עיר היין, מתחם 36, גנים
15%	16%	17%	20%	20%	19%	27%	24%	21%	8%	11%	15%	עיר היין, מתחם 39, שריג
11%	11%	11%	12%	12%	12%	22%	18%	15%	1%	5%	8%	הבוסתן - אשקלון

הנתונים בטבלה דלעיל מהווים מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, ומבוססים על ניסיון מנהלי אפרידר בתחום ועל הערכות והנחות העבודה של אפרידר. הערכות אלו עלולות שלא להתממש, או להתממש באופן שונה, לרבות באופן שונה מהותית, מכפי שנצפה, בין היתר, היה וקצב המכירות בפועל יהיה שונה מקצב המכירות הנחזה על-ידי אפרידר (למשל בשל ירידה בביקושים לפרויקטים בכלל ושל קבוצת אפרידר בפרט), או במידה שסעיף הוצאות הבלתי צפויות בתקציב הפרויקט הרלוונטי לא יתממש, בחלקו או במלואו, או במידה שהתקבולים בפועל יהיו נמוכים מן הצפוי ו/או עקב התממשותם של כל או חלק מגורמי הסיכון המפורטים בסעיף 8.18 להלן.

8.6.4 פרויקטים בהקמה ליום האחרון של שנת הדיווח – נתונים על ההכנסות, העלויות והרווח הגולמי הכולל (באלפי ש"ח)

שם הפרויקט	סה"כ הכנסה כוללת צפויה בגין הפרויקט	עלויות צפויות בגין הפרויקט						רווח גולמי צפוי בגין הפרויקט	מתוכו, רווח גולמי שכבר הוכר ברווח והפסד	מתוכו, רווח גולמי שטרם הוכר ברווח והפסד	שיעור רווח גולמי חזוי בפרויקט (רווח שהוכר+ צפוי)
		עלויות שהושקעו בפועל בפרויקט ליום 31.12.21 (1)	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן) (2)	עלויות צפויות בגין פיתוח, מיסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן) (2)	עלויות צפויות בגין בנייה שטרם הושקעו (אומדן) (2)	עלויות צפויות אחרות שטרם הושקעו (אומדן) (2)	סה"כ עלות כוללת צפויה בגין הפרויקט				
עיר היין, מתחם 35, פארק	210,144	76,832	-	-	91,642	4,251	172,725	37,419	11,682	25,737	18%
עיר היין, מתחם 46, עינב	212,515	81,348	-	-	84,920	4,057	170,325	42,190	13,005	29,185	20%
עיר היין, מתחם 36, גנים	286,423	120,499	-	-	94,960	4,993	220,452	65,971	24,472	41,499	23%
עיר היין, מתחם 39, שריג	196,394	55,621	-	-	103,555	3,558	162,734	33,661	4,425	29,236	17%
הבוסתן - אשקלון	80,679	34,637	-	-	34,876	1,467	70,980	9,698	3,782	5,916	12%
סה"כ	986,155	368,937	-	-	409,953	18,326	797,216	188,939	57,366	131,573	19%

(1) נתוני "עלויות שהושקעו בפועל בפרויקט ליום 31.12.21" מוצגים בהתאם לעלויות אשר הווננו למלאי הפרויקטים, כפי שנתונים אלה מופיעים בדוחות הכספיים של החברה.

(2) נתוני העלויות הצפויות שטרם הושקעו הינם לפי הערכות הנהלת אפרידר, המבוססות, בין היתר, על התקציב שהוכן לפרויקט הרלוונטי על-ידי החברה המספקת שירותי מעקב אחר הפרויקט הרלוונטי עבור המוסד הפיננסי המלווה.

הנתונים בטבלה דלעיל ביחס להכנסות צפויות, עלויות צפויות, רווח גולמי צפוי ונתונים אחרים שחושבו מכוחם הינם מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, והם מבוססים על ניסיון מנהלי אפרידר בתחום ועל הערכות והנחות העבודה של אפרידר, בין היתר באשר להתקדמות המכירות בפרויקטים, שכל התקבולים בגין הדירות שנמכרו יתקבלו בפועל וכי בגין הדירות אשר טרם נמכרו יתקבל מחיר מחירון. הערכות אלו עלולות שלא

להתממש, או להתממש באופן שונה, לרבות באופן שונה מהותית, מכפי שנצפה, בין היתר, היה וקצב המכירות בפועל יהיה שונה מקצב המכירות הנחזה על-ידי אפרידר (למשל בשל ירידה בביקושים בכלל ולפרויקטים של קבוצת אפרידר בפרט), או במידה שסעיף ההוצאות הבלתי צפויות בתקציב הפרויקט הרלוונטי לא יתממש, בחלקו או במלואו, או במידה שהתקבולים בפועל יהיו נמוכים מן הצפוי ו/או עקב התממשותם של כל או חלק מגורמי הסיכון המפורטים בסעיף 8.18 להלן.

8.6.5 פרויקטים בהקמה ליום האחרון של שנת הדיווח - נתוני מכירות (באלפי ש"ח)

שם הפרויקט	סה"כ יח"ד/מ"ר לשיווק בפרויקט	סה"כ יח"ד/מ"ר שנחתמו לגביהם הסכמי מכר מחייבים		שיווק כולל נכון ליום 31.12.21	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים מחייבים שנחתמו במצטבר	צפי הכנסות מהמלאי הבלתי מכור	יתרת מלאי, בדוחות הכספיים של החברה ליום 31.12.21 המתייחסת ליח"ד / מ"ר, שטרם נמכרו	מועד סיום מכירות צפוי של המלאי הבלתי מכור	מחיר ממוצע למ"ר בפרויקט לפיו חושב צפי ההכנסות של המלאי הבלתי מכור	מחיר ממוצע למ"ר ליח"ד שנמכרו במצטבר עד 31.12.21	מחיר ממוצע למ"ר בפרויקט לפיו חושבה התמורה הכוללת הצפויה בפרויקט
		ליום 31.12.20	ליום 31.12.21									
עיר היין, מתחם 35, פארק	198 יח"ד	191 יח"ד	29 יח"ד	7 יח"ד	210,144	199,387	10,757	3,477	מרס 2022	14.62	9.80	10.10
עיר היין, מתחם 46, עינב	198 יח"ד	186 יח"ד	79 יח"ד	12 יח"ד	212,515	192,319	20,196	6,164	מרס 2022	13.59	9.58	9.91
עיר היין, מתחם 36, גנים	260 יח"ד	235 יח"ד	30 יח"ד	25 יח"ד	286,423	246,829	39,594	14,825	יוני 2022	13.65	9.77	10.17
עיר היין, מתחם 39, שריג	180 יח"ד	157 יח"ד	-	23 יח"ד	196,394	160,383	36,011	8,306	יולי 2022	12.88	9.62	10.09
הבוסתן - אשקלון	71 יח"ד	70 יח"ד	-	1 יח"ד	80,679	77,276	3,403	1,301	ינואר 2022	12.60	9.92	10.20
סה"כ	907 יח"ד	839 יח"ד	138 יח"ד	68 יח"ד	986,155	876,194	109,961	34,073				

למועד הדוח, הפרויקטים בהקמה ממומנים בהסכמי ליווי בנקאיים קיימים או שהם אושרו עקרונית לליווי.

שם הפרויקט	ההון העצמי ותנאי מכירה מוקדמת שנקבעו בהסכם הליווי	נכסים משועבדים (ככלל ראשונים בדרגה וללא הגבלה בסכום)	תנאי ביצוע שנקבעו (איכותי)	תנאי ביצוע שנקבעו (כספי / כמותי)	ביצוע בפועל (כספי / כמותי)	ביצוע בפועל (איכותי)	תנאים עיקריים נוספים שנקבעו בהסכם הליווי	הפרות של הסכם הליווי	יתרת אשראי כספי מנוצלת ליום 31.12.2021	יתרת אשראי נוספת לניצול ליום 31.12.2021
פרויקט חדרה - שלבים א'-ג' (למועד הסתיימה הקמת שלבים א'-ב')	ביחס לשלב א', הון עצמי נדרש בסך של 31,000 אלפי ש"ח, וכן מכירה מוקדמת של לפחות 40 יח"ד. ביחס לשלב ב', מכירת מוקדמת של לפחות 7 יח"ד בשלב זה. ביחס לשלב ג', מכירת יחידות משלבים א' ו/או ב' ו/או ג' בתמורה כוללת שלא תפחת מסכום של 164,000 אש"ח.	משכנתא בדרגה ראשונה וללא הגבלה בסכום על כל זכויות אפרידר א.ל.י במקרקעין; משכנתא בדרגה ראשונה וללא הגבלה בסכום על כל זכויות השותף של החברה בפרויקט, לגבי המקרקעין; שעבוד קבוע ראשון בדרגה וללא הגבלה בסכום על כל זכויות אפרידר א.ל.י כלפי השותף על-פי הסכם השיתוף מיום 12 ביולי 2015; שעבוד שוטף ראשון בדרגה ללא הגבלה בסכום על הפרויקט וכן על נכסים וזכויות הקשורות אליו וכל זכויות אפרידר א.ל.י כלפי צדדים שלישיים; שעבודים קבועים ראשונים בדרגה וללא הגבלה בסכום על כל זכויות אפרידר א.ל.י על-פי הסכמי הרכישה של היחידות והשטחים בפרויקט; שעבודים קבועים ראשונים בדרגה וללא הגבלה בסכום על כל זכויות אפרידר א.ל.י על-פי חוזים עם מתכננים, קבלני משנה וספקים עיקריים; שעבוד על-פי פוליסות הביטוח של הפרויקט; שעבוד קבוע בדרגה ראשונה על כל זכויות אפרידר א.ל.י לקבלת סכומים אשר יגיעו לה מרשויות המס; שעבודים קבועים ראשונים בדרגה וזכויות קיזוז מיוחדות על כל הכספים שיעמדו לזכות אפרידר א.ל.י בחשבון הפרויקט; ערבות ללא הגבלה בסכום בחתימת אלי אלעזרא; התחייבות לאי שינוי שליטה באפרידר א.ל.י.	התחייבות לביצוע והשלמת הפרויקט על-פי היתר הבנייה ודרישות הדין, בהתאם לתוכניות, מפרטים, לוחות זמנים, תקציב ועלויות.	- התחייבות לביצוע והשלמה על-פי תקציב ועלויות שנקבעו, ומימון חריגה ממקורות עצמיים של אפרידר.	נכון למועד פרסום הדוח, הופקד ההון העצמי הנדרש בחשבון הליווי, התקבל היתר בנייה ביחס לשלב ג' והתקיימו תנאי המכירה המוקדמת הנדרשים להפעלת הליווי הפיננסי של ג' (למועד פרסום הדוח, הושלמה הקמתם של שלבים א'-ב').	אפרידר עומדת בלוחות הזמנים של הפרויקט שנקבעו ו/או תוקנו במהלך חיי הפרויקט בידיעה ובאישורו של הבנק.	- ייחוד חשבונות לפרויקט נרשם השעבוד על המקרקעין ספקים ונותני שירותים - ביטוח - חוזי מכר עם רוכשי הדירות - מסירת דו"חות	-	-	סך אשראי פיננסי של עד 60,000 אלפי ש"ח. ערבויות חוק מכר ע"ס של 124,174 אלפי ש"ח.

עיר מתחמים 36, 46 ו-39, היין, אשקלון	הון עצמי נדרש בסך של 76,700 אלפי ש"ח; מכירה מוקדמת של יחידות, בארבעת המתחמים, בתמורה כוללת שלא תפחת מסכום של 440,000 אלפי ש"ח בתוספת מע"מ.	שעבודים קבועים ראשונים בדרגה וללא הגבלת סכום על כל זכויות אפרידר על-פי חוזי החכירה עם רמ"י והתחייבות אפרידר לרשום משכנתאות ראשונות בדרגה ללא הגבלה בסכום על המקרקעין לטובת הבנק, בד בבד עם רישומה של אפרידר כבעלת זכות הבעלות/החכירה במקרקעין; שעבודים קבועים ראשונים בדרגה ללא הגבלה בסכום על זכויות אפרידר לפי חוזי הבנייה והשלמת הפיתוח עם רמ"י והחוזים לביצוע תשתיות ציבוריות עם עיריית אשקלון וחכ"ל אשקלון;	שעבוד שוטף ראשון בדרגה ללא הגבלה בסכום על הפרויקט ונכסים וזכויות הקשורים אליו, לרבות ציוד, מלאי, חייבים, ספקים, רשויות מס וכל זכויות אפרידר כלפי צדדים שלישיים, לרבות זכויות שינבעו מהפסדים, הקלות, פטורים, הנחות, זיכויים, מענקים והחזרים; שעבודים קבועים ראשונים בדרגה ללא הגבלה בסכום על כל זכויות אפרידר על-פי הסכמי הרכישה של היחידות והשטחים בפרויקט ועל-פי חוזים עם מתכננים, קבלנים וספקים עיקריים; שעבוד והמחאה על דרך השעבוד של כל זכויות אפרידר על-פי פוליסות הביטוח של הפרויקט; שעבוד קבוע בדרגה ראשונה על כל זכויות אפרידר לקבלת סכומים שיגיעו לה מרשויות המס בקשר עם הפרויקט; שעבודים קבועים ראשונים בדרגה וזכויות קיזוז מיוחדות על כל הכספים שיעמדו לזכות אפרידר בחשבון הפרויקט ובכל פיקדון כספי הנובע מכספים שמקורם בחשבון הפרויקט ובכל אופן אחר מתקבולים או הכנסות הקשורים בפרויקט; ערבות מתמדת ללא הגבלה בסכום בחתימת אלי אלעזרא והתחייבויות שונות של בעלי השליטה באפרידר, לרבות כי לא יהיה שינוי בבעלות או בשליטה באפרידר והתחייבות לא להעביר ולשעבד את מניות אפרידר;	התחייבות לביצוע והשלמת הפרויקט על-פי היתר הבנייה ודרישות הדין, בהתאם לתוכניות, מפרטים, לוחות זמנים, תקציב ועלויות; התחייבות למכירת על-פי מחירי מכירה שנקבעו בדוח האפס.	התחייבות שמועד סיום הבנייה יהיה עד 31.12.23.	נכון למועד הדוח, הופקד הדוח, העצמי הנדרש בחשבון הליווי והתקיימו תנאי המכירה המוקדמת הנדרשים להפעלת הפיננסי של הפרויקט.	אפרידר עומדת בתקציבי הפרויקט שנקבעו ו/או תוקנו במהלך חיי הפרויקט בידיעה ובאישורו של הבנק.	נכון למועד הדוח, נרשם השעבוד על המקרקעין לטובת הבנק המלווה. אפרידר עומדת בלוחות הזמנים של הפרויקט.	התחייבות לעמוד בכל ההגבלות והחובות הנדרשות לפי המכרזים מעצם מיקומם של המקרקעין בתחום אתר עתיקות מוכרז והתחייבות לשאת בכל הוצאה	-	-	יתרת מסגרת אשראי כספי לניצול בסך של כ-200,000 אש"ח.	יתרת מסגרת ערבויות חוק מכר לניצול בהיקף של 17,480 אלפי ש"ח. בהתאם להסכם הליווי, תמהיל מסגרת האשראי הינו דינמי כך שכלל שתידרש מסגרת ערבויות חוק מכר גדולה יותר מהסכום האמור, אזי מסגרת האשראי הכספי תקטן בהתאמה, באופן שבו סכום שתי המסגרות יחדיו לא יהיה גבוה מ-868,000 אלפי ש"ח.

שם הפרויקט	ההון העצמי ותנאי מכירה מוקדמת שנקבעו בהסכם הליווי	נכסים משועבדים (ככלל ראשונים בדרגה וללא הגבלה בסכום)	תנאי ביצוע שנקבעו (איכותי)	תנאי ביצוע שנקבעו (כספי / כמותי)	ביצוע בפועל (כספי / כמותי)	ביצוע בפועל (איכותי)	תנאים עיקריים נוספים שנקבעו בהסכם הליווי	הפרות של הסכם הליווי	יתרת אשראי כספי מנוצלת ליום 31.12.2021	יתרת אשראי נוספת לניצול ליום 31.12.2021
		הבטחות והערובות לעיל ישמשו הן להבטחת התחייבויות אפרידר לבנק בקשר עם המימון והן להבטחת חובות והתחייבויות אחרים שלה כלפי הבנק מכל סוג שהוא.					שתידרש לצורך כך.			
פרויקט הבוסתן (מתנחלים) אשקלון	הון עצמי נדרש בסך של 10,556 אלפי ש"ח; מכירה מוקדמת של 46 יח"ד בפרויקט, בתמורה כוללת שלא תפחת מסכום של 38,715 אלפי ש"ח בתוספת מע"מ.	שעבוד זכויות חוזיות במקרקעין והתחייבות לרישום משכנתא; שעבוד הזכויות בפרויקט – שעבוד קבוע וצף ללא הגבלת סכום, בדרגה ראשונה, על כל זכויות אפרידר במקרקעין ובפרויקט, לרבות שעבוד והמחאה על דרך השעבוד של זכויות אפרידר לקבלת כספים מרוכשים, שעבוד זכויות אפרידר על-פי חוזה הביצוע עם הקבלן המבצע וכל ההסכמים עם קבלני משנה, ספקים ויועצים, שעבוד זכויות אפרידר על-פי ההסכם עם אדריכל הפרויקט, שעבוד זכויות אפרידר לקבלת כל החזרי כספים מכל סוג שהוא בקשר עם הפרויקט, לרבות מרשויות מע"מ ולרבות הזכות לקיזוז הפסדים וכן שעבוד חשבונות הפרויקט.	התחייבות לביצוע והשלמת הפרויקט על-פי היתר הבנייה ודרישות הדין, בהתאם לתוכניות, מפרטים, לוחות זמנים, תקציב ועלויות; התחייבות למכירות על-פי מחירי מכירה שנקבעו בדוח האפס.	נכון למועד הדוח, הופקד ההון הנרשם העצמי הנדרש בחשבון הליווי, והתקיימו תנאי המכירה המוקדמת הנדרשים להפעלת הליווי הפיננסי של הפרויקט. אפרידר עומדת בתקציבי הפרויקט שנקבעו ו/או תוקנו במהלך חיי הפרויקט בידיעה הבנק.	נכון למועד הדוח, נרשם השעבוד על המקרקעין לטובת הבנק המלווה. לא למכור יחידות בפרויקט לבעלי עניין ולקרובי משפחתם, ללא אישור הבנק; התחייבות לא למכור לרוכש אחד יחידות ששוין הכספי עולה על 10% משווי יחידות הפרויקט.	- מסירת דוחות; הסדר שוברי תשלום; התחייבות לא למכור יחידות בפרויקט לבעלי עניין ולקרובי משפחתם, ללא אישור הבנק; התחייבות לא למכור יחידות ששוין הכספי עולה על 10% משווי יחידות הפרויקט.	-	-	יתרת מסגרת ערבויות חוק מכר לניצול בהיקף של 11,169 אלפי ש"ח.	

בהתקשרויות בהסכמי ליווי עם תאגיד בנקאי בקשר עם פרויקט חדרה והפרויקטים בעיר היין באשקלון, העילות העיקריות להעמדה לפירעון מיידי ולמימוש בטוחות הינן (לא כל העילות מופיעות בכל ההתקשרויות): (1) אי תשלום סכומים במועד; (2) אי התחלת הפרויקט במועד או הפסקת ביצועו; (3) קצב ביצוע הפרויקט איטי מהדרוש להבטחת השלמתו במועד, קצב המכירות או ההשכרות או קבלת התקבולים איטי מהתחזית, או מחירי היחידות או מחירי ההשכרות נמוכים מן התחזית; (4) חריגה מתקציב הפרויקט שלא כוסתה; (5) חריגה מהיתר בנייה ו/או מהוראות חוק התכנון והבנייה או שינוי בתכנון הפרויקט; (6) העברת, שעבוד או המחאת זכויות בפרויקט; (7) אי מסירת שוברי תשלום לרוכשי היחידות או גרימה לאי הוצאת ערבות חוק מכר; (8) הליכי הוצאה לפועל או עיקול כנגד הפרויקט או הליכי כינוס, פירוק, הסדר או פשרה נגד אפרידר ו/או השותף בפרויקט (בפרויקטים בהם קיים שותף) או על-ידיהם; (9) שינוי בשליטה לרבות שינוי בבעלי השליטה ו/או בשיעורי החזקות בעל השליטה באמצעי השליטה באפרידר ו/או השותף בפרויקט (בפרויקטים בהם קיים שותף) בלי שהתקבלה לכך הסכמת הבנק בכתב ומראש. בעל השליטה זוהה בחלק מן ההתקשרויות כמר אלי אלעזרא; (10) במקרה שזכויות אפרידר נובעות מחוזה עם צד שלישי – ביטול אותו חוזה; (11) הפרת התחייבות או מצג; (12) יתר עסקי אפרידר ו/או השותף בפרויקט מנוהלים באופן העלול להשפיע לרעה על ביצוע הפרויקט או על קיום התחייבויות אפרידר ו/או השותף בפרויקט (בפרויקטים בהם קיים שותף); (13) אם אפרידר תעביר, תשעבד או תמחה, באופן כלשהו, זכויות בפרויקט, כולו או מקצתו, מבלי שקיבלה לכך את הסכמת הבנק בכתב ומראש; (14) היכן שרלוונטי - אם בוטל חוזה החכירה או חוזי הבנייה מול רמ"י או חוזים לביצוע תשתיות ציבוריות מול עיריית אשקלון וחכ"ל אשקלון או אם צפוי ביטולו של איזה מהנ"ל. בקרות מקרה הפרה בנק לאומי יהיה רשאי בין היתר, להפסיק את העמדת המימון, למנוע משיכת כספים בפרויקט, להעלות את שיעור הריבית על האשראי, לדרוש את סילוקה המיידי של היתרה הבלתי מסולקת של האשראי, לתפוס את מקום הפרויקט או חלק ממנו, לסלק כל אדם וחפץ ולהשלים את הפרויקט בדרך דרך שיבחר, למנות מנהל מיוחד או כונס נכסים לניהולו והשלמתו של הפרויקט, לממש בטוחות ועוד.

בהתקשרות של אפרידר עם תאגיד בנקאי נוסף בהסכם ליווי בקשר עם פרויקט הבוסתן (המתנחלים) באשקלון העילות העיקריות להעמדה לפירעון מיידי ולמימוש בטוחות הינן: (1) אי תשלום סכומים במועד; (2) אי התחלת הפרויקט במועד או הפסקת ביצועו; (3) קצב ביצוע הפרויקט איטי באופן משמעותי ויש בו למנוע השלמת הפרויקט במועד שנקבע ואפרידר לא נוקטת באמצעים לשביעות רצון הבנק להאצת התקדמות הביצוע; (3) חריגה משמעותית מלוחות הזמנים לביצוע מכירת היחידות או מתחזית קצב קבלת תקבולי מכירתן, או נמכרו יחידות במחירים הנמוכים ממחירי המכירה שנקבעו בהסכם; (4) חריגה מתקציב הפרויקט או מתקציב עלות הפרויקט שלא כוסתה; (5) סטייה בפועל לעומת נתוני דוח האפס שצורף להסכם הליווי, בין היתר, בקשר עם נתוני הרווחיות, לוחות הזמנים, הכנסות ועלויות; (6) חריגה מתנאי היתר הבנייה ו/או מהוראות מחייבות של רשות מוסמכת או פקיעה, ביטול או התלייה של היתר הבנייה או אישור, רישיון או היתר כלשהו הדרוש להקמת או תפעול או תחזוקת הפרויקט או חריגה מתנאיהם, מהוראות חוק התכנון והבנייה או סטייה לא מאושרת מתוכניות הפרויקט; (7) אם הבנק סבור כי איכות או טיב ביצוע הפרויקט ירודים באופן מהותי ואינם עומדים ברמת הבנייה ההולמת את הפרויקט; (8) אם יוצא או יינתן כנגד אפרידר בקשר לפרויקט (כולו או חלקו) או בקשר לחשבונות הפרויקט או לבטחונות, במישרין או בעקיפין, או בקשר למקרקעין או עסקי אפרידר או לבטוחות, צו מניעה, צו עיקול, לרבות עיקול זמני ו/או פעולות הוצאה לפועל; (9) אם תסולק ידה של אפרידר מהמקרקעין ומהפרויקט מכל סיבה שהיא; (10) אם יבוצע שימוש בתקבולי הפרויקט או בכספים שיימשכו מחשבון

הפרויקט שלא למטרות הפרויקט כפי שהוגדרו בדוח האפס; (11) אם אפרידר תגבה או תקבל כספים בקשר עם הפרויקט ללא הפקדתם המיידית בחשבון הפרויקט או תקבל כספים מרוכשי יחידות שלא באמצעות שוברי תשלום; (12) אי ביצוע הביטוחים כמוגדר בהסכם או פקיעת תוקפם; (13) אם בעת כלשהי לא יהיה בידי אפרידר טופס 50 בתוקף בניגוד להסכם; (14) הפרת ההתחייבות להתקשר עם הקבלן המבצע בהתאם להסכם; (15) מימוש או דרישת תשלום בקשר עם ערבות כלשהי שהוצאה על-ידי הבנק בגין/בקשר עם הפרויקט; (16) הפרת חובה לפי חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות); (17) אם הועברה הבעלות או רשות השימוש או זכויות אפרידר בפרויקט/במקרקעין ללא קבלת הסכמת הבנק; (18) אם יושמדו, יישרפו או יאבדו המקרקעין או הפרויקט או חלק מהם; (19) במקרה שאפרידר ו/או מאן דהוא ייצור לטובת צד שלישי שעבוד נוסף על הביטחונות שנוצרו או ייווצרו לטובת הבנק ללא הסכמת הבנק; (20) במקרה שחווה רכישת המקרקעין יבוטל או ישונה או יתוקן ללא אישור הבנק או אם אפרידר תפר אותו הפרה יסודית; (21) אפרידר תפר את התחייבותה להמצאת מידע לבנק ולמפקח של הפרויקט; (22) אם אפרידר תפסיק מכל סיבה שהיא את העבודה בעסקיה או עסקיה ייפסקו או ייסגרו; (23) אם ימונה כונס נכסים (זמני או קבוע) או מפרק (זמני או קבוע) או מנהל מיוחד או נאמן בהקפאת הליכים או נאמן (זמני או קבוע) לפי חוק חדלות פירעון לעסקי אפרידר או רכושה או כל חלק מהם או אם תוגש בקשה למינוי כאמור שלא בוטלה תוך 30 יום או אם ייוודע לבנק שעומדת להיות מוגשת בקשה להקפאת הליכים או לצו לפתיחת הליכים; (24) אם אפרידר מצויה בחדלות פירעון או תקבל החלטת פירוק או אם תוגש בקשה להקפאת הליכים או צו לפתיחת הליכים או אם אפרידר תפסיק את תשלום חובותיה או תגיע לידי פשרה או הסדר עם נושיה ו/או בעלי מניותיה או חלק מהם, או אם יחל בין אפרידר לבין מי מנושיה או בעלי מניותיה מו"מ להסדר או פשרה כאמור או אפרידר תודיע כי בכוונתה לפתוח במו"מ כאמור (לרבות מו"מ מוגן כמשמעותו בחוק חדלות פירעון ושיקום כלכלי) או אם ביהמ"ש יורה על כינוס אסיפות לאישור הסדר או פשרה כאמור; (25) אם לדעת הבנק חל שינוי לרעה במצבה הפיננסי או העסקי של אפרידר או קיימות נסיבות שעלולות לסכן את פירעון האשראי לבנק או שלדעת הבנק נשקפת סכנה לבטוחה כלשהי שניתנה להבטחת התחייבות כלשהי של אפרידר או במקרה שבו חלו או קיים חשש סביר כי יחולו שינויים לרעה בערך המקרקעין ו/או הפרויקט ו/או הבטוחות, בין אם ערכם פחת ובין אם חל גידול באשראי או בחישובו ביחס למקרקעין או הפרויקט או לבטוחות, מכל סיבה שהיא, לרבות כתוצאה משינויים או תנודות בשערי המטבעות השונים שגרמו או עלולים לגרום לגידול בחשיפה של הבנק מול אפרידר; (26) אם אפרידר תהפוך ל"לקוח מוגבל"/"לקוח מוגבל חמור" או אם בדוחות הכספיים של אפרידר תיכלל הערת עסק חי; (27) אם אירע מאורע כלשהו אשר מזכה מוסד פיננסי, בעל אג"ח או נושה מהותי אחר בזכות להעמדה לפירעון מידי או אם דרש מי מהנ"ל תשלום של חובות או התחייבויות או חיובים כלשהם, כולם או חלקם, של אפרידר, כלפי מי מהנ"ל; (28) אם בוצע שינוי במסמכי ההתאגדות של אפרידר באופן העלול לפגוע בזכויות הבנק או בהתחייבויות אפרידר כלפי הבנק; (29) אם אפרידר תפר כל התחייבות אחרת לפי הסכם הליווי או לפי מסמכי ההתקשרות/המימון או תנאי הביטחונות והשעבודים או אם יתברר כי כל הצהרה של אפרידר בהסכם הליווי ויתר מסמכי ההתקשרות/המימון אינה נכונה או אינה מלאה; (30) אם יתקיים אחד או יותר מהמקרים המאפשרים לבנק להעמיד לפירעון מידי את האשראי או אשראים אחרים על-פי כל מסמך שנחתם או ייחתם בין אפרידר לבנק; (31) אם יחול שינוי כלשהו בהרכב האוחזים במניות המוצאות בהון אפרידר או שינוי כלשהו בזכויות או במספר המניות שכל אחד מהאוחזים אוהז בהון אפרידר, במישרין או בעקיפין. כמו כן נקבע כי לא יחול שינוי בהרכב בעלי המניות באפרידר ובשליטה בה ללא קבלת הסכמת הבנק ואיסור על בעלי המניות לשעבד את מניות אפרידר ללא קבלת הסכמת הבנק; (32) אם אפרידר קיבלה החלטה בדבר שינוי מבנה (שמשמעו מיזוג או פיצול, לרבות איחוד וארגון מחדש, בין כתברה קולטת ובין

כחברת יעד וכל פעולה שלא במהלך העסקים הרגיל שתוצאתה היא רכישה של נכסים ו/או התחייבויות של גוף אחר, לרבות פשרה או הסדר לפי סעיפים 350 ו-351 לחוק החברות, או העברת נכסים תמורת מניות או ניירות ערך אחרים או בתמורה אחרת, בין בעסקה אחת או בסדרה של עסקאות); (33) קרות אירועים מסוימים מהאירועים שפורטו לעיל לערב של אפרידר או למי שהעמיד לזכות הבנק בטוחה להבטחת פירעון האשראי נשוא הסכם הליווי ואפרידר לא תמציא לבנק כתב ערבות חתום על-ידי גורם אחר שהבנק יסכים לו מראש.

פרויקטים בתכנון או מותנים באישורים (באלפי ש"ח) ⁽¹⁾

8.6.7

עודף הכנסות/ (הוצאות) צפוי	סה"כ יתרת עלויות צפויות שטרם הושקעו	עלויות שהושקעו בפועל בפרויקט עד ליום 31.12.2021			צפי הכנסות ממלאי בלתי מכור	מצב תכנוני מתוכנן (יח"ד/ מ"ר)	מצב תכנוני נוכחי (יח"ד/ מ"ר)	במידה והפרויקט בליווי בנקאי: מידע בדבר תנאי הליווי הבנקאי	נתונים בדבר מכירות נכון למועד פרסום הדו"ח	צפי להתחלת פרויקט	תנאים ואישורים נדרשים נכון למועד הדוח	מהות הזכויות בקרקע	מועד רכישת הזכויות בקרקע /או מועד התקשרות בהסכם חכירה / קומבינציה (2)	סוג הפרויקט	שם הפרויקט ומיקום
		תכנון ואחרות	עלויות מימון שהווננו לפרויקט	קרקע, היטלים ופיתוח											
13,567	67,649	17,815	3,391	23,730	126,152	84 יח"ד	84 יח"ד	לפרטים ראה טבלת פרויקטים בליווי פיננסי בסעיף 8.6.6 לעיל.	החלה מכירת הפרויקט. ראה הערה (3) להלן	רבעון ראשון 2022	היתר בנייה. (התקבל היתר בנייה לאחר מועד הדוח, ראה הערה (4) להלן)	בעלות	12/2015	מגורים	אחד העם – שלב ג' (3), (4)
19,728	115,067	776	-	-	135,571	כ- 11,500 מ"ר משרדים + 1,400 מ"ר מסחר	כ- 11,500 מ"ר משרדים + 1,400 מ"ר מסחר	-	טרם החלה מכירת הפרויקט	רבעון שלישי 2022	היתר בנייה וחתימה על הסכם ליווי פיננסי לפרויקט	קומבינציה	09/2017	בניין משרדים, לרבות קומת מסחר	המרכבה חולון (3), (5)
96,490	155,189	1,715	-	2,070	255,464	194 יח"ד + כ- 2,100 מ"ר מבנה מרכזי	194 יח"ד + כ- 2,100 מ"ר מבנה מרכזי	-	טרם החלה מכירת הפרויקט	רבעון שלישי 2022	החלטת ועדת ערר, היתרי בנייה וחתימה על הסכם ליווי פיננסי לפרויקט	בעלות	קרקע היסטורית	דזור מוגן	דזור מוגן אשקלון (3), (6)

שם הפרויקט ומיקום	סוג הפרויקט	מועד רכישת הזכויות בקרקע /או מועד התקשרות בהסכם חכירה / קומבינציה (2)	מהות הזכויות בקרקע	תנאים ואישורים נדרשים נכון למועד הדוח	צפי להתחלת פרויקט	נתונים בדבר מכירות נכון למועד פרסום הדו"ח	במידה והפרויקט בליווי בנקאי: מידע בדבר תנאי הליווי הבנקאי	מצב תכנוני נוכחי (יח"ד/ מ"ר)	מצב תכנוני מתוכנן (יח"ד/ מ"ר)	צפי הכנסות ממלאי בלתי מכור	עלויות שהושקעו בפועל בפרויקט עד ליום 31.12.2021			עודף הכנסות/ (הוצאות) צפוי
											קרקע, היטלים ופיתוח	עלויות מימון שהווננו לפרויקט	תכנון ואחרות	
יחידות נופש מגרש 8 במרינה באשקלון (שלב ב') (7) (3)	יחידות נופש	04/2015	חכירה	היתר בנייה וחתימה על הסכם ליווי פיננסי לפרויקט	רבעון רביעי 2022	טרם החלה מכירת הפרויקט	-	כ-307 דירות נופש + כ-2,600 מ"ר שטחי מסחר	כ-307 דירות נופש + כ-2,600 מ"ר שטחי מסחר	355,220	4,156	-	-	119,145

(1) הטבלה כוללת נתונים של הפרויקטים "המרכבה" בחולון, דיור מוגן אשקלון ומגרש 8 במרינה באשקלון שלב ב', המופיעים בדוחות הכספיים של החברה כמלאי בנינים למכירה. להערכת אפרידר, בנייתם של פרויקטים אלה תחל במהלך השנה הקרובה (שנת 2022). המידע אודות הערכות וציפיות החברה בעניין מועד תחילת הבנייה של פרויקטים אלה הינו מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, ומבוסס על כוונותיה והערכותיה של אפרידר למועד הדוח, על ניסיון מנהלי אפרידר בתחום ועל הנחות של אפרידר. הערכות אלו עשויות שלא להתממש, או להתממש באופן שונה, לרבות באופן שונה מהותית מכפי שנצפה, בין היתר, כתוצאה מהערכות לא נכונות, משינויים בתוכנית העבודה של אפרידר, היה והיתרים להקמת הפרויקט לא יתקבלו בעיתוי אותן מניחה אפרידר ו/או התממשותם של כל או חלק מגורמי הסיכון המפורטים בסעיף 8.18 להלן.

(2) אם במספר מועדים – המועד הראשון.

(3) הנתונים החזויים מבוססים על אומדני אפרידר.

(4) אפרידר א.ל.י יזמות בע"מ, חברה המוחזקת על-ידי אפרידר וצד שלישי בחלקים שווים (להלן: "אפרידר א.ל.י"), התקשרה בחודש יולי 2015 בהסכם, לרכישת זכויות בעלות במגרש 2201, הממוקם בעיר חדרה (להלן: "המגרש"). הפרויקט מוקם בשלושה שלבים, וכולל 224 יח"ד וכ-1,500 מ"ר מסחר וכן מרתף משותף לשלושת השלבים. במהלך השנים 2020 ו-2021, בהתאמה, השלימה אפרידר א.ל.י, על המגרש, את הקמתם של פרויקט חדרה שלב א' (בניין בן 68 יח"ד ומלוא

שטחי המסחר בפרויקט) ושל פרויקט חדרה שלב ב' (בניין בן 72 יח"ד). למידע נוסף אודות הפרויקטים האמורים, ראה טבלת "נתונים אודות פרויקטים שהקמתם הסתיימה, ושמכירתם טרם הושלמה במלואה, ליום 31 בדצמבר 2021" בסעיף 8.6.9 להלן.

לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, אפרידר א.ל.י קיבלה היתר בנייה ביחס לשלב ג' בפרויקט, הכולל 84 יח"ד ב-22 קומות (מעל שתי קומות מרתף חניה שנבנו בשלב א'), והחלה בביצוע עבודות הבנייה של שלב זה. נכון למועד פרסום הדוח, התקשרה אפרידר א.ל.י בהסכמי מכר ביחס ל-51 יח"ד (מתוך 84 יח"ד בשלב זה בכללותו).

(5) אפרידר יוזמה התקשרה, בחודש ספטמבר 2017, עם בעל קרקע, בהסכם קומבינציה להקמת בניין הכולל שטחי מסחר ומשרדים, במגרש בשטח של כ-3,600 מ"ר, ברחוב המרכבה, אזור תעשייה חולון. במסגרת עסקת הקומבינציה, אפרידר זכאית לקבל 75% מהזכויות בפרויקט בתמורה לשירותי בנייה לבעל הקרקע. נכון למועד פרסום הדוח, אפרידר יוזמה מקדמת, בהתאם לתב"ע הקיימת, היתר בנייה להקמת בניין, בן 11 קומות משרדים, מעל קומת מסחר ומעל 3 קומות מרתף. נכון למועד פרסום הדוח, אפרידר יוזמה הגישה לרשות המקומית בקשה להיתר בנייה, ובמקביל העבירה אפרידר יוזמה את תכנון הפרויקט לאישור בעל הקרקע.

(6) אפרידר הינה הבעלים של מקרקעין, בעיר אשקלון שכונת ברנע ב'ג', ביחס למקרקעין הידועים כ-גוש 1966, חלקות 401-405, בשטח של כ-19,200 מ"ר (להלן: "המקרקעין"). אפרידר מקדמת, בין בעצמה ובין באמצעות חברת בת, על המקרקעין, פרויקט דיור מוגן, הכולל ארבעה מבנים בני 194 יח"ד (בנות 2 ו-3 חדרים) (להלן בסעיף זה – "מבני המגורים") וכן מבנה מרכזי לתרבות ופנאי בשטח של כ-2,100 מ"ר לשימוש דיירי הדיור המוגן (להלן בסעיף זה – "המבנה המרכזי") (להלן יחדיו בסעיף זה – "הפרויקט"). בכוונת אפרידר, למכור לרוכשים, את יחידות הדיור בפרויקט, המיועד, אך ורק, למגורי דיירים מבוגרים ועצמאיים, כהגדרתם בחוק הדיור המוגן, המתאימים, בין היתר מבחינה בריאותית וחברתית, להתגורר בפרויקט דיור מוגן מסוג זה, כאשר המבנה המרכזי יישאר בבעלות אפרידר. כמו כן, במסגרת הסכמי המכירה של יחידות הדיור, יתחייבו הרוכשים לשאת בתשלומי דמי ניהול חודשיים, החל ממועד תחילת תקופת השימוש, וזאת בין אם נכנס הדייר להתגורר בפועל בפרויקט ובין אם לאו, וזאת כנגד התחייבות אפרידר למתן סל שירותים מפורט ובגין שימוש במתקנים בפרויקט.

ביום 8 ביוני 2021 התקבלה החלטת מיסוי ("רולינג") מאת רשות המיסים בבקשתה של אפרידר לפיצול לפי סעיף 105א(2) לפקודת מס הכנסה [נוסח חדש] (להלן – "הפקודה"), לצורך העברת פעילותה בפרויקט לחברה בת חדשה (שלא היה בה כל נכס או פעילות ואשר הוקמה בסמוך לקבלת החלטת רשות המיסים) (להלן – "אחוזת אפרידר בע"מ"). בהתאם, כל הפעילות (נכסים והתחייבויות) של אפרידר הקשורה לפרויקט, הועברה, ללא כל תמורה, לאחוזת אפרידר בע"מ ולא נותרה באפרידר כל פעילות הקשורה לפרויקט. לאחר הפיצול, מחזיקה אפרידר במלוא הון המניות של אחוזת אפרידר בע"מ. בהחלטת המיסוי אושר כי העברת הפעילות כאמור אינה חייבת במס בהתאם להוראות סעיף 105א(2) לפקודה וכן אושרה הקלה בהתאם לסעיף 105ג(6) לפקודה. כמו כן, מועד הפיצול נקבע ליום 31.03.2021 (להלן – "מועד הפיצול").

בתחילת שנת 2021, התקבלו החלטות הוועדה המקומית לתכנון ובנייה בעיר אשקלון, לאשר את בקשותיה של אפרידר לקבלת היתרי בנייה ביחס לארבעת מבני המגורים (חלקות 402-405) וביחס למבנה המרכזי (חלקה 401), וזאת בכפוף להשלמת הדרישות, אשר פורטו בכתבי ההחלטה (להלן בסעיף זה – "החלטות

הוועדה"). ביום 9 בפברואר 2021 הוגש לוועדה המחוזית לתכנון ובנייה (מחוז דרום), כתב ערר, נגד החלטות הוועדה. ביום 27 ביולי 2021 התקיים דיון בוועדת הערר, לאחריה החליטה וועדת הערר לקבוע מועד לדיון בערר, רק לאחר שתתקבל החלטתו של ביהמ"ש העליון בערעור שהוגש על-ידי העוררים ביחס להחלטתו של בית המשפט המחוזי, לאשר את תוכנית הבינוי והקמתו של הפרויקט. ביום 23 בדצמבר 2021 התקיים דיון בביהמ"ש העליון, והערעור האמור נדחה, באופן שהחלטת בית המשפט המחוזי המאשרת את הפרויקט נותרה ללא שינוי. בעקבות פסק הדין, הגישו אפרידר ועיריית אשקלון בקשה לסילוק על הסף ביחס לערר שהוגש לוועדת הערר, אך טרם ניתנה החלטת וועדת הערר בבקשה, ונקבע מועד לדיון ביום 12.05.2022. להערכת אפרידר, הסיכויים כי הערר האמור יתקבל הינם נמוכים מאוד, זאת בין היתר לאור העובדה כי עמדת הוועדה המקומית (כפי שגם אושרה על-ידי ביהמ"ש המחוזי והעליון) הינה שהבקשות להיתרי בנייה תואמות תב"ע, ובמקרה כאמור אין כלל זכות עמידה למערערים. בהתאם, נכון למועד פרסום הדוח, אחוזת אפרידר פועלת להשלמת הדרישות הנחוצות להוצאת היתרי בנייה ביחס למבני המגורים ולמבנה המרכזי. כמו כן, נכון למועד פרסום הדוח, אחוזת אפרידר מקדמת ליווי פיננסי ביחס לפרויקט, ונערכת לתחילת שיווק יחידות הדיור בפרויקט. למועד זה, המקרקעין כאמור אינם משועבדים בשעבוד ספציפי, אולם צפוי כי המקרקעין ישועבדו בשעבוד ספציפי במסגרת חתימה על הסכם ליווי פיננסי לפרויקט האמור. **המידע אודות הערכות אפרידר האמורות, לרבות לעניין הערר האמור ואודות כוונות אפרידר לקידום הפרויקט כאמור, שיווקו, מחיר המכירה הממוצע למ"ר, צפי ההכנסות ממנו וכיו"ב הינו מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, ומבוסס על המידע המצוי ברשותה כיום וכן על כוונותיה והערכותיה למועד הדוח. הערכות וכוונות אלו עשויות שלא להתממש, או להתממש באופן שונה, לרבות באופן שונה מהותית מכפי שנצפה, בין היתר, כתוצאה מהערכות לא נכונות, מעיכובים בקבלת החלטת ועדת הערר, משינויים בתוכנית העבודה של אפרידר, היה והיתרים להקמת הפרויקט לא יתקבלו בעיתוי אותו מניחה אפרידר ו/או התממשותם של כל או חלק מגורמי הסיכון המפורטים בסעיף 8.18 להלן.**

(7) אפרידר יוזמה התקשרה בחודש אפריל 2015, בהסכם לרכישת זכויות במגרש 8, לפי תכנית מפורטת 179/03/11, במתחם המרינה בעיר אשקלון (להלן: **"המקרקעין"**). בשלב הראשון, פעלה אפרידר יוזמה, למימוש מרבית זכויות המסחר במגרש ולהקמת פרויקט, הכולל יחידות מסחריות בשטחים שונים ו-283 חניות במרתפים. ביום 22 בפברואר 2021 התקבל טופס 4 לאכלוס הפרויקט. למידע נוסף אודות הפרויקט האמור, ראה טבלת "נתונים אודות פרויקטים שהסתיימו בשנת 2021" בסעיף 8.6.8 להלן.

נכון למועד הדוח, ובהמשך למבנה המסחרי שהוקם בשלב א', אפרידר מקדמת, בהתאם לזכויות הבנייה הנוספות הקיימות במגרש, את השלב השני של הפרויקט, שיכלול כ-307 דירות נופש, בריכת שחייה, חדר אוכל ויתר השירותים הנלווים לבית מלון, בתוספת כ-2,600 מ"ר שטחי מסחר וכ-7,500 מ"ר מרתפי חניה (להלן - **"פרויקט מרינה אשקלון שלב ב"**). בכוונת אפרידר, למכור לרוכשים, את דירות הנופש בפרויקט מרינה אשקלון שלב ב', בהתאם לחוזר משרד התיירות, לפיו השימוש ביחידת נופש על-ידי הרוכש יוגבל לתקופה של שלושה חודשים בלבד בשנה, ובתשעת החודשים האחרים היחידה תעבור לפול מלונאי אותו תנהל, עבור הרוכש, חברת ניהול. במסגרת הסכמי המכירה של דירות הנופש, יתחייבו הרוכשים לשאת בתשלומים חודשיים, החל ממועד תחילת תקופת השימוש, וזאת כנגד התחייבותה של חברת הניהול למתן סל שירותים מפורט ובגין שימוש במתקנים בפרויקט. טרם נקבעו כל התנאים המסחריים הנוגעים לפרויקט, לרבות תנאי מכירת דירות הנופש. כמו כן, כפרויקט מלונאי, תכנון הפרויקט והקמתו, כמו גם היתרי הבנייה בפרויקט, כפופים לאישורים של משרד התיירות. בנוסף, עם תחילת הפעלת הפרויקט יידרשו דיווחים שונים למשרד התיירות ביחס לפעילות השכרת דירות הנופש במסגרת הפול המלונאי.

הנתונים בטבלה דלעיל, לרבות ביחס להכנסות צפויות, עלויות צפויות, רווח גולמי צפוי ונתונים אחרים שחושבו מכוחם וכן הצפי לקבלתם של היתרי בנייה (היכן שרלוונטי), צפי להתחלת הפרויקטים ומצב תכנוני מתוכנן הינם מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, ומבוססים על המידע הקיים בידי אפרידר במועד פרסום הדוח, ניסיון מנהלי אפרידר בתחום ועל הערכות והנחות העבודה של אפרידר, בין היתר, באשר לקידום הליכי התכנון וקבלת ההיתרים והאישורים בקשר לפרויקטים (הן של רשויות התכנון והן של משרד התיירות, לפי העניין), להערכות בקשר לביקוש שיהיה לפרויקטים, להכנסות צפויות מהם ולעלויות שיושקעו בהם, לקידום שלב המכירות בהם ולקצב המכירות. הערכות אלו עשויות שלא להתממש, או להתממש באופן שונה, לרבות באופן שונה מהותית מכפי שנצפה, בין היתר, עקב עיכובים בהליכי תכנון ו/או קבלת היתרים או אישורים נדרשים, שינויים בתוכניות העבודה של אפרידר, היה וקצב המכירות בפועל יהיה שונה מקצב המכירות הנחזה על-ידי אפרידר (למשל בשל ירידה בביקושים בכלל ולפרויקטים של קבוצת אפרידר בפרט), או במידה שסעיף ההוצאות הבלתי צפויות בתקציב הפרויקט הרלוונטי לא יתממש בחלקו או במלואו, או במידה שהתקבולים בפועל יהיו נמוכים מן הצפוי ו/או עקב התממשותם של כל או חלק מגורמי הסיכון המפורטים בסעיף 8.18 להלן.

נתונים אודות פרויקטים שהסתיימו במהלך שנת 2021 - נתונים כלליים על פרויקטים (באלפי ש"ח)

8.6.8

שיעור רווח גולמי % ביחס לסך ההכנסות - מצטבר מתחילת הפרויקט	סה"כ רווח לפני מס שהוכר		עלויות שהוכרו		הכנסות שהוכרו		מספר יח"ד כולל בפרויקט (יח"ד קרי יח"ד המשויכות ליזם)	חלק התאגיד האפקטיבי (%)	מועדי תחילת וסיום בנייה	מיקום הפרויקט	שם הפרויקט
	מצטבר מתחילת הפרויקט	תקופה שוטפת	מצטבר מתחילת הפרויקט	תקופה שוטפת	מצטבר מתחילת הפרויקט	תקופה שוטפת					
15%	14,520	1,502	79,655	4,638	94,175	6,140	70 יח"ד (54 יח"ד)	50%	מועד תחילה 01/2018 מועד סיום 01/2021	יהוד	פסגות יהוד (1)
17%	23,417	4,940	113,559	13,805	136,976	18,745	כ- 9,954 מ"ר עיקרי מסחר	100%	מועד תחילה 11/2017 מועד סיום 02/2021	אשקלון	מרינה view אשקלון (2) שלב א'
7%	5,919	6,324	81,227	50,259	87,146	56,583	72 יח"ד	50%	מועד תחילה 05/2019 מועד סיום 09/2021	חדרה	אחד העם חדרה (שלב ב') (3)

(1) פרויקט פסגות יהוד בוצע, ביחד עם צד ג', באמצעות עסקה משותפת, לגביה החברה מיישמת בדוחותיה הכספיים את שיטת האיחוד היחסי. בהתאם להוראות הסכם העסקה המשותפת, חלקו של צד ג' ברווחים יהיה 50% מרווחי הפרויקט בניכוי סך של 2,250 אלפי ש"ח. בהתאם לכך, חלקה של אפרידר ברווחים עומד על 50% מרווחי הפרויקט בתוספת סך של 2,250 אלפי ש"ח.

(2) פרויקט מרינה view אשקלון (שלב א') בוצע באמצעות החברה המאוחדת אפרידר יוזמה. בחודש מאי 2021 החליט דירקטוריון אפרידר יוזמה כי אפרידר יוזמה תייעד לעצמה, כנדל"ן להשקעה, כ-616 מ"ר משרדים מתוך שטחי פרויקט מרינה אשקלון (מגרש 8), שהוקם על-ידיה ושעלותם בספרים מסתכמת לסך של כ-3,911 אש"ח, וזאת במטרה להשכיר שטחים אלה לאפרידר (החברה האם שלה), לטובת שימוש כמשרדי קבוצת אפרידר. בהתאם לאמור לעיל, שונה הייעוד של שטחים אלו בדוחות המאוחדים של החברה ממלאי בניינים למכירה לרכוש קבוע. הסכם שכירות כאמור בין אפרידר יוזמה לאפרידר נחתם בחודש יולי 2021 והינו לתקופה של חמש שנים עם אופציה לחמש שנים נוספות.

(3) פרויקט אחד העם חדרה (שלב ב') בוצע באמצעות חברה בת, בה מחזיקה אפרידר ב-50% (אפרידר א.ל.י), ואשר לגביה החברה מיישמת, בדוחותיה הכספיים המאוחדים את שיטת השווי המאזני. נתוני הפרויקט מוצגים, בטבלה לעיל, במונחי 100%. לפרטים נוספים אודות פרויקט חדרה (שלב א', שלב ב' ושלב ג'), ראה גם 'טבלת פרויקטים בליווי פיננסי' בסעיף 8.6.6 לעיל וטבלת 'פרויקטים בתכנון או מותנים באישורים' בסעיף 8.6.7 לעיל.

מספר חוזי מכירה מחייבים שנחתמו בפרויקט, לפי תקופות					מחיר ממוצע למ"ר לפיו חושב צפי ההכנסות של המלאי הבלתי מכור/מסור	מ"ר ממוצע ליח"ד שנותרו במלאי (2)	שיעור רווח גולמי צפוי מדירות במלאי	רווח גולמי צפוי ליח"ד שנותרו במלאי ליום 31.12.21	הכנסות צפויות המיוחסות ליח"ד שנותרו במלאי ליום 31.12.21	עלות המיוחסת ליח"ד שנותרו במלאי ליום 31.12.21	יח"ד (מ"ר) שנותרו במלאי ליום 31.12.21	מועד סיום הבנייה בפרויקט	מועד תחילת הבנייה בפרויקט	מיקום הפרויקט	שם הפרויקט
רבעון 1 לשנת 2021	רבעון 2 לשנת 2021	רבעון 3 לשנת 2021	רבעון 4 לשנת 2021	מתום התקופה עד סמוך למועד פרסום הדוח											
4	4	1	0	2	12	175	20%	819	4,145	3,327	2 יח"ד	08/2020	12/2016	חדרה	אחד העם חדרה – שלב א' (1)
8	12	11	0	2	12	183	16%	1,050	6,453	5,403	3 יח"ד	09/2021	05/2019	חדרה	אחד העם חדרה – שלב ב' (1)
3	0	0	1	0	13	244	11%	1,329	12,527	11,198	978 מ"ר	02/2021	11/2017	אשקלון	מרינה view – אשקלון – מגרש 8 שלב א'

(1) פרויקטים אחד העם חדרה שלבים א' ו-ב' מבוצעים באמצעות חברה בת, בה מחזיקה אפרידר ב-50% (אפרידר א.ל.ג.), ואשר לגביה החברה מיישמת, בדוחותיה הכספיים המאוחדים, את שיטת השווי המאזני. נתוני הפרויקטים מוצגים, בטבלה לעיל, במונחי 100%. לפרטים נוספים אודות פרויקט חדרה (שלב א', שלב ב' ו-שלב ג'), ראה גם 'טבלת פרויקטים בליווי פיננסי' בסעיף 8.6.6 לעיל וטבלת 'פרויקטים בתכנון או מותנים באישורים' בסעיף 8.6.7 לעיל.

(2) מ"ר ממוצע ליח"ד שנותרו במלאי, בפרויקטים אחד העם חדרה שלבים א' ו-ב', חושב בהתאם למ"ר מבונה משוקלל אקוויוולנטי של הדירות, קרי שטח פלדלת של הדירה בתוספת מקדם של 50% בגין שטחי מרפסת המוצמדות לדירה.

8.6.10 פרויקטים במסגרת התחדשות עירונית (*)

שם הפרויקט	סוג פרויקט	מספר יח"ד קיימות	מספר יח"ד מבוקשות	שיעור הסכמה הנדרש לתחילת הפרויקט	שיעור הדיירים שחתמו על הסכם מתוך כלל הדיירים, נכון למועד פרסום הדוח	משך זמן שחלף מתחילת ביצוע ההחלטות, ועד למועד פרסום הדוח	מועד צפוי להגעה להסכמה הנדרש בפרויקט	סטאטוס תכנוני של הפרויקט, נכון למועד פרסום הדוח
הירדן 76-78 רמת גן	תמ"א 38/2	18	56	80%	ביחס לבניין ברחוב הירדן 76, שבעה דיירים מתוך תשעה חתמו על הסכם (78%), וביחס לבניין ברחוב הירדן 78 שמונה דיירים מתוך תשעה חתמו על הסכם (89%).	כ-45 חודשים	רבעון שני 2022	אפרידר פועלת, מול בא כוח הדיירים, להחתמת יתרת הבעלים על הסכמי התמ"א, על מנת לאפשר את הפעלתו של הפרויקט. במקביל, נכון למועד פרסום הדוח, אפרידר הגישה לרשות המקומית בקשות להיתרי בנייה.
רמת גן - אבא הילל 96, 98, 100, 102 וחירות 31, 33	פינוי בינוי	59	160 יח"ד + שטחי מסחר ומשרדים	67% (ראה הערה (1) להלן)	37%	כ-46 חודשים	רבעון רביעי 2022	בכוונת אפרידר לקדם בקשה לשינוי תב"ע. בהמשך לכך, התקיימו פגישות לתיאום תכנון עם אדריכל העיר ועם מנהלת ההתחדשות העירונית, על מנת ליצור תיאום התוכניות בצורה המיטבית לדרישת העירייה. לצורך הגשת התב"ע תידרש חתימת 67% מבעלי הזכויות במתחם נשוא התוכנית.
תל אביב - ז'בוטינסקי 150	תמ"א 38/2	12	26	80%	75%	כ-41 חודשים	רבעון שלישי 2022	הפרויקט המתוכנן יכלול בניין של 8.5 קומות הכולל 26 יח"ד. המגרש נשוא הפרויקט כולל הפקעה לצרכי דרך שאינה נדרשת. עד כה, תוכניות הפרויקט הוכנו בהתבסס על ביטול ההפקעה (עניין הכרוך בשינוי תב"ע). יחד עם זאת, לאחרונה ולאור מועד פקיעתו הצפוי של תמ"א 38 (אוקטובר 2022) (ראה הערה (2) להלן), אפרידר בוחנת את תכנון הפרויקט ללא ביטול ההפקעה, תוך התאמת תנאי ההסכם וקבלת הסכמות הבעלים לשינויים המתחייבים בשל כך. הגשת בקשה להיתר בניה תתאפשר עם השלמת חתימת 80% מהדיירים.
סה"כ	---	89	232	---	---	---	---	---

(1) ביום 26 באוקטובר 2021, אישרה וועדת הפנים של הכנסת, בקריאה שנייה ושלישית, את פרק ההתחדשות העירונית בחוק ההסדרים, ובו בקשת הממשלה להפחית את הרוב הדרוש לצורך הגשת תביעה נגד דייר סרבן בתוכנית פינוי בינוי, מרוב של 80% כפי שהיה נהוג, לרוב של 67% בלבד.

(2) יצוין כי, בסמוך למועד פרסום הדוח, שרת הפנים איילת שקד הודיעה על החלטתה כי תמ"א 38 תוארך בשנה ותפוג באוקטובר 2023 במקום באוקטובר 2022. עם זאת, החלטה שהתקבלה בגיבוי של שר האוצר ושר הבינוי והשיכון, כפופה גם לאישור המועצה הארצית לתכנון ובנייה.

הנתונים בטבלה שלעיל, לרבות מועד צפוי להגעה לשיעור ההסכמה הנדרש וססטוס תכנוני של הפרויקטים, הינו מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, המבוסס על המידע המצוי בידי אפרידר למועד זה ועל תוכניותיה והערכות הנהלת אפרידר. הערכות אלו עלולות שלא להתממש, או להתממש באופן שונה מן הצפוי, בין היתר, בשל אי התממשות הערכות אפרידר, אי קבלת שיעור ההסכמה הנדרש, עיכובים באישורים הנדרשים, לרבות עיכובים מצד רשויות התכנון והבנייה, ו/או עקב התממשותם של כל או חלק מגורמי הסיכון המפורטים בסעיף 8.18 להלן.

פרויקטים בהקמה ופרויקטים שהסתיימו – כמות החוזים המחייבים שנחתמו ומחירים ממוצעים למ"ר בחלוקה לרבעונים בשנת 2021

ולאחר תאריך המאזן

מחיר ממוצע למ"ר עבור חוזים מחייבים שנחתמו (באלפי ש"ח)					כמות החוזים המחייבים שנחתמו					שם הפרויקט
לאחר תאריך המאזן	רבעון 4 2021	רבעון 3 2021	רבעון 2 2021	רבעון 1 2021	לאחר תאריך המאזן	רבעון 4 2021	רבעון 3 2021	רבעון 2 2021	רבעון 1 2021	
11.7	-	10.5	11.6	11.3	2	-	1	4	4	פרויקט חדרה - שלב א'
12.7	-	11.8	11.6	10.9	2	-	11	12	8	פרויקט חדרה - שלב ב'
-	14.0	-	-	14.9	-	1	-	-	3	מרינה אשקלון - שלב א' - מגרש 8
11.1	11.2	10.4	8.9	8.6	7	14	17	69	62	עיר היין, מתחם 35, פארק
12.0	11.1	10.2	9.2	8.6	19	18	18	41	128	עיר היין, מתחם 46, עינב
12.1	11.2	11.2	8.9	8.3	11	26	11	12	58	עיר היין, מתחם 36, גנים
11.8	11.3	10.0	9.1	8.4	9	12	21	26	98	עיר היין, מתחם 39, שריג
12.1	12.3	11.9	9.7	8.6	1	6	3	4	27	הבוסתן - אשקלון

בבעלות אפרידר מלאי קרקעות היסטורי בשכונות אפרידר וברנע באשקלון שמקורו ברכישות שבוצעו בשנים 1956 ו-1970. שכונות אפרידר וברנע ממוקמות בצפון העיר אשקלון, והן גובלות ממערב להן - בחוף הים, בצפון - בשמורת טבע ניצנים, ובמזרח - בשכונות אחרות ובשטחים חקלאיים. השכונות מאופיינות באוכלוסייה מחדתך סוציו אקונומי בינוני-גבוה.

להלן נתונים אודות עתודות המקרקעין שבעלות קבוצת אפרידר ליום 31.12.2021 (בהתאמה לטבלת מלאי מקרקעין במאזן):

האתר – מיקום המקרקעין	שטח המקרקעין (בדונם) ותיאור ליום 31.12.2021	נתונים הקשורים לעלויות הקרקע בספרים ליום 31.12.2021 (באלפי ש"ח)			מצב תכנוני – פרטי תב"ע – פרטי תב"ע מתוכננת	מצב תכנוני – פרטי תב"ע שבתוקף
		עלות קרקע	תכנון ואחרות	סה"כ עלות בספרים ליום 31.12.21		
שכונת אפרידר						
מתחם מלון דגון (מגרש 6) (1)	14.58 דונם (9.89 חלק אפרידר)	2,959	150	3,109	יעוד למלונאות ג' (בבעלות כ- 67%) – תב"ע למלונאות/ דירות נופש (בתכנון) כ-10 יח' לכל דונם.	המגרש משותף לאפרידר ולעיריית אשקלון. נכון למועד פרסום הדוח, מקדמת עיריית אשקלון תוכנית מתאר ביחס לרצועת חוף הים הדרומית באשקלון, הכוללת בתוכה שינוי ייעוד למגרש 6. התקיימו מספר פגישות עם עיריית אשקלון ביחס לתוכנית, בהן הציגה העירייה בפני אפרידר את השינויים שכללה ביחס למגרש 6. על-פי התוכנית שהוצגה, צפוי המגרש לעבור שינוי באופן שהמגרש החדש שיווצר יכלול כ-207 יח"ד למגורים, 59 חדרי מלון וכ- 1,000 מ"ר שטחי מסחר. התוכנית מצויה בשלבים ראשוניים וכוללת מגרשים סמוכים בבעלות גורמים שלישיים מרובים, והתקדמותה תלויה בעירייה ובכלל הגורמים.

מזב תכנוני – פרטי תב"ע מתוכננת	מזב תכנוני – פרטי תב"ע שבתוקף	נתונים הקשורים לעלויות הקרקע בספרים ליום 31.12.2021 (באלפי ש"ח)			שטח המקרקעין (בדונם) ותיאור ליום 31.12.2021	האתר – מיקום המקרקעין
		עלות סה"כ עלות בספרים ליום 31.12.21	תכנון ואחרות	עלות קרקע		
שכונת ברנע						
במסגרת תוכנית המתאר, אותה מקדמת עיריית אשקלון ביחס לרצועת החוף הדרומית בעיר אשקלון, צפויים להיכלל מגרשים 23, 24, ו-25, באופן שבו הזכויות להן זכאית אפרידר יינתנו לה במגרשים ברצועת החוף הדרומית, וזאת כנגד יצירת שטחים פתוחים ברצועת חוף היס במגרשים 23, 24 ו-25.	מגרש 23 – ייעוד: מלונאות ג' (בדרגה 2-3 כוכבים), 10 חדרים לדונם.	1,194	372	822	11.5 דונם	ברנע ב' ו-ג' (2)
	1. מגרש 24 (בבעלות כ-33%) – ייעוד: מסחרי, זכויות בנייה: 60% (אולם לא יותר מ-40% בקומה אחת). 2. מגרש 25 (בבעלות 50%) – ייעוד: מלונאות ג' (בדרגה 2-3 כוכבים), 10 חדרים לדונם.	1,284	23	1,261	1.5 דונם (0.5 חלק החברה) 17 דונם (8.5 חלק החברה)	ברנע ב' ו-ג' (2)
		5,587	545	5,042	כ-30.39 דונם	סה"כ אפרידר

(1) נכס זה מופיע במאזן אפרידר בסעיף רכוש קבוע. ביום 9 בפברואר 2021 הגישה אפרידר, לפקיד שומה, בקשה לאישור שינוי ייעוד של מגרש 6, מנכס קבוע למלאי עסקי. זכויות אפרידר במגרש 6 משועבדות בשעבוד ספציפי לתאגיד בנקאי במסגרת אשראי שהועמד לאפרידר לטובת פעילות שוטפת.

(2) מגרשים 23, 24 ו-25 בשכונת ברנע ב' ו-ג' באשקלון שבבעלות אפרידר, אינם משועבדים בשעבוד ספציפי, אולם ראה סעיף 8.12.1 להלן בעניין שעבוד צף לטובת תאגיד בנקאי החל על כלל נכסי אפרידר.

8.7 פעילויות נוספות

לאפרידר מספר תחומי פעילות המשיקים לפעילותה העיקרית בתחום הקמת בנינים למכירה, אך הינם משניים ואשר יחדיו ולחוד, אינם מהווים רכיב עסקי מהותי של אפרידר או של החברה. פעילויות אלו כוללות את הפעילויות הבאות:

8.7.1 חברה משכנת

אפרידר הינה חברה משכנת¹³ ביחס למקרקעי אפרידר (כאמור בסעיף 8.5 לעיל), וכן ביחס לאלפי יחידות דיור אחרות שנבנו על-ידי משרד הבינוי והשיכון באשקלון. אפרידר מקדמת את השלמת הליך הרישום של יחידות הדיור בטאבו, ובשנים 2020 ו-2021 המשיכה לפעול בצורה משמעותית לרישום בתים משותפים ו/או ביצוע הליכי פרצלציה וכיו"ב, הליכים אשר יאפשרו השלמת התחייבויותיה כלפי הדיירים.

הכנסות אפרידר מפעילות זו בשנים 2020 ו-2021 הסתכמו לסך של כ-283 אלפי ש"ח ו-912 אלפי ש"ח, בהתאמה.

8.7.2 ניהול מרכז מסחרי אפרידר

על-פי הסכם עם הכשרה ביטוח, מנהלת אפרידר את הנכסים במרכז המסחרי אפרידר באשקלון, בהיקף של כ-4,000 מ"ר, בתמורה לדמי ניהול זניחים.

8.8 לקוחות

אפרידר מייעדת את הדירות המוקמות על-ידיה למכירה ללקוחות בעלי יכולת כלכלית משתנה, בהתאם לאזור המגורים בו היא בונה.

להערכת הנהלת החברה, אין לאפרידר תלות במי מלקוחותיה או לקוח מהותי.

8.9 שיווק, מכירות ופרסום

שיווק הפרויקטים מתבצע באמצעות משווקים המועסקים כקבלנים עצמאיים של קבוצת אפרידר, היושבים במשרדי המכירות של קבוצת אפרידר באתר הפרויקטים ומנוהלים על-ידי סמנכ"ל השיווק באפרידר. התמורה למשווקים נעשית על בסיס הצלחה וכנגזרת מהמכירות.

פעילות השיווק נעשית באמצעי המדיה השונים, לרבות באתרים שונים במרשתת (אינטרנט), העיתונות הארצית והמקומית, שילוט חוצות, שילוט במתקנים עירוניים, ודיור ישיר לפלחי שוק ספציפיים וזאת, בהתאם לאופי הפרויקט המשווק ובהתאם לקהל היעד שלו. כמו-כן, יוזמת קבוצת אפרידר מדי תקופה מבצעי מכירות מיוחדים לקידום מכירת יחידות הדיור.

¹³ חברה משכנת הינה גוף המלווה את רוכש הזכויות ממועד רכישת הזכות דרך הפנייתו למינהל (אם זכות חכירה) עד לרישום הבעלות/החכירה בלשכת רישום המקרקעין. חברות אשר מקבלות חכרה מחברה משכנת מקבלות ממשרד הבינוי והשיכון/מרשות מקרקעי ישראל אישור לנהל את רישום הזכויות בנכסים הנבנים עד לרישום מוסדר בטאבו.

ליום 31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2020 ו-2021 העסיקה קבוצת אפרידר עובדים על-פי החלוקה כדלקמן:

מספר עובדים 31.12.2021	מספר עובדים 31.12.2020	מחלקה
23	25	הנהלה ומנהלה
2	2	הנדסה וביצוע
2	3	שיווק וניהול נכסים
27	30	סה"כ

לאחר תאריך המאזן ולמועד פרסום הדוח, לא חלו שינויים מהותיים בהעסקת העובדים על-ידי אפרידר כאמור לעיל.

למיטב ידיעת אפרידר, אלעזרא יוזמה, שהינה קבלן רשום בסיווג ג-5 (בתוקף עד יום 31.12.2022), העסיקה בין היתר, נכון ליום 31 בדצמבר 2021, 10 מהנדסים/הנדסאים ו-10 מנהלי עבודה וליום 31 בדצמבר 2020, 10 מהנדסים/הנדסאים ו-6 מנהלי עבודה. לאחר תאריך המאזן ולמועד פרסום הדוח, לא חלו שינויים מהותיים בהעסקת העובדים על-ידי אלעזרא יוזמה כאמור לעיל. כמו כן, אלעזרא יוזמה מעסיקה מנהל וממונה בטיחות, בהתאם לתקנה 6(א) לתקנות ארגון הפיקוח על העבודה (ממונים על הבטיחות), תשנ"ו-1996.

אלעזרא יוזמה מעמידה לרשות קבוצת אפרידר מהנדסים ו/או מנהלי עבודה, במידת הצורך, וקבוצת אפרידר נושאת גב-אל-גב בעלויות העסקתם לאלעזרא יוזמה (לרבות הטבות סוציאליות). ראה גם סעיף 8.11 להלן ותקנה 22 לפרק הפרטים הנוספים.

8.11 **תשומות וספקים**

קבוצת אפרידר מנהלת את הפרויקטים שלה בליווי יועצים ונותני שירותים שונים וביניהם אדריכלים, מודדים, יועצים מקצועיים (בטיחות, קונסטרוקציה, תנועה וכיוצא באלה), שמאים, עורכי-דין, אנשי שיווק ומכירות וכיוצא באלה, עמם היא מתקשרת ביחס לכל פרויקט בנפרד.

כל הפרויקטים של קבוצת אפרידר, אשר הושלמו בתקופת הדוח ו/או אשר מבוצעים במועד פרסום הדוח, מבוצעים באמצעות אלעזרא יוזמה, המחזיקה בסיווג קבלני מתאים (סיווג קבלן רשום ג-5). ההתקשרות עמה מבוצעת בחלוקת הסכמים של חפירה ודיפון, שלד וגמרים. אלעזרא יוזמה מתקשרת עם קבלני משנה בתחומים שונים, לרבות נגרות, מסגרות, אלומיניום, חשמל, אינסטלציה, צבע, כשלרוב קבלני המשנה העיקריים הינם קבלן עבודות השלד וקבלן עבודות הגמר.

בדרך כלל, במסגרת ההתקשרות עם קבלני המשנה, מקבלת אלעזרא יוזמה ביטחונות, לרבות עיכובן בשיעור של עד 5% משווי העבודות, המומר בגמר העבודה לערבות בנקאית, שיק בטחון או ערבות אישית. לפרטים בדבר התקשרות אפרידר ואפרידר יוזמה עם אלעזרא יוזמה בהסכמי ביצוע ביחס לפרויקטים שונים ראה תקנה 22 לפרק הפרטים הנוספים.

במהלך שנת 2021, אפרידר התקשרה בהסכמים, עם אלעזרא יוזמה, ביחס לעבודות החפירה הביסוס והשלד בפרויקטים בעיר היין באשקלון (מתחמים 35, 36, 46 ו-39) וכן בהסכמים ביחס לעבודות החפירה, הדיפון, הביסוס והשלד בפרויקט הבוסתן (המתנחלים) באשקלון. בנוסף, במהלך שנת 2021 ולאחר מועד הדוח, התקשרה אפרידר בהסכמים, עם אלעזרא יוזמה, לביצוע עבודות הגמר בפרויקטים בעיר היין באשקלון (מתחמים 35, 35 ו-46) ובפרויקט הבוסתן (המתנחלים). לפרטים נוספים, ראה תקנה 22 לפרק הפרטים הנוספים.

אפרידר רואה באלעזרא יוזמה ספק מהותי שלה. היקף ההתקשרות הכולל עם אלעזרא יוזמה, במהלך תקופת הדוח, הסתכם לסך של 225,809 אלפי ש"ח בתוספת מע"מ (חלקה של קבוצת אפרידר – 217,492 אלפי ש"ח).

8.12 מימון

8.12.1 כללי

אפרידר מממנת את פעילותה מהון עצמי ומהלוואות בעלים¹⁴, מתקבולים ממכירת דירות בפרויקטים שבביצועה ומאשראי בנקאי ומאחרים לזמן קצר ולזמן ארוך, לרבות הסכמי ליווי בנייה (ראה גם טבלת "פרויקטים בליווי פיננסי" בסעיף 8.6.6 לעיל). חלק מנכסי המקרקעין של קבוצת אפרידר משועבדים לבנקים בשעבודים ספציפיים להבטחת אשראי שוטף וליוויים פיננסיים (ראה כאמור טבלת "פרויקטים בליווי פיננסי" בסעיף 8.6.6 לעיל). נכון למועד פרסום הדוח, נכסי המקרקעין של אפרידר משועבדים בשעבוד צף לטובת תאגיד בנקאי ו/או בשעבוד ספציפי. לפרטים אודות נכסי מקרקעין המשועבדים בשעבוד ספציפי ראה טבלת "פרויקטים בליווי פיננסי" בסעיף 8.6.6 לעיל וכן הערה (1) לטבלה בסעיף 8.6.12 לעיל. למידע אודות נכסי מקרקעין המשועבדים בשעבוד צף בלבד (ושאינם משועבדים בשעבוד ספציפי) ראה הערה (2) לטבלה בסעיף 8.6.12 לעיל (עתודות מקרקעין) וכן הערה (6) לטבלת "פרויקטים בתכנון או מותנים באישורים" בסעיף 8.6.7 לעיל.

ליום 31.12.2021 ובסמוך למועד פרסום הדוח אפרידר עמדה ועומדת בהוראות הסכמי המימון שלה.

¹⁴ לרבות הלוואות של בעל השליטה ו/או חברות בשליטתו לאפרידר - ראה תקנה 22 לפרק הפרטים הנוספים. לפרטים אודות הלוואה מהכשרה ביטוח לאפרידר שנפרעה במלואה במהלך תקופת הדוח, ראה הערה 6 בתקנה 11 לפרק הפרטים הנוספים.

8.12.2 אפרידר – התחייבויות כלפי תאגיד בנקאי

אפרידר התחייבה כלפי תאגיד בנקאי, שהינו הבנק המממן בחלק מהפרויקטים של הקבוצה:

8.12.2.1 כי ההון העצמי שלה, כמוצג בדוחות הכספיים שלה (סולו), לרבות הון מניות נפרע, עודפים בלתי מחולקים וקרנות הון, לא יפחת בכל עת מסך של 350 מיליון ש"ח, וזאת החל מהדוחות הכספיים השנתיים ליום 31.12.2020. ליום 31.12.2021 ההון העצמי האמור עומד על כ-557 מיליון ש"ח.

8.12.2.2 כי יחס הון עצמי לסך המאזן שלה לא יפחת בכל עת משיעור של 40% והכל כפי שנתונים אלו יופיעו בדוחות הכספיים השנתיים של אפרידר, וזאת החל מהדוחות הכספיים השנתיים ליום 31.12.2020. על-פי הדוחות הכספיים של אפרידר ליום 31.12.2021, תחשיב היחס הינו כ-52%.

לפרטים נוספים, ראה הערות לטבלת 'פרויקטים בליווי פיננסי' שבסעיף 8.6.6 לעיל.

8.12.3 מסגרות אשראי

לאפרידר מסגרות אשראי מבנקים (לרבות פרויקטים בליווי בנקאי), שהסתכמו, נכון ליום 31.12.2021 ובסמוך למועד פרסום הדוח, בחלוקה כדלקמן (באלפי ש"ח):

ליום 31.12.2021		בסמוך למועד פרסום הדוח		
ניצול	מסגרת	ניצול	מסגרת	
16,391	216,419	9,479	210,063	אשראי כספי
716,700	745,349	791,267	800,856	ערבויות
733,091	961,767	800,747	955,391	סה"כ מסגרות אשראי

עיקר המסגרות מקורן בהסכמי הליווי עליהם אפרידר חתמה, כמפורט בטבלת 'פרויקטים בליווי פיננסי' בסעיף 8.6.6 לעיל.

לאפרידר יוזמה מסגרות אשראי מבנקים, בעיקר בקשר עם ליוויים פיננסיים של פרויקטים, שהסתכמו, נכון ליום 31.12.2021 ובסמוך למועד פרסום הדוח, בחלוקה כדלקמן (באלפי ש"ח):

ליום 31.12.2021		בסמוך למועד פרסום הדוח		
ניצול	מסגרת	ניצול	מסגרת	
1,300	3,000	1,306	3,000	אשראי כספי
4,055	4,055	377	377	ערבויות
5,355	7,055	1,683	3,377	סה"כ מסגרות אשראי

לחברות בנות (50%) של החברה מסגרות אשראי מבנקים, בקשר עם ליוויים פיננסיים של פרויקטים, כדלקמן:

ליום 31.12.2021		בסמוך למועד פרסום הדוח		
ניצול	מסגרת	ניצול	מסגרת	
פנינת עתידים				
1,019	1,019	1,050	1,050	ערבויות
אפרידר א.ל.י. יזמות בע"מ				
—	60,000	—	19,883	אשראי כספי
45,826	170,000	23,826	114,436	ערבויות

8.12.4 שיעורי ריבית

ההלוואות אותן נטלה ונוטלת אפרידר ממוסדות בנקאיים הינן ברובן במסגרת הסכמי ליווי לפרויקטים ספציפיים, או לחילופין במסגרת הסכמי מימון לרכישת מקרקעין. שיעור הריבית הממוצעת על הלוואות לזמן קצר ממקורות בנקאיים שהיו בתוקף ביום 31 בדצמבר 2021, הוא ריבית פריים בתוספת מרווח של כ-3.15%.

להלן פירוט אודות יתרות אשראי בריבית משתנה בגין הלוואות שאינן לייעוד ספציפי:

סכום האשראי באלפי ש"ח ליום		שיעור הריבית ליום 31.12.2020		שיעור הריבית ליום 31.12.2021		מנגנון השינוי	
31.12.2020	31.12.2021	ריבית אפקטיבית	ריבית ממוצעת	ריבית אפקטיבית	ריבית ממוצעת		
9,017	9,025	2.85%	2.85%	2.85%	2.85%	פריים	אפרידר

8.13 הון חוזר

למועד הדוח, לאפרידר יש עודף נכסים שוטפים על ההתחייבויות השוטפות, בדוחות סולו שלה. יצוין כי, ההון החוזר הנובע מפעילות הבנייה למגורים מושפע בעיקרו מרמת מלאי הדירות בפרויקטים שבביצוע וממאפייני המימון של הפרויקטים. מדיניות אפרידר בתחום זה הינה להימנע, ככל האפשר, מבנייה למלאי, קרי היא פועלת לשווק את יחידות הדיור החל משלבי התכנון המתקדמים ותחילת הביצוע ולאורך תקופת ההקמה. אפרידר נוהגת לחלק את ביצוע הפרויקטים למספר שלבים ולרוב אינה מתחילה בעבודות הבנייה לפני מכירה מוקדמת בשיעור שנקבע ספציפית לכל פרויקט ופרויקט. ברוב הסכמי הרכישה בישראל, מתחייבים הרוכשים לשלם לפחות 15% מהתמורה במעמד חתימת הסכם המכר, והיתרה בלוח זמנים לתשלום שנקבע במשא ומתן עם הרוכשים. בהסכמי הליווי מתחייבים הבנקים המלווים להעמיד אשראי עד לסיום הפרויקט, וזאת בכפוף לעמידת אפרידר בתנאים שנקבעו.

8.14 מיסוי ורגולציה

8.14.1 למיסוי החל על אפרידר – ראה ביאור 25 לדוחות הכספיים.

8.14.2 מיסוי ורגולציה בתחום המקרקעין

8.14.2.1 מס רכישה - מס המשולם על-פי חוק מיסוי מקרקעין, על-ידי הרוכש, בגין רכישת נכס מקרקעין. מס הרכישה הינו בשיעור משווי העסקה, לפי סוג הנכס או זהות הרוכש.

8.14.2.2 מס שבח - משולם על-פי חוק מיסוי מקרקעין, בגין השבח הנוצר בעת מכירת זכות במקרקעין. השבח הינו הסכום שבו עולה שווי המכירה, על יתרת שווי הרכישה. קביעת השבח מביאה בחשבון הוצאות שהוצאו להשבת המקרקעין וכן את ההוצאות בגין רכישת הזכות במקרקעין או במכירתם. שיעור מס השבח תלוי, בין היתר, במועד רכישת הזכות במקרקעין ובסוג הזכות במקרקעין.

מכירת זכות במקרקעין המסווגת כמלאי עסקי של החברה, פטורה ממס שבח לפי סעיף 50 לחוק מיסוי מקרקעין, הואיל והרווח ממנה נתון לשומת מס על-פי פקודת מס הכנסה. יובהר, כי מס שבח יחול במקרים בהם לא חל פטור על-פי סעיף 50 לחוק מיסוי מקרקעין; כלומר, בעסקאות מקרקעין שאינן מלאי עסקי של החברה. לאפרידר פטור שנתי לפי סעיף 50 כללי; לאפרידר יוזמה ואפרידר א.ל.י יש פטורים לפי סעיף 50 לפרויקטים בליווי.

8.14.2.3 היטל השבחה - תשלום חובה המשולם על-פי התוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה-1965, בגין עליית שוויים של מקרקעין כתוצאה מאישור תכנית ו/או מתן הקלה ו/או התרת שימוש חורג. היטל השבחה, אשר הינו ככלל בשיעור של 50% מעליית ערך הנכס שמקורה בתוכנית המשביחה ו/או ההקלה ו/או השימוש החורג, משולם לוועדה המקומית שבתחום שיפוטה נמצאים המקרקעין. היטל השבחה ישולם לכל המאוחר בעת מימוש זכויות במקרקעין דהיינו, קבלת היתר ו/או התחלת שימוש ו/או מכר זכויות, לפי המוקדם מביניהם.

8.14.2.4 אגרות והיטלי פיתוח - התוספת השנייה לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות), תש"ל-1970 וכן חוקי עזר עירוניים שונים, מטילים וקובעים אגרות והיטלי בנייה, כרייה, סלילה, ביוב, מים, ניקוז וכיו"ב. להגדלת התעריפים השפעה שלילית על רווחיות פרויקטים.

8.14.2.5 חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה) (תיקון מס' 70), התשע"א-2011 - מטרת התיקון לבטל פעולות מיותרות, לקצר, לייעל ולפשט את תהליך המיסוי של העסקה. על-פי התיקון, בעת מכירת זכות במקרקעין, שתמורתו נקבעה בכסף בלבד ואיננה דירת מגורים מזכה שהתבקש בגינה פטור ממס, יהיה הרוכש חייב להעביר לשלטונות מס שבח תשלום על חשבון המס שהמוכר חייב בו. המקדמה תעמוד על 15% מהתמורה במקרה בו הנכס שנרכש על-ידי המוכר לפני 7.11.2011, או 7.5% במקרה שהנכס נרכש לאחר יום זה. הנחיית רשות המיסים קובעת, כי בכל מקרה של רכישת זכות במקרקעין מקבלן, ישולם סכום של 7.5% מהתמורה, אלא אם כן הקבלן קיבל אישור לפי סעיף 50 לחוק מיסוי מקרקעין תחת הפרק השישי לחוק – פטורים אחרים ודחיית מועדי תשלום.

8.15 הסכמים מהותיים

במסגרת הלוואה, שנטלה החברה מתאגיד בנקאי, בסך של 100,000 אלפי ש"ח, כמתואר בסעיף 1.2 לעיל ובביאור ג'21 בדוחות הכספיים, שיעבדה אפרידר, לטובת התאגיד הבנקאי, את כלל מניות אלבר שבבעלותה - ראה סעיף 13 לדוח הדירקטוריון.

במסגרת הנפקת אגרות החוב (סדרה ד') על-ידי החברה, שיעבדה אפרידר את עיקר מניותיה בהכשרה ביטוח – ראה סעיפים 13 ו-18 לדוח הדירקטוריון.

לפרטים אודות הסכמי ליווי ומימון של אפרידר ראה טבלת "פרויקטים בליווי פיננסי" בסעיף 8.6.6 לעיל.

לפרטים אודות התקשרויות של אפרידר עם אלעזרא יוזמה, ראה סעיפים 8.10 ו-8.11 לעיל ותקנה 22 לפרק הפרטים הנוספים.

8.16 הליכים משפטיים

8.16.1 לפירוט בקשר עם הליכים משפטיים – ראה ביאורים 29א ו-29ב לדוחות הכספיים.

8.16.2 בנוסף, נגד אפרידר מתנהלים מספר הליכים משפטיים בבתי משפט בגין טענות התובעים לליקויי בנייה לכאורה ביחידות אותן רכשו מאפרידר ו/או בגין עניינים אחרים הנוגעים לפעילות הבנייה ו/או הרישום על-ידי אפרידר. תביעות הוגשו בבתי משפט ובבוררות גם כנגד אפרידר יוזמה שעיקרן הפרת הסכמי קומבינציה, איחורים במסירה וליקויי בנייה.

8.17 יעדים ואסטרטגיה עסקית

8.17.1 אפרידר פועלת להרחיב את פעילותה לאיזורי ביקוש בפריסה ארצית, לקהלים רחבים ומגוונים ככל שניתן, תוך השענות על המוניטין החיובי שקיים לאפרידר, וכן תוך שימוש אופטימלי במטה ובתשתית הארגונית הקיימים כיום באפרידר.

8.17.2 אפרידר פועלת לקדם תב"עות ותכנון ביחס למקרקעין שבבעלותה בעיר אשקלון, לרבות תוכנית לשינויי ייעוד של מקרקעין, במטרה למקסם את התשואה עליהן.

8.17.3 אפרידר פועלת לאיתור הזדמנויות לייזום עסקאות נדל"ן, במסגרת פרויקטים של התחדשות עירונית (פינוי בינוי ו/או תמ"א 38/2), מכרזי רשות מקרקעי ישראל ("מחיר מופחת", "מחיר מטרה" ו/או "שוק חופשי") ועסקאות קומבינציה, ופועלת באינטנסיביות בתחום לשם יצירת צבר פרויקטים משמעותי.

סיכוני מקרו

8.18.1 זמינות ועלות אשאי לרבות שינויים בשערי הריבית – לשינויים בעלות המימון, בזמינות המימון הבנקאי והיכולת לבצע מימון מחדש של פרויקטים, עלולה להיות השפעה על עסקי אפרידר ורווחיותה, ככל שאפרידר נוטלת מימון לצורך רכישת נדל"ן ו/או מימון פעילותה. לעליה בריבית השפעה על הגדלת הוצאות המימון של אפרידר, על מחירי הנדל"ן ועל יכולת השיווק, עליית מחיר המשכנתאות והסטה של השקעה מנדל"ן לנכסים פיננסיים (הגורם לירידה במחיר הנדל"ן). בנוסף, החמרות רגולטוריות ואחרות של בנק ישראל על הבנקים בישראל לעניין העמדת מימון לרוכשי יחידות המוגדרים כמשקיעים עלולות לעכב הליכי מכירה של זכויות בפרויקטים אותם יוזמת אפרידר וכפועל יוצא מכך לפגוע בקידומם. לפרטים נוספים, ראה סעיף 8.4 לעיל וסעיף 7 לדוח הדירקטוריון. לפרטים אודות שעבודים על נכסיה של אפרידר, ראה סעיף 8.12 לעיל.

8.18.2 שינויים ו/או החמרה במצב הכלכלי, מיתון, האטה במשק ואי ודאות כלכלית – באופן כללי, האטה כלכלית ומיתון בישראל עלולים לגרום, בין היתר, לפגיעה בהכנסות של משקי בית ובפעילות הכלכלית של המגזר העסקי, לעלייה בשיעורי האבטלה ולפגיעה בכושר התשלום של רוכשי הדירות. כן, שינויים ו/או החמרה במצב הכלכלי בישראל, כגון ירידה בקצב הצמיחה במשק, עלייה בשיעורי האבטלה וירידה בצמיחה לנפש, עלולים לגרום לירידה בפעילות הנדל"ן בישראל ולירידה בביקושים. גורמים כאמור עלולים להביא לגידול בתחרות, לירידה בקצב התחלות הבנייה ולירידה ברווחים, ובכך לפגוע בתוצאותיה הכספיות של החברה וכן להשפעה על עסקי אפרידר. כן, מחאה חברתית ופעילות של מוסדות המדינה על רקע מחירי הדיור, עשויות להביא, בין היתר, להאצת קצב הפשרת קרקעות בבעלות המדינה לבנייה למגורים, לשינויים נוספים במדיניות המיסוי על נדל"ן ולהגברת התחרות בענף הנדל"ן למגורים, ועשוי כפועל יוצא להביא להאטה בקצב מכירות דירות ולירידה במחירן. לפרטים נוספים, ראה סעיף 8.4 לעיל וסעיף 7 לדוח הדירקטוריון.

8.18.3 שינויים ו/או החמרה במצב הביטחוני-מדיני בישראל ומצבי חירום בריאותיים – להחמרה במצב הביטחוני והמדיני השפעה על פעילות ענף הנדל"ן, אשר מתבטאת, בין היתר, במחסור בכוח אדם בענף הבנייה, במחסור בחומרי גלם, ובהתייקרות עלות עבודות הבנייה. החמרה כאמור עשויה לגרום להאטה במשק בכלל ובענף הנדל"ן בפרט. באופן דומה, מצבי חירום בריאותיים (כדוגמת אפקט התפשטות נגיף ה-"קורונה" - ראה להלן) עלולים להשפיע על המצב הכלכלי העולמי ועל המשק בישראל, ובהתאמה עלולים לגרום, בין היתר, גם להאטה בענף הנדל"ן ולהשפיע לרעה על היקפי פעילות אפרידר ועל תוצאותיה. כמו-כן, עלולים מצבי חירום כאמור לפגוע בזמינותם של חלק מחומרי הגלם

המשמשים את ענף הנדל"ן ולמחסור בכוח אדם עקב היעדרויות עובדים (ישראלים או זרים) ובהתאם גם לעיכובים בהשלמת פרויקטים.

8.18.4 התפשטות נגיף ה"קורונה" – לפרטים אודות השלכות אפשריות של משבר הקורונה על פעילותה ותוצאותיה של אפרידר, ראה סעיף 1.3.3 לדוח הדירקטוריון. יצוין כי להתמשכות ולהחרפת ההתפשטות ו/או האמצעים לצמצום החשיפה כאמור עלולה להיות השלכה שלילית, לרבות מהותית, על (בין היתר) הכלכלה העולמית ובכלל כך על המשק הישראלי (לרבות מיתון). להמשך התפשטות הנגיף (או וריאנטים שלו), ולצעדי המנע עליהם הורו/יורו הרשויות בקשר עם המשבר והעמקתו, עשויה להיות השפעה שלילית על פעילות אפרידר, כתלות בין היתר בעוצמתו ומשכו, כדלקמן: ייתכן מחסור, ו/או עיכוב, באספקת חומרי גלם, שמקורם במדינות שנפגעו מהנגיף, ו/או בשל מגבלות לוגיסטיות של הובלה, כמו כן, ייתכן מחסור בפועלי בניין, עקב הידבקות בנגיף, חובת בידוד או מחסור בפועלים זרים חדשים במקרה של התמשכות המגיפה. מחסור בחומרי גלם ובפועלי בניין כאמור, ועיכוב בתהליכי תכנון ורישוי, עלול לגרום לעליית מחירים, לעיכוב בהשלמת פרויקטים ולדחיית מועד התחלת פרויקטים חדשים, ובעקבות זאת לירידה ברווחיות אפרידר. כמו כן, העמקת המשבר, והתמשכותו, עלולים לפגוע במחירי הדירות, ובקצב המכירות, ואף לפגוע במצבם הפיננסי של רוכשי דירות אשר ייתקלו בקשיים בהשלמת תשלומים.

סיכונים ענפיים - יזמות

8.18.5 מיתון – מיתון כלכלי המתבטא באי ודאות ובירידה ריאלית בהיקפי המכירות של נכסי נדל"ן עלול להשפיע לרעה על עסקי אפרידר.

8.18.6 מדיניות הממשלה בנושאי בנייה – מדיניות הממשלה בנושא בנייה, עובדים זרים, שיווק קרקעות שבבעלות רשות מקרקעי ישראל, קצב הליכי תכנון ורישוי של פרויקטים וכן תוכניות ממשלתיות שונות (כגון תוכנית "מחיר למשתכן" שאומצה בעבר ותוכנית "מחיר מטרחה" הקיימת כיום), משפיעים על ההיצע וזמינות קרקעות ולוחות זמנים לגמר פרויקטים וכתוצאה מכך על עסקי אפרידר. בנוסף, חוסר יציבות פוליטית עלול לעכב קידום של תוכניות ממשלתיות או להביא לשינויים משמעותיים במדיניות הממשלתית, באופן שמשפיע על האפשרות לקדם פרויקטים ו/או על כדאיות הקמתם ובכך להשפיע על עסקי אפרידר.

8.18.7 שינוי במדד תשומות הבנייה – להתייקרות תשומות הבנייה יש השפעה על מחירי ההתקשרות של אפרידר עם קבלני המשנה. ראה גם סעיף 8.4.2 לעיל.

8.18.8 זמינות חומרי גלם – שיבוש באספקת חומרי גלם עקב שביתות ו/או סכסוכי עבודה, עלול לגרום לדחייה בלוחות הזמנים אליהם תתחייב אפרידר, הן כלפי בנקים אשר העמידו ו/או יעמידו לה מימון, והן כלפי לקוחותיה. בנוסף, מחירי חומרי גלם כגון בטון ופלדה, חשופים לתנודות קיצוניות, העלולות להשפיע על

עלייה בעלויות הבנייה, ובהתאם על רווחיות הפרויקטים. ראה גם סעיף 8.4.2 לעיל.

8.18.9 מחירי דירות יד שניה – לירידה במחירי הדירות בשוק המשני יש השפעה על מחירי הדירות החדשות, בפרט למשפרי דיור. מחירי דירות יד שניה מושפעים ממגוון גורמים, לרבות הצמיחה במשק.

8.18.10 מדיניות ממשלתית בתחום המשכנתאות, הלוואות ומענקים – בישראל, מדיניות הממשלה בנושאים אלה, משפיעה בעיקר על היקף הביקוש לדירות למגורים. שינוי מדיניות הממשלה בנושאים אלה, לרבות ביטול חלקי ו/או מלא של הטבות בנושאי משכנתאות, מענקי מקום ו/או התנאים בהם ניתנות ההטבות, עלול לגרום לירידה בביקושים לדירות וכך להשפיע על עסקי אפרידר ו/או על תוצאותיה.

8.18.11 חוקי התכנון והבנייה – פעילות אפרידר מושפעת וכפופה לדרישות החוק בתחום התכנון והבנייה. בנוסף, הבנייה בישראל כפופה לתקני בנייה ותווי תקן בקשר עם אופן הבנייה, איכות החומרים ובטיחותם. שינוי בהוראות דיני התכנון והבנייה ו/או החמרה ו/או הוספת תקני בנייה ותווי תקן, עלולים להטיל על אפרידר הוצאות נוספות ולהשפיע לרעה על תוצאותיה.

8.18.12 איכות הסביבה ועתיקות – אפרידר כפופה בפעילותה לתקני איכות הסביבה ולחוקי עתיקות החלים על מקרקעין שלה. שינויים בתקנים או חוקים אלה עלולים לגרום לאפרידר לחוב בהוצאות לצורך ביצוע ההתאמות הדרושות לעמידה בהם. גילוי עתיקות במקרקעין, בהם פועלת אפרידר, עשוי להסב הוצאות בלתי צפויות לאפרידר וכן עיכוב בלוחות הזמנים שנקבעו להשלמת הפרויקטים ואף לעיכוב בקבלת היתרים חדשים להשלמתם בנייתם. ראה גם פירוט בעניין הפרויקטים בעיר היין באשקלון בטבלת "פרויקטים בליווי פיננסי" בסעיף 8.6.6 לעיל.

8.18.13 דיני המס – פעילות אפרידר כפופה לדיני המס השונים. עליה בשיעור המע"מ וכן הגדלת חיובי המס על רוכשי היחידות (וביחוד מס החל על רוכשי דירות המוגדרים כמשקיעים) ו/או הטלת מגבלות שונות על העמדת מימון בנקאי ליזמים ו/או לרוכשי דירות המוגדרים כמשקיעים, בפרט בתקופת מיתון, עלולה להשפיע לרעה על ביקוש ליחידות דיור. אפרידר עשויה להשתתף עם רוכשי יחידות בעלות הנוספת, על מנת לעודד מכירת יחידות. בנוסף חייבת אפרידר בהיטלים ותשלומי חובה שונים, מכוח דיני התכנון והבנייה ודיני מיסוי מקרקעין. ייקור היטלי השבחה, אגרות פיתוח, מס רכישה ותשלומי חובה אחרים החלים על אפרידר, ללא שאפרידר תוכל לגלגל את התוספת על לקוחותיה, עלול לפגוע לרעה בתוצאותיה הכספיות. לפרטים נוספים, ראה סעיף 8.14 לעיל.

- 8.18.14 זמינות כוח אדם – מחסור ממושך בכוח אדם מיומן לבנייה עלול להשפיע על יכולתם של הקבלנים שעימם מתקשרת אפרידר מעת לעת, לעמוד בלוחות הזמנים להם התחייבו כלפיה וכן לייקר את עלויות העבודה.
- 8.18.15 זמינות קרקעות – כניסתה של אפרידר לפרויקטים חדשים תלויה באיתור קרקעות פוטנציאליות ובמדיניות הממשלה ורמ"י.
- 8.18.16 הרעה בענף הנדל"ן בישראל – הרעה/האטה בסביבה הכלכלית בכלל ובתחום הנדל"ן בפרט עלולה לגרום קושי בגיוס הון ממקורות בנקאיים ואחרים (לרבות שוק ההון) וכן להחמרת הדרישות מצד המערכת הבנקאית בדבר היקף הביטחונות, סכומי ההון העצמי הנדרשים לפרויקטים חדשים והיקף מכירות מוקדמות כתנאי להעמדת הליווי הבנקאי בפרויקטים יזמיים. יודגש כי הרעה/האטה בסביבה הכלכלית בכלל ובתחום הנדל"ן בפרט עלולה להביא בין היתר, לירידת מחירי המכירה של נכסים, בירידת מחירי השכירות, בירידה בביקושים לנכסים ובירידה בזמינות למשכנתאות, מגמות, אשר אם תתקיימנה, תפגענה ביעדיה ותוצאותיה העסקיות של אפרידר, לרבות פגיעה מהותית.
- 8.18.17 שינויים בחקיקת חוקי עזר עירוניים – היטלי פיתוח – חקיקת חוקי עזר עירוניים לגבי היטלי סלילה, ביוב, מים, ניקוז וכד', עלולה להביא לעלייה בתעריפי היטלי הפיתוח ולירידה ברווחיות הפרויקטים ובכך השפעה על עסקי אפרידר.
- 8.18.18 סיכוני רגולציה – הפעולות, ההנחיות ושינויי החקיקה השונים שבוצעו בשנים האחרונות, בפרט בכל הנוגע לסוגיות מיסוי מקרקעין וסוגיות מימון בנקאי לצורכי השקעה בנדל"ן, עלולות להביא להורדת הביקושים בתחום הנדל"ן בישראל ובתחום הנדל"ן היזמי בפרט, באופן שיפגע בפעילות אפרידר והיקפיה. כמו כן, אפרידר מקדמת פרויקט בתחום הדיור מוגן (למידע אודותיו, ראה טבלת "פרויקטים בתכנון או מותנים באישורים" בסעיף 8.6.7 לעיל), הכפוף לרגולציה בתחום זה, אשר יכולה להשתנות ולהשפיע על אופי פרויקט מסוג זה. לפרטים אודות פרויקט דירות הנופש בפרויקט מרינה אשקלון שלב ב', הכפוף לרגולציה של משרד התיירות, ראה הערה (7) לטבלת "פרויקטים בתכנון או מותנים באישורים" בסעיף 8.6.7 לעיל.

סיכונים מיוחדים לאפרידר

- 8.18.19 פגיעה במעמדה של אשקלון – נכון למועד הדוח, אפרידר מבצעת חמישה פרויקטים בעיר אשקלון (לרבות ארבעה פרויקטים במסלול מחיר למשתכן בעיר אשקלון (מתחמים 35, 36, 46 ו-39 בעיר היין באשקלון, הכוללים 836 יח"ד)), ובבעלותה עתודות מקרקעין בעיר אשקלון. שינוי לרעה במעמדה של אשקלון ובאטרקטיביות שלה לאוכלוסייה האזרחית ו/או לעסקים, לרבות פגיעה

בסיווגה כאיזור פיתוח א'15 ו/או התדרדרות במצב הבטחוני (בין היתר, לאור הקרבה לרצועת עזה), עלולים לפגוע ביכולת אפרידר להשיא את פוטנציאל עתודות המקרקעין שבבעלותה בעיר.

8.18.20 ליקויי בנייה – אם יתגלו ליקויי בנייה בהיקפים מהותיים, עשוי הדבר להשפיע לרעה על רווחיותה של חברות קבוצת אפרידר, וכן על המוניטין שלהן, מכוח אחריות הקבלן לפגמים ואי התאמות בגין ליקויי בנייה.

8.18.21 טעות או הערכת חסר בחישוב עלויות פרויקט – טעויות או הערכות חסר בחישוב עלויות פרויקטים עלולות לפגוע ברווחיות של אפרידר או אף לגרום להפסד וכתוצאה מכך לפגוע בתוצאותיה הכספיות של אפרידר. כמו כן, בתחום המגורים, רכישת קרקעות נעשית לאחר חישוב אומדנים בדבר ההכנסות הצפויות, העלויות הצפויות וכנגזרת מהן הרווח הצפוי ושווי הקרקע. טעות או הערכת חסר בחישוב אומדנים כאמור, עלולים לפגוע ברווחיות הפרויקט עבור אפרידר או אף לגרום להפסד וכתוצאה מכך לפגוע בתוצאותיה הכספיות של אפרידר.

8.18.22 סיכוני רכש וחביונות – אפרידר כחברת בנייה מבטחת את נכסיה בפוליסות ביטוח עבודות קבלניות ורכוש. פוליסות הביטוח המונפקות לטובת אפרידר, כפופות להחרגות ומגבלות אחריות הן בסכום והן ביחס לאירועים המבוטחים, ולפיכך אירועים לא צפויים או שילוב של מספר אירועים בו זמנית עלולים לגרום נזקים מעבר לכיסוי הביטוחי, וכפועל יוצא להשית על אפרידר הוצאות משמעותיות ביחס לתיקון והשבת המצב לקדמותו וזאת מעבר לכיסויי הביטוחיים כאמור.

להלן סיכום של גורמי הסיכון, מדורגים בקטגוריות לפי השפעתם, לדעת הנהלת החברה, על עסקי אפרידר:

הערכת ההשפעה על עסקי החברה	גורם הסיכון
סיכוני מקרו	
נמוכה	זמינות ועלות אשראי לרבות שינויים בשעורי הריבית
בינונית	שינויים ו/או החמרה במצב הכלכלי, מיתון, האטה במשק ואי ודאות כלכלית
בינונית	שינויים ו/או החמרה במצב הביטחוני-מדיני בישראל ומצבי חירום בריאותיים
בינונית	התפשטות נגיף ה"קורונה"

15 המדינה מבקשת לעודד ניווד מפעלים לאיזורי פיתוח, על-ידי הענקת תמריצים שונים הכוללים מענקים, ערבות מדינה והטבות מס.

הערכת ההשפעה על עסקי החברה	גורם הסיכון
סיכונים ענפיים - יזמות	
בינונית	מיתון
בינונית	מדיניות הממשלה בנושאי בנייה
בינונית	שינוי במדד תשומות הבנייה
בינונית	זמינות חומרי גלם
בינונית	מחירי דירות יד שניה
קטנה	מדיניות ממשלתית בתחום המשכנתאות, הלוואות ומענקים
קטנה	חוקי התכנון והבנייה
קטנה	איכות הסביבה ועתיקות
בינונית	דיני המס
בינונית	זמינות כוח אדם
נמוכה	זמינות קרקעות
גדולה	הרעה בענף הנדל"ן בישראל
נמוכה	שינויים בחקיקת חוקי עזר עירוניים – היטלי פיתוח
נמוכה	סיכוני רגולציה
סיכונים מיוחדים לאפריזר	
בינונית	פגיעה במעמדה של אשקלון
נמוכה	ליקויי בנייה
נמוכה	טעות או הערכת חסר בחישוב עלויות פרויקט
נמוכה	סיכוני רכש וחבויות

9. לפרטים אודות תחום פעילות החכרה (ליסינג) תפעולית, השכרה, סחר בכלי רכב, ומימון לרכישת כלי רכב; וכן הספקת חלפים לכלי רכב, שירותי תיקון וטיפול בכלי רכב, ושירותי דרך וגרירה, ראה פרק תיאור עסקי התאגיד של אלבר שירותי מימונית בע"מ המצ"ב כנספח ב' לחלק זה.

ד. תיאור עניינים המשותפים לכל תחומי הפעילות

10. הון אנושי

בשנת 2021 ולמועד פרסום הדוח, החברה לא העסיקה ואינה מעסיקה עובדים (בהתאמה), למעט את מר אור אלעזרא המכהן כמנכ"ל החברה. לתיאור תנאי העסקתו בחברה ובחברות בנות של החברה וכן לפרטים אודות תגמולים לנושאי משרה ובעלי עניין בחברה, ראה תקנה 21 לחלק ד' לדוח התקופתי (הפרטים הנוספים).

בחודש מרס 2021 הגב' חיה פרשר שילד חדלה לכהן בתפקידה כדחצ"ית בחברה, בתום תקופת כהונה של תשע שנים, והגב' עדי בלומנפלד פנחס מונתה לכהן כדחצ"ית חדשה בחברה. לפרטים נוספים, ראה דוח מיידי של החברה מיום 25 במרס 2021 (אסמכתא מספר 2021-01-045882) ודוח מיידי של החברה מיום 3 במרס 2021 (אסמכתא מספר 2021-01-026053), בהתאמה.

באסיפה הכללית השנתית של החברה שהתקיימה ביום 21 בדצמבר 2021 הוחלט, בין היתר, על מינויים מחדש של הדירקטורים הרגילים המכהנים בחברה, ה"ה אלי אלעזרא, אור אלעזרא ומשה יוספי וכן אושר המשך תשלום גמול לדירקטורים הרגילים בחברה. לפרטים נוספים, ראה דוח מיידי של החברה מיום 21 בדצמבר 2021 (אסמכתא מספר 2021-01-112120) וכן תקנה 21 לחלק ד' לדוח התקופתי (הפרטים הנוספים). לפרטים אודות מינוי מנכ"ל חדש לאלבר, ראה סעיף 1.2 לעיל.

11. מימון

11.1 פעילות החברה (סולו)²⁰ ממומנת באמצעות הון עצמי, הלוואות בעלים, אשראי מתאגיד בנקאי וכן מחוב בגין הנפקת אגרות חוב (סדרה ד') בבורסה.²¹ לפרטים אודות אגרות החוב (סדרה ד') שהנפיקה החברה שבמחזור – ראה סעיפים 4.4, 13 ו-18 לדוח הדירקטוריון. להלוואות בעלים וכן ערבבויות ובטוחות שהעמידו בעל השליטה בחברה, מר אלי אלעזרא, וחברות בשליטתו להבטחת התחייבויות החברה (וחברות הבת) – ראה תקנה 22 לפרק הפרטים הנוספים. לפרטים נוספים אודות המימון – ראה ביאור 21 לדוחות הכספיים.

ביום 31 במאי 2020 נטלה החברה הלוואה מתאגיד בנקאי בסך 100 מיליון ש"ח, אשר שימשה את החברה לפירעון מוקדם של מלוא אגרות החוב (סדרה ב') של החברה, אשר נפרעו בפדיון מוקדם מלא על-ידי החברה ונמחקו מהמסחר. לפרטים נוספים, ראה סעיף 1.2 לעיל, סעיפים 4.4 ב.ו-13.ו-ז' לדוח הדירקטוריון וביאור 21 ג' לדוחות הכספיים.

11.2 בחודש אוגוסט 2019 ביצעה החברה פדיון מוקדם חלקי, ביוזמת החברה, בסך של 28,090,000 ש"ח ע.נ. אגרות חוב (סדרה ד'). ביצוע הפדיון המוקדם היה על חשבון תשלומי קרן עתידיים אשר אמורים היו להתבצע בחודשים ינואר 2020, 2021 ו-2022 (ביחס ל-91.23% מתשלום הקרן ביחס לשנת 2022). כמו כן, ביום 30 בנובמבר 2020 החליט דירקטוריון החברה על פדיון מוקדם חלקי, ביוזמת החברה, של אגרות החוב (סדרה ד'), אשר בוצע ביום 17 בדצמבר 2020 בסך של 9,725 אלפי ש"ח ע.נ. אגרות חוב (סדרה ד') של החברה. ביצוע הפדיון המוקדם היה על חשבון תשלומי קרן עתידיים אשר אמורים

²⁰ לפרטים אודות המימון של חברות בת – ראה בין היתר סעיף 8.12 לעיל (ביחס לאפרידר), סעיף 4.4 לדוח הדירקטוריון (ביחס לאלבר ולהכשרה ביטוח) וסעיף 18 לפרק תיאור עסקי התאגיד בנספח ב' (ביחס לאלבר).

²¹ מרבית תמורת ההנפקה בגין אגרות החוב (סדרה ד') שימשה לצורך פירעון מוקדם של אגרות החוב (סדרה ד') של אלעזרא החזקות ביטוח בע"מ וכן לצורך פירעון מלוא אשראי החברה לתאגיד בנקאי בסך של כ-33.7 מיליון ש"ח. החברה, אפרידר ואלעזרא החזקות ביטוח בע"מ שעבדו את החזקותיהן בהכשרה ביטוח לטובת פירעון אגרות החוב (סדרה ד') של החברה. ראה גם סעיף 18 לדוח הדירקטוריון.

- היו להתבצע בחודשים ינואר 2022 ו-2023 (ביחס לכ-52.83% מתשלום הקרן בשנת 2023). לפרטים נוספים, ראה דוחות מיידיים של החברה מהימים 30 בנובמבר 2020 (אסמכתא מספר 2020-01-130128) ו-17 בדצמבר 2020 (אסמכתא מספר 2020-01-136536).
- 11.3 ביום 8 ביולי 2021 פקע תוקפו של תשקיף המדף של החברה, שפורסם ביום 8 ביולי 2018 ולמועד פרסום הדוח לחברה אין תשקיף מדף בתוקף.
- 11.4 שעבודים וערבויות**
- 11.4.1 90% ממניות אפרידר שבבעלות החברה (וכן הדיבידנדים בגינן) היו משועבדות בשעבוד קבוע שני בדרגה, לטובת הכשרה ביטוח. בחודש נובמבר 2021 הוסר השעבוד האמור, וזאת בהמשך לפירעונה המלא של הלוואה שהעמידה הכשרה ביטוח לאפרידר (יצוין, כי השעבוד הראשון בדרגה שהיה רשום לטובת תאגיד בנקאי, הוסר). ראה תקנה 11 לפרק הפרטים הנוספים.
- בחודש יולי 2018 התחייבה החברה כלפי תאגיד בנקאי, כי למעט השעבוד לטובת הכשרה ביטוח כאמור לעיל היא לא תשעבד, תמשכן או תתחייב לשעבד או למשכן, ולא תמכור או תעביר, בכל צורה שהיא ולכל מטרה שהיא את מניות אפרידר אשר בבעלותה או את זכויותיה במניות האמורות ו/או חלק מהן, לטובת צד שלישי כלשהו ללא קבלת הסכמת התאגיד הבנקאי מראש ובכתב. ההתחייבויות האמורות תהינה בתוקף כל עוד יגיעו לתאגיד הבנקאי מאפרידר סכומים כלשהם על חשבון הלוואות ו/או אשראי שניתן לצורך השלמת הון עצמי בקשר עם העמדת מימון להקמת פרויקט כלשהו על-ידי אפרידר.
- 11.4.2 מלוא הון המניות המונפק והנפרע של אלבר, המוחזקות על-ידי אפרידר, לרבות הזכויות לדיבידנדים בגינן, שועבדו לטובת תאגיד בנקאי שנתן הלוואה לחברה, כאמור בסעיף 13.13 ו' לדוח הדירקטוריון.
- 11.4.3 החברה, אפרידר ואלעזרא החזקות ביטוח בע"מ (להלן: "החזקות ביטוח") רשמו לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ד') של החברה שעבוד על 38.37% מהון המניות של הכשרה ביטוח שבבעלותן; החברה שעבדה וכן המחתי בהמחאה על דרך השעבוד לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ד') את מלוא זכויותיה בקשר עם הלוואת בעלים שהועמדה להחזקות ביטוח מתוך כספי תמורת הנפקת אגרות החוב (סדרה ד'), וכן משועבד לטובת מחזיקי אגרות החוב הנ"ל חשבון נאמנות בו יופקדו דיבידנדים בגין מניות הכשרה ביטוח ששועבדו כאמור וכן בגין מניות גרעין השליטה של הכשרה ביטוח. לפרטים נוספים ראה סעיף 18 לדוח הדירקטוריון וביאור 5.ד.29 לדוחות הכספיים. לפרטים אודות היתר השליטה בהכשרה ביטוח, ראה סעיף 3.2.1.5 לתיאור עסקי התאגיד של הכשרה ביטוח, המובא בנספח א' לפרק תיאור עסקי התאגיד של החברה לשנת 2021.
- 11.4.4 נכון למועד פרסום הדוח, לחברה אין נכסים משמעותיים פנויים משעבוד.
- 11.4.5 באשר להערכת הנהלת החברה, בנוגע לגיוס מקורות כספיים לצורך כיסוי התחייבויותיה השוטפות – ראה גילוי בדבר תזרים מזומנים חזוי של החברה הכלול בסעיף 4.1 לדוח הדירקטוריון. ראה גם סעיף 18 להלן בעניין גורמי סיכון.

12. הון חוזר

נכון ליום 31.12.2021, לחברה קיים הון חוזר חיובי בסך של כ-10 מיליון ש"ח בדוח סולו שלה. בנוסף, בהתאם לגילוי בדבר תזרים המזומנים החוזי של החברה, החברה צופה כי תעמוד בכל התחייבויותיה בעתיד הנראה לעין. לפרטים נוספים ראה סעיף 4.1 לדוח הדירקטוריון וביאור 1ב' לדוחות הכספיים.

13. מיסוי

להוראות המס החלות על החברה – ראה ביאור 25 לדוחות הכספיים.

14. הסכמים מהותיים

להלן יובא תיאור תמציתי של עיקרי ההסכמים המהותיים, שלא במהלך העסקים הרגיל, אשר החברה צד להם, או שלמיטב ידיעתה היא זכאית על-פיהם, כולל הסכמים שהיו בתוקף בשנים 2020 ו-2021 ועד למועד פרסום הדוח, או שהשפיעו על פעילות החברה במועד האמור:

14.1 הסכם הרכישה של אפרידר (שהייתה חברה ממשלתית בשליטת מדינת ישראל) בידי אלעזרא יוזמה מיוחדת פברואר 2001, מנה את זכויות המקרקעין של אפרידר, וקבע, כי אם יתברר לאחר ביצועו, כי במועד הגשת ההצעות למכרז הייתה לאפרידר או לחברה בשליטתה זכות במקרקעין, לרבות זכות לעשיית עסקה במקרקעין, שלא נכללה ברשימה, או זכות כאמור העודפת על הזכויות ברשימה, תועבר הזכות העודפת למדינה או שאפרידר תשלם למדינה את שווייה, על-פי בחירת אלעזרא יוזמה. ההתחייבות האמורה לא הוגבלה בזמן. בפועל, למיטב ידיעת החברה, עד למועד פרסום הדוח לא נמצא קיומן של זכויות עודפות כאמור. אלעזרא יוזמה התחייבה, כי לא תעביר את השליטה באפרידר לאחר, במישרין או בעקיפין, אלא אם הרוכש ייטול על עצמו את ההתחייבויות דלעיל כלפי המדינה. בפועל, לא הועברה ההתחייבות האמורה לחברה.

14.2 החברה התקשרה ביום 25 בספטמבר 2016, בשטר נאמנות ואגרת חוב למחזיקי אגרות החוב (סדרה ד'). ראה דוח הצעת מדף מיום 25 בספטמבר 2016, אליו צורף שטר הנאמנות בגין אגרות החוב (סדרה ד'), וכן סעיף 18 לדוח הדירקטוריון.

14.3 לפרטים אודות הסכם הלוואה שהחברה נטלה מתאגיד בנקאי, ראה סעיף 1.2 לעיל, סעיפים 4.ב ו-13 לדוח הדירקטוריון וביאור 21ג לדוחות הכספיים.

15. הליכים משפטיים

למועד זה החברה אינה צד להליכים משפטיים כלשהם. לפרטים אודות הליכים משפטיים של חברות מוחזקות, ראה ביאורים 29א'-ב' לדוחות הכספיים.

16. יעדים ואסטרטגיה עסקית

החברה נוהגת לבחון את תוכניותיה האסטרטגיות מעת לעת ולעדכן את יעדיה בהתאם להתפתחויות שחלות בשווקים בהם היא פועלת, וזאת תוך מתן דגש להשקעה בפעילויות ובתחומים מגוונים, באמצעות החברות הבנות, לשם פיזור סיכונים.

נכון לעת הזאת, החברה פועלת למימוש אסטרטגיה של טיוב עסקי החברות הבנות ושל פיתוח עסקיהן, לרבות בתחומים המשיקים ו/או סינרגטיים לפעילות העסקית של כל חברה בת, וזאת בהתבסס בעיקר על מקורותיה של כל חברה בת כאמור, תוך מתן תמיכה וסיוע לחברות הבנות בפעילויות אלה. במקביל לכך, החברה שוקדת על חיזוק ההון שלה, הקטנת המימון ועל שיפור הנזילות.

לדיון ביעדים ואסטרטגיה עסקית על-פי חלוקה לתחומי פעילות, ראה סעיפים רלוונטיים בתיאורים של תחומי הפעילות של החברה.²²

17. צפי להתפתחות בשנה הקרובה

לצפי ביחס לכל תחום פעילות – ראה בסעיף יעדים ואסטרטגיה במסגרת התיאורים הנפרדים של תחומי הפעילות.

להלן האסטרטגיה העסקית של הכשרה ביטוח ויעדיה העיקריים, כפי שהובא בדח הדירקטוריון של הכשרה ביטוח לשנת 2021:

במסגרת גיבוש האסטרטגיה, ביצעה הכשרה ביטוח מיפוי וניתוח עסקי ואת השלכותיו על פעילותה. בעקבות ניתוח זה, הגדירה הכשרה ביטוח מספר עוגנים אסטרטגיים אשר עליהם תתבסס האסטרטגיה שלה:

- מקסום התשתיות הטכנולוגיות אשר יקצרו וידייקו תהליכי עבודה פנימיים וחיצוניים בהכשרה ביטוח, כמענה איכותי ללקוחות הקצה וסוכניה בעת בקשות למידע וביצוע פעולות.
- הובלה בחדשנות וטכנולוגיה בכל תחומי עיסוקה של הכשרה ביטוח.
- הובלה בפיננסים על-ידי הגדלת המכירות, שימור ויציבות התיק, שיפור התשואות.
- פיתוח מוצרים חדשים, חדירה לשווקים חדשים ושיפור איכות המוצרים הקיימים של הכשרה ביטוח.
- הידוק הקשר עם לקוחות הקצה מתוך רצון להגביר את שביעות רצונם ונאמנותם.
- רכישת סוכנויות ביטוח.
- הגדלת המודעות הארצית להכשרה ביטוח ותרומתה לקהילה.

יובהר כי המידע בעניין האסטרטגיה העסקית של הכשרה ביטוח ויעדיה העיקריים לעיל כולל מידע צופה פני עתיד, אשר הינו מידע בלתי וודאי לגבי העתיד, המבוסס על אינפורמציה הקיימת בהכשרה ביטוח נכון למועד פרסום הדוח התקופתי של הכשרה ביטוח לשנת 2021 וכולל הערכות של הכשרה ביטוח או כוונות שלה. אין להכשרה ביטוח כל ודאות כי הערכותיה יתממשו, ותוצאות הפעילות בפועל עלולות להיות שונות מן המוערך.

יצוין כי בהתאם להחלטה האסטרטגית של הכשרה ביטוח לרכוש סוכנויות ביטוח כאמור לעיל, בחודש פברואר 2022 התקשרה חברה בבעלות מלאה של הכשרה ביטוח בהסכם לרכישת 51% מההון המונפק של סוכנות ביטוח. השלמת הרכישה כאמור כפופה לקבלת קבלת היתר שליטה בסוכנות הביטוח מהממונה.

לדיון בגורמי סיכון על-פי חלוקה לפי תחומי פעילות, ראה סעיפים רלוונטיים בתיאורים הנפרדים של כל אחד מתחומי הפעילות של החברה.²³ רצ"ב גורמי סיכון נוספים העלולים להשפיע על החברה:

סיכוני מאקרו

18.1 **מצבי חירום בריאותיים (ומשבר ה-"קורונה" בפרט)** – ככלל, מצבי חירום בריאותיים ברמה המקומית או העולמית (כדוגמת התפשטות נגיף ה"קורונה") והצעדים שנקטים לצמצום (כגון החלת הגבלות על תנועת אזרחים, התכנסויות, הגבלות תחבורתיות על נוסעים וסחורות, סגירת גבולות בין מדינות, הטלת סגרים, מלאים או חלקיים וכיוצא באלה), עלולים להשפיע לרעה על כלכלות רבות ועל שוקי ההון בעולם. קיים קושי לחזות את עוצמת ומשך ההשפעה הפוטנציאלית כאמור. להתמשכות מצבי חירום ו/או הצעדים לצמצום לאורך זמן, עלולה להיות השלכה שלילית מהותית, בין היתר על הכלכלה העולמית והמשק הישראלי, על היכולת לגייס ולמחזר חוב, על זמינות מקורות המימון ועלות האשראי, ועל ענפי הפעילות בהן פועלות החברות הבנות ובהתאם גם על תוצאותיה הכספיות של החברה. לפרטים בדבר השלכות התפשטות נגיף הקורונה על פעילות חברות הקבוצה ראה סעיף 1.3 בדוח הדירקטוריון ובאור 1.1 לדוחות הכספיים.

18.2 **צמצום מקורות מימון וקושי בנטילת הלוואות** – לשינויים בזמינות מקורות מימון ובעלות אשראי (לרבות עקב התפשטות נגיף ה"קורונה") עשויה להיות השפעה שלילית על תוצאותיה הכספיות ומצבה הכספי של החברה. עלייה בשיעור הריבית עשויה להביא לגידול בהוצאות המימון של החברה ולצמצום יכולת ההחזר של החברה. קיטון או הגבלה של היקף האשראי הבנקאי והקשחת תנאי המימון במערכת הבנקאית בישראל, וכן קיטון או הגבלה באפשרויות גיוס חוב בשוק ההון, לרבות לצורך מחזור מלא או חלקי של חובות, עלולים לחשוף את החברה ויתר חברות הקבוצה לקשיים במציאת מקורות מימון חלופיים למימון פעילות חברות הקבוצה והתחייבויותיה. לפרטים נוספים ראה סעיפים 4.1 ו-4.11 בדוח הדירקטוריון וסעיף 11 לעיל.

סיכונים ענפיים

18.3 **תלות בתזרימים מחברות מוחזקות** – כחברת החזקות לחברה תלות בתזרימים מחברות מוחזקות לצורך פירעון חובותיה השוטפים כלפי מחזיקי אגרות החוב שלה וכלפי תאגידים בנקאיים, ובפרט חלוקות דיבידנד מחברות מוחזקות. ראה פירוט בסעיפים 4 ו-5 בדוח הדירקטוריון.

סיכונים מיוחדים לחברה

18.4 **תלות בבעל השליטה** – להערכת החברה, יש לה תלות בבעל השליטה, מר אלי אלעזרא, וזאת בין היתר, בשל הלוואות וערבויות שמעניק ו/או עשוי להעניק בעל השליטה לחברות הקבוצה, לרבות באמצעות חברות בשליטתו (ראה בין היתר תקנה 22 לפרק הפרטים הנוספים), בשל ערבותו להתחייבויות של חברות מוחזקות של החברה (בעיקר קבוצת אפרידר), ובשל מגבלות בדבר שינוי שליטה הכלולות באגרות החוב של החברה.

18.5 **מגבלות על מימוש החזקות ועל שעבודים** – החברה וחברות מוחזקות שלה כפופות למגבלות חוקיות וחוזיות (לרבות כאלו הכלולים בהיתרים ורישיונות) העלולות להגביל את אפשרות המימוש של

²³ סעיף 3.12 לפרק תיאור עסקי התאגיד בנספח א' ביחס להכשרה בטוח, סעיף 8.18 לעיל ביחס לאפרידר, וסעיף 26 לפרק תיאור עסקי התאגיד בנספח ב' ביחס לאלבר.

החזקותיהן בחברות מוחזקות או את אפשרות השעבוד של החזקות כאמור (לרבות בשל מגבלות על מימוש שעבודים כאמור). למועד זה, לחברה אין נכסים משמעותיים פנויים משעבוד. לפרטים אודות התחייבות שלא לשעבד או להעביר את מניות אפרידר שבבעלות החברה, וכן אודות שעבודים הקיימים על מלוא הון המניות של אלבר שבבעלות אפרידר ועל חלק ממניות הכשרה ביטוח שבבעלות החברה, אפרידר והחזקות ביטוח, ראה סעיף 11.4 לעיל.

להלן הערכת החברה לגבי מידת השפעתם של גורמי הסיכון האמורים, על החברה:

הערכת ההשפעה על עסקי החברה	גורם הסיכון
סיכוני מאקרו	
נמוכה	מצבי חירום בריאותיים (ומשבר ה-"קורונה" בפרט)
נמוכה	צמצום מקורות מימון וקושי בנטילת הלוואות
סיכונים ענפיים	
בינונית	תלות בתזרימים מחברות מוחזקות
סיכונים מיוחדים לחברה	
בינונית	תלות בבעל השליטה
נמוכה	מגבלות על מימוש החזקות ועל שעבודים

נספח א' – הכשרה חברה לביטוח בע"מ

להלן טבלת המרה המציינת ביחס לכל ביאור מהותי הנכלל בפרק תיאור עסקי התאגיד של הכשרה חברה לביטוח בע"מ לשנת 2021, את הביאור המקביל לו בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה:

מספר ביאור באלעזרא החזקות בע"מ	מספר ביאור בהכשרה חברה לביטוח בע"מ	הנושא	מספר סעיף בפרק תיאור עסקי התאגיד – הכשרה חברה לביטוח בע"מ
25.יא.	30(ה)	חלוקת דיבידנד והסדר מס	1.4
	18(ב)(1)	דירוג הכשרה	1.1.4.5
29.ג.7	1(ג)	התקשרות עם הראל לקבלת שירותי תפעול ותוכנה	; 2.2.1.2 ; 1.1.4.9 3.9.2.2 ; 3.8.5
1.ד.	1(ד)	משבר הקורונה	; 3.1.16.1 3.1.24.2 ; 2.2.1.5
26.ט.	14	מגבלות והנחיות בנושא חלוקת דיבידנדים, ההון העצמי הנדרש וההון העצמי של הכשרה ביטוח	3.2.1.2 ; 1.4.2.3
22.ה.5.ט.ב.	32(ד)(2)(4)(ב)	ועדת וינוגרד, התיקון לתקנות ההיוון, ועדת קמיניץ ופסק-הדין של בית המשפט העליון	(ו)2.1.1.1
22.ה.4.ו.2.	32(ד)(1)(6)(ב)	תיקון הוראות החוזר המאוחד לעניין מדידת התחייבויות – פרמיית אי נזילות"	3.1.18.1
29.ג.8.א.	20(ב)(1)	ביטוח משנה בענף רכב חובה	3.5.7 ; 3.5.3.1
23.ג.6.ה.	32ה(5)	ריכוז תוצאות ביטוח משנה בביטוח כללי	3.5.7
29.ג.8.ב.	20(ב)(2)	הרחבה בנושא ביטוח משנה	3.5.9
16	6	רכוש קבוע	3.9.3
17א'	4	נכסים לא מוחשיים	3.11
23	32	ניהול סיכונים	3.12
29.ג.8.	20(ב)	עסקאות מהותיות עם מבטחי משנה	3.13.1
26.ט.	14	משטר כושר פירעון כלכלי מבוסס Solvency II ודיבידנד	4.5.2



פרק 1

תיאור עסקי התאגיד

תוכן העניינים

<u>עמוד</u>	<u>הנושא</u>
1	מבוא
2	הגדרות
3	1. חלק א' - פעילות החברה ותיאור התפתחות עסקיה
3	1.1 פעילות החברה ותיאור התפתחות עסקיה
5	1.2 תחומי פעילות החברה
7	1.3 השקעות בהון החברה ועסקאות מהותיות במניותיה
7	1.4 חלוקת דיבידנדים
9	2. חלק ב' - תיאור עסקי החברה לפי תחומי פעילות
9	2.1 תחום ביטוח כללי
9	2.1.1 ענף ביטוח רכב חובה
9	2.1.1.1 מוצרים ושירותים
13	2.1.1.2 תחרות
14	2.1.1.3 לקוחות
15	2.1.2 ענף ביטוח רכב רכוש
15	2.1.2.1 מוצרים ושירותים
16	2.1.2.2 תחרות
16	2.1.2.3 לקוחות
17	2.1.3 ענף ביטוח כללי אחר
17	2.1.3.1 מוצרים ושירותים
21	2.1.3.2 תחרות
22	2.1.3.3 לקוחות
24	2.2 תחום ביטוח חיים וחיסכון ארוך טווח
24	2.2.1 מוצרים ושירותים
36	2.2.2 תחרות
37	2.2.3 לקוחות
39	3. חלק ג' - מיזע נוסף ברמת כלל החברה
39	3.1 מגבלות ופיקוח החלים על פעילות החברה
49	3.2 חסמי כניסה ויציאה עיקריים לפעילות החברה
50	3.3 גורמי הצלחה קריטיים
51	3.4 השקעות
53	3.5 ביטוח משנה
64	3.6 הון אנושי
65	3.7 שיווק והפצה
68	3.8 ספקים ונותני שירותים
68	3.9 רכוש קבוע
69	3.10 עונתיות
70	3.11 נכסים לא מוחשיים
71	3.12 גורמי סיכון
71	3.13 הסכמים מהותיים והסכמי שיתוף פעולה
71	3.14 תחזיות והערכות לגבי עסקי החברה
72	4. חלק ד' - היבטי ממשל תאגידי
72	4.1 דירקטורים חיצוניים
72	4.2 מבקרת הפנים הראשית
73	4.3 רואה חשבון מבקר
74	4.4 אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי
74	4.5 יישום משטר כושר הפירעון לפי הדירקטיבה Solvency II

מבוא

פרק 1 זה לדוח התקופתי כולל את תיאור עסקי הכשרה חברה לביטוח בע"מ ("הכשרה" או "הכשרה ביטוח" או "החברה") ואת התפתחות עסקיה במהלך שנת 2021 ("תקופת הדוח"). פרק זה מהווה חלק בלתי נפרד מהדוח התקופתי כולו ויש לקרוא אותו כמקשה אחת.

בהתאם לתקנה 8 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התשכ"ט-1970, הוראות תקנה 8 ביחס לדוח התקופתי אינן חלות על מבטח. תיאור עסקי התאגיד הכלול בפרק זה של הדוח התקופתי נערך, בין היתר, בהתאם לחוזר שפרסמה רשות שוק ההון, ביטוח וחסכון ("הרשות") בעניין דוח תקופתי של חברות ביטוח, מיום 20 בינואר 2014 והעדכון לחוזר זה, מיום 1 בינואר 2018.

מהותיות המידע הכלול בדוח תקופתי זה, לרבות תיאור עסקאות מהותיות במהלך תקופת הדוח, נבחנים מנקודת ראותה של החברה, כאשר במקרים מסויימים הורחב התיאור על-מנת לתת תמונה מקיפה של הנושא המתואר.

עסקי החברה הינם בתחומים הדורשים ידע מקצועי רב, אשר במסגרתו מקובלים מונחים מקצועיים רבים החיוניים להבנת עסקי החברה. על מנת להביא את תיאור עסקי התאגיד באופן בהיר ככל שניתן, הובא תיאור עסקי החברה תוך שימוש הכרחי במונחים מקצועיים אלה, בצירוף הסבר ובאור בהירים, ככל שניתן.

למען הסר ספק מובהר, כי התיאור המובא בדוח לגבי מוצרי הביטוח והכיסויים הביטוחיים הינו תיאור תמציתי בלבד, הנעשה לצרכי דוח זה וכי התנאים המלאים והמחייבים הינם אלה המפורטים בפוליסות הביטוח הרלוונטיות. בהתאם לכך, התיאור המובא בדוח זה לא יהווה מקור להסתמכות כלשהי לגבי תנאי הביטוח, לא יהווה ייעוץ ולא ישמש לצרכי פרשנות של תכניות הביטוח של החברה.

"מידע צופה פני עתיד"

פרק זה בדוח התקופתי, העוסק בתיאור עסקי התאגיד, כולל גם "מידע צופה פני עתיד", כהגדרתו בחוק ניירות ערך, תשכ"ח-1968. מידע צופה פני עתיד כאמור הינו מידע בלתי ודאי לגבי העתיד, המבוסס על מידע שקיים בחברה במועד הדוח וכולל, בין היתר, תחזיות, מטרות, הערכות ואומדנים המתייחסים לאירועים או עניינים עתידיים, אשר התממשותם אינה ודאית ואינה בשליטת החברה. התוצאות בפועל עשויות להיות שונות באופן מהותי מן התוצאות המוערכות או המשתמעות ממידע זה. במקרים מסויימים, ניתן לזהות קטעים המכילים מידע צופה פני עתיד על ידי הופעת מילים כגון: "החברה מעריכה", "החברה סבורה" וביטויים דומים, אך ייתכן כי מידע זה יופיע גם בניסוחים אחרים. מידע צופה פני עתיד אינו מהווה עובדה מוכחת והוא מבוסס רק על הערכתה הסובייקטיבית של הנהלת החברה, אשר הסתמכה בהנחותיה, בין השאר, על ניתוח מידע כללי שהיה בפניה במועד עריכת דוח זה, ובכללו פרסומים ציבוריים, מחקרים וסקרים, אשר לא ניתנה בהם התחייבות לנכונותו או לשלמותו של המידע הכלול בהם, ונכונותו לא נבחנה על-ידי הנהלת החברה באופן עצמאי. התממשותו ו/או אי התממשותו של המידע הצופה פני עתיד אינה ודאית והיא תושפע מגורמים אשר לא ניתן להעריךם מראש והם אינם מצויים בשליטת החברה, ובכללם, גורמי הסיכון המאפיינים את פעילות החברה כמפורט בדוח זה וכן מההתפתחויות בסביבה הכללית ובגורמים החיצוניים המשפיעים על פעילות החברה המתוארים בדוח זה. לפיכך, על אף שהנהלת החברה מאמינה שציפייתיה, כפי שמופיעות בדוח זה, הינן סבירות, הרי שקוראי דוח זה מוזהרים בזאת, כי התוצאות בפועל בעתיד עלולות להיות שונות מאלו שהוצגו במידע צופה פני עתיד המובא בדוח זה. מידע צופה פני עתיד המופיע בדוח זה, מתייחס אך ורק למועד בו הוא נכתב והחברה אינה מתחייבת לעדכן או לשנות מידע זה, ככל שמידע נוסף בקשר למידע כאמור יגיע לידיעתה.

הגדרות

לנוחות הקורא, בדוח זה למונחים הבאים תהיה המשמעות המופיעה לצידם, אלא אם נאמר אחרת:

מבטח או חברה מנהלת, כהגדרתם בחוק הפיקוח.	-	"גוף מוסדי"
הסכום הכולל (פרמיה ודמים) שמשלם מבטח למבטח על-פי חוזה ביטוח (פוליסה) שאינו חוזה השקעה.	-	"דמי ביטוח"
סכומים הכלולים בדמי הביטוח, המיועדים לכיסוי הוצאות המבטח, כגון: דמי רישום, דמי פוליסה, דמי היטל ודמי אשראי.	-	"דמים"
הכשרה חברה לביטוח בע"מ.	-	"החברה" או "הכשרה" או "הכשרה ביטוח"
הממונה על רשות שוק ההון, ביטוח וחסכון.	-	"הממונה" או "הממונה על הביטוח"
רשות שוק ההון, ביטוח וחסכון.	-	"הרשות"
חוק חוזה הביטוח, התשמ"א-1981.	-	"חוק חוזה הביטוח"
חוק החברות, התשנ"ט-1999.	-	"חוק החברות"
חוק הפיקוח על שירותים פיננסיים (ביטוח), התשמ"א-1981.	-	"חוק הפיקוח"
חוק פיצויים לנפגעי תאונות דרכים, התשל"ה-1975.	-	"חוק הפלת"ד"
חוק הפיקוח על שירותים פיננסיים (קופות גמל), התשס"ה-2005.	-	"חוק קופות גמל"
תהליך אישור הצעת הביטוח וקביעת הפרמיה, בהתאם להנחות אקטואריות, לנתונים המפורטים בהצעת הביטוח ולמידע נוסף שברשות המבטח.	-	"חיתום"
כמשמעותו בחוק הפיקוח על שירותים פיננסיים (עיסוק ביעוץ פנסיוני ובשיווק פנסיוני), התשס"ה-2005.	-	"מוצר פנסיוני"
פקודת ביטוח רכב מנועי [נוסח חדש], תש"ל-1970.	-	"פקודת ביטוח רכב מנועי"
מבוטחים פרטיים יחידים או לקוחות עסקיים קטנים, עמם מתקשרת חברת הביטוח על בסיס פרטני.	-	"פרט"
קבוצת אנשים (הקשורים בדרך כלל במקום עבודה משותף או בהשתייכות לארגון כלשהו או ביחסי ספק-לקוח עם תאגיד או ארגון כלשהו), עמם מתקשרת חברת הביטוח בהסכם אחד, המבטח את כל המשתייכים לקבוצה (ולא בהתקשרויות פרטניות עם יחיד הקבוצה).	-	"קולקטיב"
קופת גמל, כמשמעותה בחוק קופות גמל, שאינה קרן פנסיה ומהווה מכשיר חיסכון "טהור", שבו הכספים הנחסכים והתשואה עליהם משולמים לחוסך בהגיעו לגיל הפרישה, למעט קופת גמל להשקעה.	-	"קופת גמל"
קופת גמל, כמשמעותה בחוק קופות גמל, המאפשרת לציבור החוסכים לחסוך כספים באפיק חיסכון הוני, ללא הטבות מס בהפקדה. הכספים בקופה כאמור, ניתנים למשיכה בכל עת על ידי העמית והוא יהיה זכאי לפטור ממס רווחי הון במידה ויחליט לקבל כספים אלה כקצבה.	-	"קופת גמל להשקעה"
קופת גמל לקצבה, כמשמעותה בחוק קופות גמל, אשר אינה פוליסת ביטוח, המהווה מכשיר חיסכון המיועד לשלם לחוסך בו, לאחר פרישתו, קצבה חודשית למשך כל חייו ובנוסף לבטחו מפני מוות (שארים) ומפני אובדן כושר עבודה (נכות).	-	"קרן פנסיה"
הסיכון המוטל על המבטח לבדו, לאחר העברת חלק מהסיכון למבטח משנה.	-	"שייר"
סכומים שיש לשלםם בקרות מקרה ביטוח, על-פי תנאי הפוליסה.	-	"תגמולי ביטוח"
תקנות הביטוח הלאומי (היוון)(תיקון), התשע"ו-2016.	-	"תיקון לתקנות היוון"

1. חלק א' - פעילות החברה ותיאור התפתחות עסקיה

1.1 פעילות החברה ותיאור התפתחות עסקיה

1.1.1 פרטי החברה

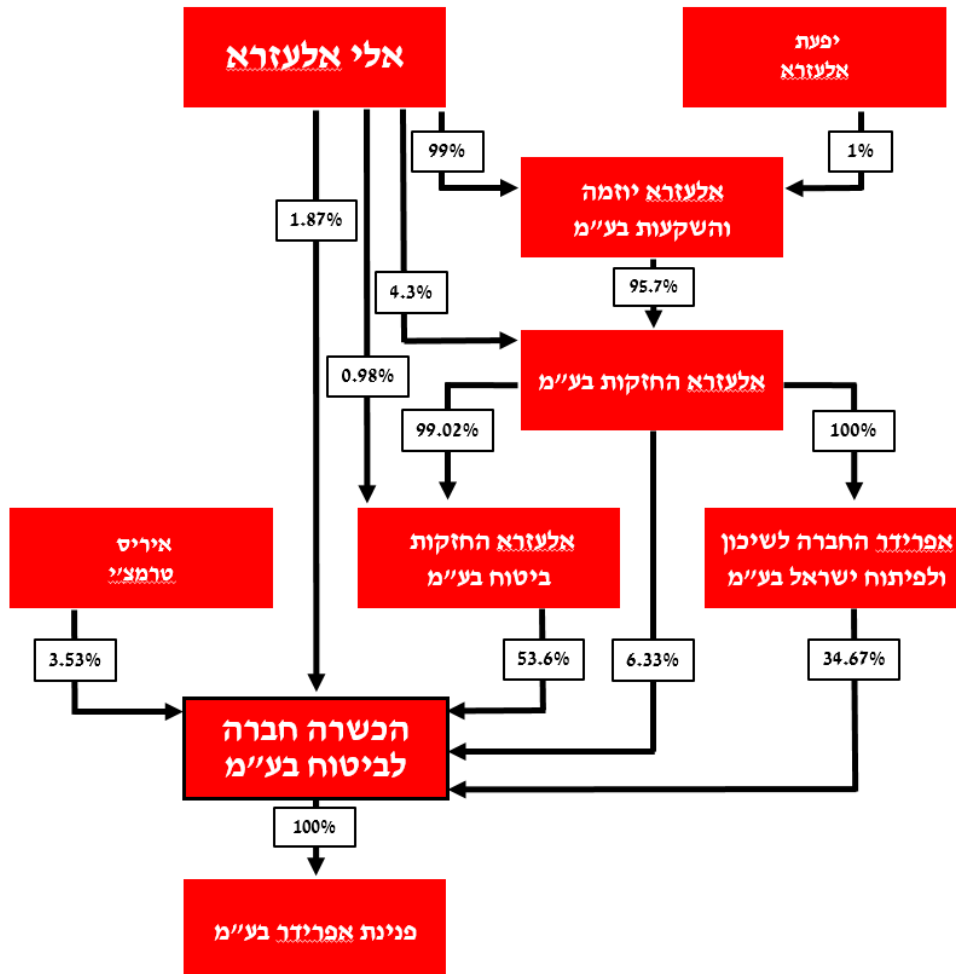
הכשרה חברה לביטוח בע"מ ("הכשרה" או "הכשרה ביטוח" או "החברה") התאגדה בחודש דצמבר 1994 כחברה פרטית ולמועד הדוח הינה חברת איגרות חוב ותאגיד מדווח, כהגדרת מונחים אלו בחוק החברות.

נכון למועד הדוח, אין לחברה החזקות בחברות פעילות, למעט החזקותיה במלוא הון המניות של פנינת אפרידר בע"מ ("פנינת אפרידר"), חברה פרטית שהתאגדה בישראל ביום 24 בפברואר 2009. לתקופת הדוח מחזיקה פנינת אפרידר בנכס מקרקעין באשקלון וכן ב-50% מנכס מקרקעין באשדוד. לפרטים בדבר החזקות החברה בחברות בנות וכלולות - ראה תקנה 11 לפרק הרביעי לדוח התקופתי "פרטים נוספים על התאגיד".

נכון למועד הדוח, בעלי המניות בחברה הינם: אלעזרא החזקות בע"מ (53.6%), אפרידר החברה לביטוח בע"מ (34.67%), אלעזרא החזקות בע"מ (6.33%), הגבי איריס טרמצי (3.53%) ומר אלי אלעזרא (1.87%).

1.1.2 מבנה החזקות

להלן תרשים מבנה ההחזקות בחברה:



- במהלך תקופת הדוח לא חלו שינויים במבנה ההחזקות בחברה.

- 1.1.3 נתונים בדבר היקף פעילות החברה
- בהתאם להודעת הפיקוח על עסקי ביטוח (ענפי ביטוח), התשמ"ה-1985, לחברה רישיונות לעסוק בענפי הביטוח הבאים: ביטוח חיים מקיף; ביטוח מפני תאונות אישיות; ביטוח מפני מחלות ואשפוז; ביטוח מפני אחריות מעבידים; ביטוח כלי רכב חובה; ביטוח רכב מנועי-רכוש (עצמי וצד שלישי); ביטוח כלי טייס, לרבות אחריות כלפי צד שלישי; ביטוח כלי שיט, לרבות אחריות כלפי צד שלישי; ביטוח מקיף לדירות ולבתי עסק, לרבות ביטוח זכוכית; ביטוח מטענים בהובלה; ביטוח מפני אחריות כלפי צד שלישי; ביטוח מפני אובדן רכוש; ביטוח השקעות של רוכשי דירות; ביטוח חקלאי, למעט ביטוח מפני נזקי טבע בחקלאות; ביטוח הנדסי; מתן ערבויות; ביטוח מפני אחריות למוצרים פגומים; וביטוח מפני סיכונים אחרים.
- על-פי נתונים שפורסמו במסגרת הדוחות הכספיים של חברות הביטוח, נכון ליום 30 בספטמבר 2021, לחברה כ-4.9% מנתח שוק הביטוח הכללי וכ-1.40% מנתח שוק ביטוח החיים (לא כולל ביטוחי בריאות).
- נכון ליום 31 בדצמבר 2021, הסתכמו סך הנכסים המנוהלים על-ידי החברה בכ-30.3 מיליארד ש"ח, כדלקמן: 24.8 מיליארד ש"ח במסגרת חווי השקעה וביטוח תלויי תשואה (משתתף); כ-1.5 מיליארד ש"ח במסגרת חווי השקעה שאינם תלויי תשואה (נוסטרו חיים); וכ-4.0 מיליארד ש"ח במסגרת נוסטרו אלמנטרי.
- 1.1.4 אירועים מהותיים במהלך תקופת הדוח
- 1.1.4.1 הקמת מסלולי השקעות בניהול אנליסט ניהול תיקי השקעות בע"מ
- ביום 29 בדצמבר 2021 אושרה פתיחת מסלולי השקעות עבור פוליסות בסט אינווסט של החברה, בניהול בית ההשקעות אנליסט (אי התנגדות הממונה). בהתאם, במהלך שנת 2022 החברה צפויה להשיק בפוליסות בסט אינווסט מסלולי השקעות נוספים.
- 1.1.4.2 מכתב ממונה בנושא "מגבלת כסויים ביטוחיים"
- ביום 21 בדצמבר 2021 שלחה הרשות לחברה דרישת מידע והשבה בנושא "מגבלת כסויים ביטוחיים לפי תקנה 45 לתקנות מס הכנסה (כללים לאישור ולניהול קופות גמל), התש"ד-1964 (לפרטים נוספים - ראה באור 34(ג) לדוחות הכספיים).
- 1.1.4.3 הודעה על כוונה להטיל עיצום כספי
- ביום 8 בנובמבר 2021 שלחה הרשות לחברה מכתב דרישה להשבת כספי עמיתים, וכן הודעה על כוונה להטיל עליה עיצום כספי, בשל הפרת הוראות הנוגעות לגביית הוצאות ישירות בגין השקעה בקרנות נאמנות של צד קשור (לפרטים נוספים, לרבות בדבר השבת כספי עמיתים - ראה באור 2(כ"ה) לדוחות הכספיים).
- 1.1.4.4 גיוס הון רובד 2
- ביום 4 בנובמבר 2021 החברה התקשרה בהסכם עם בנק, לפיו הבנק יעמיד לחברה סכום של 100 מיליון ש"ח כנגד כתב התחייבות נדחה, שתמורתו הוכרה כמכשיר הון רובד 2 ("כתב התחייבות הנדחה"), בהתאם לאישור שהתקבל מהרשות ביום 3 בנובמבר 2021. כתב התחייבות הנדחה ייפירע בתשלום אחד ביום 7 בנובמבר 2029, כאשר לחברה זכות לביצוע פדיון מוקדם. להתקשרות האמורה אין השפעה מהותית על התוצאות הכספיות של החברה, על הונה העצמי ועל יחס כושר הפירעון שלה (לפרטים נוספים - ראה באור 18(ז) לדוחות הכספיים).
- 1.1.4.5 דירוג הכשרה
- ביום 4 בנובמבר 2021 פרסמה חברת הדירוג מדרוג בע"מ דוח דירוג לפיו הותירה על כנם את דירוג A3 לאיתנות הפיננסית של החברה ודירוג Baa2 לכתבי ההתחייבות הנדחים שהחברה הפיקה. אופק הדירוג נותר יציב (לפרטים נוספים - ראה באור 18(ב)1(1) לדוחות הכספיים).

- 1.1.4.6 הארכת תוקף תשקיף מדף
ביום 9 בספטמבר 2021 החברה דיווחה כי רשות ניירות ערך החליטה להאריך את תוקף תשקיף המדף של החברה עד ליום 27 במאי 2022.
- 1.1.4.7 סיום ההסדר הרצוני
בהמשך לדיווח החברה מיום 5 באוגוסט 2021 (אסמכתא: 2021-01-128082), ההסדר הרצוני מיום 9 ביולי 2020 בין הרשות לבין מר אלי אלעזרא בא לסיומו. בהתאם לאמור, מר אלעזרא חזר לכהן כיו"ר הדירקטוריון של החברה.
- 1.1.4.8 מדיניות תגמול
ביום 12 ביולי 2021 אישרה האסיפה הכללית של החברה את עדכון מדיניות התגמול של החברה; וזאת לאחר שביום 7 באפריל 2021 אישרה האסיפה הכללית של החברה את עדכון מדיניות התגמול של החברה לשנת 2021 (לפרטים נוספים - ראה סעיף 3.6.5 להלן ותקנה 29(ג) לפרק הרביעי לדוח התקופתי "פרטים נוספים על התאגיד").
- 1.1.4.9 הסבת מערכות ביטוח חיים
ביום 1 ביולי 2021 החלה החברה בתהליך הסבת מערכות המחשוב עבור תיק ביטוח החיים שלה למערכות הראל חברה לביטוח בע"מ, וזאת בהתאם להסכם במסגרתו יוענקו לחברה שירותי תפעול וכן שירותי בית תוכנה ושירותי לשכת שירות עבור תיק ביטוח החיים של החברה. ביום 18 באוקטובר 2020 התקבלה אי התנגדותו של הממונה להתקשרותו כאמור (לפרטים נוספים - ראה באור 1(ג) לדוחות הכספיים וסעיף 2.2.1.2 להלן).
- 1.1.4.10 דוח יחס כושר פירעון כלכלי
ביום 30 ביוני 2021 אישר דירקטוריון החברה את דוח יחס כושר הפירעון הכלכלי של החברה ליום 31 בדצמבר 2020.
- 1.1.4.11 שערוכים לנכסי נדל"ן
במהלך תקופת הדוח ביצעה החברה שערוכים לנכסי נדל"ן שבבעלותה (לפרטים נוספים - ראה באור 8(ג) לדוחות הכספיים).
- 1.1.5 אירועים מהותיים לאחר תקופת הדוח
- 1.1.5.1 טיוטת תשקיף מדף
בסמוך למועד פרסום דוח תקופתי זה, החברה תגיש לרשות ניירות ערך טיוטת תשקיף מדף, על פיו תהא רשאית להציע ניירות ערך על פי דוחות הצעת מדף.
- 1.1.5.2 שינויים בהרכב הדירקטוריון
לפרטים אודות שינויים בהרכב הדירקטוריון של החברה - ראה סעיף 6.4 לדוח הדירקטוריון.

1.2 תחומי פעילות החברה

נכון למועד הדוח, עיקר פעילותה של החברה הוא בשני תחומי פעילות, כדלקמן:

1.2.1 תחום ביטוח כללי

תחום זה מורכב משלושה תתי-תחומי פעילות עיקריים (ענפים):

- 1.2.1.1 ענף ביטוח רכב חובה - פעילות החברה בענף זה כוללת מתן כיסוי ביטוחי מפני נזקי גוף בלבד, לפי דרישות פקודת רכב מנועי (נוסח חדש), התש"ל-1970, אשר קובעת חובה על כל אדם המשתמש ברכב (או המתיר לאחר להשתמש בו) להחזיק בפוליסה בת תוקף המכסה את בעל הרכב ואת הנוהג בו מפני כל חבות שהם עשויים לחוב לפי חוק הפלתי"ד ומפני חבות שהם עשויים לחוב בשל נזק גוף שנגרם כתוצאה משימוש ברכב מנועי לנהג הרכב, לנוסעים ברכב או להולכי רגל שנפגעו על-ידי הרכב כתוצאה משימוש בו.

בהתאם להוראות הפיקוח על שירותים פיננסיים (ביטוח) (תנאי חוזה לביטוח חובה של רכב מנועי), תש"ע-2010, מונהגת בענף ביטוח רכב חובה "פוליסה תקנית", אשר נוסחה הינו מחייב ועל מבטח מוטל איסור לשנותה. יחד עם זאת, מבטח רשאי להוסיף נספח הרחבות לגבי היקף הכיסוי הביטוחי.

1.2.1.2 **ענף ביטוח רכב רכוש** - פעילות החברה בענף זה כוללת מתן כיסוי ביטוחי מפני נזקי רכוש לרכב המבוטח, כתוצאה מתאונה ו/או גניבה ו/או נזקי רכוש שהרכב המבוטח עלול לגרום לצד שלישי בתאונה.

ביטוח רכב רכוש (CASCO) ידוע גם בכינויים "ביטוח מקיף" ו/או "ביטוח צד ג'", והינו בגדר ביטוח רשות (וולונטרי), היינו: השיקול האם לערוך ביטוח רכב רכוש נתון בידי בעל כלי הרכב והוא אינו מחויב לערכו על-פי הדין. עם זאת, לעתים מחויב בעל הרכב לערוך ביטוח רכב רכוש מכוח הסדרים חוזיים, כגון: חוזה אשראי ומימון (ליסינג מימוני).

בהתאם להוראות הפיקוח על עסקי ביטוח (תנאי חוזה לביטוח רכב פרטי), התשמ"ו-1986, מעוגנת בענף ביטוח רכב רכוש "פוליסה תקנית" לרכב שמשקלו עד 3.5 טון (לרבות רכב מסחרי ולמעט אופנוע), אשר נוסחה הינו מחייב וניתן רק להיטיב את תנאיה ולהוסיף עליהם הרחבות לגבי היקף הכיסוי, הסיכונים, הרכוש והחבויים המבוטחים. נכון ליום 31 בדצמבר 2021, כ- 76.6% מכלי הרכב המבוטחים בחברה בביטוח רכב רכוש הינם רכבים פרטיים (לרבות רכב מסחרי עד 3.5 טון) ומבוטחים במסגרת הפוליסה התקנית. יתר כלי הרכב בביטוח רכב רכוש מבוטחים בחברה במסגרת פוליסה אחרת, אשר אינה כפופה לנוסח הפוליסה התקנית.

1.2.1.3 **ענף ביטוח כללי אחר** - פעילות החברה בענף זה כוללת מגוון רחב של כיסויים ביטוחיים, הנחלקים לשלושה תתי-ענפים עיקריים:

(א) ביטוח רכוש, נסיעות לחו"ל ותאונות אישיות

ביטוחי רכוש מעניקים למבוטח כיסוי בגין נזק פיזי לרכושו וכוללים ביטוחי דירות, בתי עסק, ביטוחים הנדסיים, הובלת מטענים וביטוח עבודות קבלניות.

כמו כן, תחת קטגוריה זו נכללים כיסויים ביטוחיים שאינם באופיים ביטוחי רכוש או חבויות, כגון: ביטוח תאונות אישיות סייבר וביטוח נסיעות לחו"ל. יצוין, כי החל מחודש מרץ 2021 הפסיקה החברה לשווק בתחום ביטוח כללי פוליסות ביטוח תאונות אישיות פרט ומשווקת ביטוח תאונות אישיות קבוצתי בלבד, כמוצר משלים לפוליסות בתי עסק (לפרטים נוספים - ראה סעיף 2.1.3.1 להלן).

(ב) ביטוח חבויות

ביטוחי חבויות מעניקים למבוטח כיסוי בגין חבותו כלפי צד שלישי וכוללים ביטוחי אחריות כלפי צד שלישי, אחריות מעסיקים, אחריות מקצועית ואחריות מוצר.

(ג) ביטוח ערבויות

ביטוח ערבויות כולל ביטוח השקעות של רוכשי דירות לפי חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), התשל"ה-1974 ("חוק המכר").

1.2.2 **תחום ביטוח חיים וחיסכון ארוך טווח**

תחום ביטוח חיים וחיסכון ארוך טווח בחברה כולל שתי תתי-פעילויות עיקריות: ביטוח סיכונים הקשורים לחייו של אדם ("ריסק") וניהול חיסכון ארוך טווח ("חיסכון").

פוליסת ביטוח חיים (ריסק או חיסכון) מבטיחה תשלום תגמולי ביטוח במקרה של מות המבוטח ו/או בעת הגיעו לגיל הקבוע בפוליסה ו/או במועד מוקדם יותר, בהתאם לתנאי הפוליסה; וכן הרחבות נוספות לכיסוי סיכונים נוספים לבחירת המבוטח¹ ("רייזרים"), כגון: אובדן כושר עבודה, מחלה או נכות.

¹ החל מחודש מאי 2021 הפסיקה החברה לשווק כיסוי נכות ו/או מוות מתאונה.

חלק מפוליסות ביטוח חיים מוכרות כ"קופת ביטוח" ובשל כך המבוטחים זכאים להטבות מס הניתנות לקופות גמל. פוליסת ביטוח חיים הינה אחד המכשירים העיקריים בתחום חיסכון ארוך הטווח, וזאת בנוסף לקרנות פנסיה וקופות גמל. בהתאם לנתוני משרד האוצר, נכון ליום 30 בספטמבר 2021, שווי כלל נכסי החיסכון לטווח ארוך הינו כ-1,683 מיליארד ש"ח, כאשר מתוכם סך החיסכון המנוהל בפוליסות משתתפות ברווחים עומד על כ-439 מיליארד ש"ח.

בעקבות פרסום חוק הפיקוח על שירותים פיננסיים (קופות גמל)(תיקון מס' 3), התשס"ח-2008, החל מיום 1 בינואר 2008 לא ניתן לבחור בין סכום הוני לבין סכום קצבתי והחיסכון לגיל פרישה הינו חיסכון קצבתי בלבד.

הפוליסות בעלות מרכיב החיסכון נחלקות למספר סוגים מרכזיים, הנבדלים באופן השקעת הכספים על-ידי חברות הביטוח, סוגי הכיסויים ודמי הניהול או ההוצאות שגובות חברות הביטוח. לפרטים אודות המוצרים השונים בחברה בתחום זה - ראה סעיף 2.2.12.2.1.6 להלן.

במהלך השנים האחרונות בוצעו רפורמות משמעותיות אשר השפיעו על התחרותיות, השקיפות והניידות בתחום החיסכון ארוך הטווח, וביניהן: פוליסה אחידה בתחום אובדן כושר עבודה, ביטול מקדם הקצבה, אפשרויות ניווד בין מוצרים פנסיונים שונים, רפורמת קרן ברירת המחדל, חובת שימוש במסלוקה פנסיונית, היעדר זיקה בין דמי ניהול שגובה הגוף המוסדי לבין עמלת הפצה המשולמת לסוכנים הפנסיוניים ועוד.

ענף ביטוח הבריאות בחברה נכלל בתחום ביטוח החיים וחיסכון ארוך הטווח, למעט ביטוחי נסיעות לחו"ל וביטוחי קולקטיבים לתקופה קצרה (אשר נכללים בתחום הביטוח הכללי, תחת ענף כללי אחר, וזאת בשל אופיים של ביטוחים אלה הנעשים לזמן קצר של עד שנה).

1.3 השקעות בהון החברה ועסקאות מהותיות במניותיה

למיטב ידיעת החברה, בשנים 2020 - 2021 ועד למועד פרסום הדוח, לא בוצעו השקעות בהון המניות של החברה ו/או עסקאות מהותיות במניות החברה מחוץ לבורסה על-ידי בעלי עניין בה.

1.4 חלוקת דיבידנדים

1.4.1 מועדי וסכומי דיבידנדים שחולקו בשנים 2020 - 2021 ועד למועד פרסום הדוח:

מועד התשלום	דיבידנד למניה	סה"כ דיבידנד (באלפי ש"ח)
נובמבר 2020	0.1099360172 ש"ח	20,000

1.4.2 מדיניות חלוקת דיבידנד

1.4.2.1 בחודש נובמבר 2017 החליט דירקטוריון החברה לעדכן את מדיניות חלוקת הדיבידנד שאושרה על ידו ביום 31 באוגוסט 2016. במסגרת עדכון המדיניות כאמור, הוחלט כי לאחר קבלת אישור הממונה בדבר ביצוע ביקורת רואה חשבון מבקר על יישום הוראות חוזר סולבנסי (אשר ניתן ביום 21 בנובמבר 2018) - החברה תוכל לחלק דיבידנד מיתרת רווחיה הראויים לחלוקה, כפי שעולה מדוחותיה הכספיים המאוחדים, הסקורים או המבוקרים, בשיעור אשר לגביו מתקיים הכלל הבא:

אם לאחר ביצוע החלוקה יש לחברה יחס כושר פירעון לפחות בשיעורים שנקבעו לפי חוזר סולבנסי או לפי ההנחיות ליישום הנדבך הראשון במשטר כושר פירעון חדש, לפי העניין, כשהוא מחושב ללא הוראות מעבר, כמפורט להלן:

עד וכולל הדוחות הכספיים ליום 31.12.2020	עד וכולל הדוחות הכספיים ליום 31.12.2023	החל מהדוחות הכספיים ליום 31.12.2024
106%	107%	108%

1.4.2.2 לחברה מדיניות ניהול הון וחלוקת דיבידנד, על פיה בעת קבלת החלטה בדבר חלוקת דיבידנד יתחשב דירקטוריון החברה בשיקולים עסקיים, לרבות תכנית ההשקעות של החברה; מצבה הפיננסי; תרחישים; עמידה בדרישות רגולטוריות ומגבלות המוטלות על החברה; ועניינים נוספים. חלוקת דיבידנד כאמור כפופה להוראות כל דין ובכלל זה להוראות חוק החברות ולמבחני החלוקה הקבועים בו.

1.4.2.3 אין לראות במדיניות המפורטת לעיל התחייבות של החברה לבצע חלוקת דיבידנד כלשהי ודירקטוריון החברה רשאי להחליט גם כי לא יחולק דיבידנד כלל. כמו כן, דירקטוריון החברה רשאי לשנות מעת לעת, על פי שיקול דעתו הבלעדי, את מדיניות חלוקת הדיבידנד של החברה. לפרטים אודות מגבלות והנחיות בנושא חלוקת דיבידנדים, ההון העצמי הנדרש וההון העצמי של החברה - ראה באור 14(ו)1 (הון ודרישות הון) לדוחות הכספיים.

2. חלק ב' - תיאור עסקי החברה לפי תחומי פעילות**2.1 תחום ביטוח כללי**

תחום הביטוח הכללי בחברה נחלק לשלושה ענפים עיקריים: ענף רכב חובה; ענף רכב רכוש, הכולל ביטוח צד ג' ו/או ביטוח מקיף (המכסה גם נזקים הנגרמים לרכב המבוטח); וענף כללי אחר, הכולל ביטוחי רכוש, ביטוחים מפני תאונות אישיות (כאמור, החברה הפסיקה לשווק תאונות אישיות פרט החל מחודש מרץ 2021), ביטוחי חבויות וביטוחי ערבויות.

המאפיין את תחום הביטוח הכללי הוא שחוזי הביטוח ("הפוליסות") הינם קצרי מועד, היינו: לתקופות של עד שנה בדרך כלל; ועיקר הכיסוי הביטוחי על-פי הפוליסות הוא בהתאם לשיעור הנזק שנגרם למבוטחים.

2.1.1 ענף ביטוח רכב חובה**2.1.1.1 מוצרים ושירותים****כללי**

ענף ביטוח רכב חובה כולל מוצר אחד בלבד, המעניק כיסוי ביטוחי מכוח פקודת ביטוח רכב מנועי, לבעל הרכב והנוהג בו מפני כל חבות שהם עשויים לחוב לפי חוק הפלת"ד ומפני חבות אחרת שהם עשויים לחוב בשל נזקי גוף שנגרמו על-ידי או עקב השימוש ברכב, לנהג הרכב, לנוסעים ברכב או להולכי רגל שנפגעו על-ידי הרכב כתוצאה מהשימוש בו.

בהתאם להוראות הפיקוח על שירותים פיננסיים (ביטוח) (תנאי חוזה לביטוח חובה של רכב מנועי), תשי"ע-2010, מונהגת בענף ביטוח רכב חובה "פוליסה תקנית", אשר נוסחה הינו מחייב ועל מבטח מוטל איסור לשנותה. יחד עם זאת, מבטח רשאי להוסיף נספח הרחבות לגבי היקף הכיסוי הביטוחי. ביום 16 במרץ 2021 פורסמו תקנות הפיקוח על שירותים פיננסיים (ביטוח) (תנאי חוזה לביטוח חובה של רכב מנועי) (תיקון), התשפ"א-2021, אשר נכנסו לתוקף ביום 16 בספטמבר 2021 והחילו שינויים בפוליסה התקנית, וביניהם, ביטול הקנס על ביטול הפוליסה לפני תום תקופת הביטוח, ביטול החובה להנפיק תעודת ביטוח חובה מקורית אחת ומתן אפשרות למסירת תעודת הביטוח באמצעות דואר אלקטרוני. בנוסף, התיקון מחייב את חברות הביטוח להעמיד לרשות ציבור החוסכים מאגר מידע מקוון לצורך בדיקת תוקפה של תעודת הביטוח וקבלת פירוט לגבי מגבלות או הרחבות בכיסוי הביטוחי ולצורך עיון בפוליסה. כן בוצעו התאמות נוספות שיאפשרו שיפור בפוליסה בהתאם לצרכי המבוטח.

הכיסוי הביטוחי בענף רכב חובה הינו בהתאם לחוק הפלת"ד, אשר קובע "אחריות מוחלטת" למבטח הרכב לפיצי הנפגעים בתאונת דרכים, ללא צורך בהוכחת האשם בתאונה.

(א) הסדרים לחלוקת נטל הפיצויים בין המבטחים

הסדר "רכב קל" (רכב פרטי או מסחרי שמשקלו הכולל המותר אינו עולה על 4 טון, למעט אוטובוס) ו"רכב כבד" (רכב שמשקלו הכולל המותר הוא יותר מ- 4 טון, למעט רכב מסחרי בעל היתר להסעת 7 נוסעים או יותר ולמעט אוטובוס) - בהתאם לצו פיצויים לנפגעי תאונות דרכים (הסדרים לחלוקת נטל הפיצויים בין המבטחים), התשס"א-2001, בתאונת דרכים שבה מעורבים רכב כבד אחד או יותר ורכב קל אחד או יותר, ישלמו המבטחים של הרכב הכבד למבטחים של הרכב הקל, 50% מהפיצויים ששולמו לנפגעי הרכב הקל בגין נזקי הגוף.

הסדר אופנוע - בהתאם לתיקון מס' 20 לחוק הפלת"ד, בתאונת דרכים שבה מעורבים אופנוע אחד או יותר ורכב אחד או יותר שאינו אופנוע, ישלמו המבטחים של הרכב האחר למבטחים של האופנוע 75% מהפיצויים בגין נזקי הגוף שהמבטחים של האופנוע חייבים בתשלוםם עקב התאונה לרוכבי האופנוע (לא כולל פיצויים לנפגעים מחוץ לרכב).

הסדר חלוקה כאשר נפגע אדם מחוץ לכלי הרכב - בהתאם לסעיף 3(ב) לחוק הפלת"ד, בתאונת דרכים בה היו מעורבים מספר כלי רכב ונפגע אדם מחוץ לכלי הרכב, יהיו המבטחים של הרכבים חייבים כלפי הנפגע - ביחד ולחוד (ובינם לבין עצמם יישאו בנטל החיוב בחלקים שווים) - בגין נזקי הגוף של האדם הנפגע מחוץ לכלי הרכב. לעניין זה, כלי רכב ייחשב כמעורב בתאונת הדרכים אם בעת התאונה היה מגע בינו לבין כלי הרכב האחר או בינו לבין הנפגע.

(ב) תעריפים דיפרנציאליים (משתנים ומותאמי סיכון) ופיקוח על התעריפים

בענף ביטוח רכב חובה פועל גוף שהוקם לפי תקנות ביטוח רכב מנועי (הקמה וניהול של מאגר מידע), התשס"ד-2004, שהינו אחראי לניהול מאגר מידע ולהפקת דוחות אשר ישמשו, בין השאר, להערכת הסיכונים בענף ביטוח רכב חובה ולקביעת עלות הסיכון הטהור אשר על בסיסו נקבע תעריף הביטוח, המכונה "התעריף הבסיסי" אשר ממנו נגזרים תעריפי ביטוח החובה. המאגר, המרכז מידעים מכל חברות הביטוח, משמש לצורך זיהוי חשד למקרי הונאות ביטוח בתביעות רכב חובה וכן למניעת הונאות ביטוח בתהליך החיתום. הפרמטרים לקביעת התעריף הדיפרנציאלי כוללים, בין היתר: נפח מנוע; כח סוס; סוג הנעה (דלק); מין הנהג; גיל הנהג הצעיר ביותר; ותק רישיון נהיגה; מספר תביעות קודמות; מספר פסילות רישיון; והמצאותן של טכנולוגיות בטיחות.

הפרמטרים לקביעת התעריפים כאמור מוסדרים, בין היתר, בהוראות שער 6 חלק 2 "הוראות לביטוח כללי" בקודקס, אשר קובעות גם את התעריפים המרביים שרשאי מבטח לגבות ואופן אישורם על ידי הממונה על הביטוח ("תעריף דיפרנציאלי").

תעריפי ביטוח רכב חובה בחברה תואמים את הוראות הקודקס ומשקפים פרופיל סיכון ההולם את ההוראות כאמור. יחד עם זאת, הפיקוח מתמיד בנקיטת מדיניות של קביעת תעריפי ביטוח החובה, תחת מסגרת המכונה על ידו "תעריף הולם", אשר נגזרת מהתעריף שנקבע לביטוח השיווי. באופן זה, מגביל הפיקוח את החברה בחלק מהמקרים, לשווק ביטוח חובה בתעריפים שהחברה מוצאת לנכון, ובכך מעלה את רמת הסיכון של החברה לקביעת פרמיות בחסר. בהתאמה, מסגרת זו של "תעריף הולם" מגבילה את תעריפי הפול, מה שמגדיל את ההפסד המועבר ממנו לחברות הביטוח המסחריות.

(ג) ביטוח שיווי ("הפול" - המאגר הישראלי לביטוח רכב)

הפול הינו תאגיד הפועל כחברת ביטוח, המבטח, בין היתר, משתמשים ברכב מנועי שלא השיגו כיסוי ביטוחי באופן ישיר אצל חברות הביטוח המסחריות. מטרת הביטוח השיווי הינה לספק ביטוח חובה לבעלי רכב מנועי ברמת סיכון חריגה, שחברות הביטוח אינן מעוניינות לבטחם. במסגרת רפורמת ביטוח רכב חובה, החל מחודש מרץ 2016 התעדכנו תעריפי הפול לרכבים פרטיים ומסחריים בהתאם למשתנים ומקדמים שונים (בניגוד למצב הקודם, שבו היה תעריף אחיד, לפי סוג הרכב). בחלק מהמשתנים כאמור תעריף הפול נמוך יותר מתעריף חברות הביטוח באותו מועד, ולכן משמעות הרפורמה היא שהפול למעשה מהווה מתחרה נוסף לחברות הביטוח המסחריות לתחום פעילות זה.

כל חברות הביטוח הפועלות בתחום ביטוח רכב חובה שותפות ב"פול" ונושאות בהפסדי באופן יחסי, על פי חלקן בשוק בשנה הקודמת.

חלקה של החברה בביטוח השיווי לשנת 2021 עמד על כ-5.58%, ובשנת 2020 על כ-5.44%.

(ד) קרנית

הקרן לפיצוי נפגעי תאונות דרכים ("קרנית") הינה תאגיד שהוקם על-פי חוק הפלת"ד ותפקידו לפצות נפגע הזכאי לפיצויים מכוח חוק זה, אך אין בידו לתבוע פיצויים מאת חברת ביטוח, בשל קרות אחד מהמקרים הבאים: הנהג האחראי לתאונה אינו ידוע; אין לנהג ביטוח רכב חובה או שהביטוח אינו מכסה את מלוא החבות; מבטח כלי הרכב נמצא בפירוק או שמונה לו מנהל מורשה.

נכון למועד הדוח ובהתאם להוראות צו פיצויים לנפגעי תאונות דרכים (מימון הקרן) (תיקון), התשס"ג-2003, חברות הביטוח מעבירות לקרנית 1% מפרמיות הנטו בגין פוליסות רכב חובה. בנוסף, בהתאם להוראות צו פיצויים לנפגעי תאונות דרכים (מימון עלות אספקת שירותים), התש"ע-2009, מעבירות חברות הביטוח לקופות החולים באמצעות קרנית אחוז השתתפות בסך של 9.4% מסך כל התשלומים הנגבים ממבוטח בענף רכב חובה, בגין העברת האחריות הביטוחית למתן שירותים רפואיים על ידי קופות החולים לנפגעי תאונות דרכים. ביום 10 באוגוסט 2021 פורסם צו פיצויים לנפגעי תאונות דרכים (מימון עלות אספקת השירותים), התשפ"א-2021, אשר העלה את שיעור ההעברה לקופות החולים לסך של 12.66%, החל מיום 1 בינואר 2022.

(ה) תביעות שיבוב של המוסד לביטוח לאומי

בהתאם לחוק הביטוח הלאומי (נוסח משולב), התשנ"ה-1995 ("חוק ביטוח לאומי"), במקרה בו שילם המוסד לביטוח לאומי ("המל"ל") לזכאי לגמלה, בעילה שניתן לחייב בה גם צד שלישי לשלם פיצויים לאותו זכאי לפי פקודת הניזקין [נוסח חדש] או לפי חוק הפלת"ד, רשאי המל"ל לתבוע מאותו צד שלישי פיצוי על הגמלה ששילם או על הגמלה שהוא עתיד לשלם. בהתאם, הצד השלישי רשאי לנכות מהפיצוי לזכאי את הגמלאות המשולמות לו או שעתידות להיות משולמות לו מאת המל"ל.

בהתאם להוראות חוק ביטוח לאומי, על חברת ביטוח מוטלת חובה לדווח למל"ל על כל תביעה בה ניכתה או הייתה רשאית לנכות תגמולי מל"ל מכל סוג, בין לפי הסכם פשרה ובין לפי פסק דין, אשר המל"ל רשאי לתבוע ממנה. החוק כאמור קובע כי הדיווח ישלח למל"ל בתוך שישים ימים מיום כריתת הסכם הפשרה או מיום פסק הדין או מיום ביצוע הניכוי - לפי המוקדם מבניהם. אי דיווח מצד חברת הביטוח יכול להביא להארכת תקופת ההתיישנות וזכות התביעה של המל"ל, כך שתקופת ההתיישנות תחל ביום קבלת הדיווח או ביום שבו נודע למל"ל על ההליכים בין הנפגע לחברה - לפי המוקדם, והיא עלולה להגיע עד חמש עשרה שנים מיום אירוע התאונה.

בחודש אוגוסט 2015 התקשרה החברה בהסכם עם המל"ל, המסדיר, בין היתר, את זכות השיפוי של המל"ל כלפי החברה; את שיעורי השיפוי הנדרשים על ידי המל"ל; את דינן של דרישות תלויות ועומדות; ואת דינן של דרישות עתידיות של המל"ל. אומדני התביעות הפרטניות מוערכות על פי דרישות הסכם זה.

בהקשר זה יצוין, כי בחודש ינואר 2018 פורסמה החלטת ממשלה בדבר שינוי מנגנון ההתחשבות בין המל"ל לבין חברות הביטוח ("הסדר השיבוב החדש"), אשר אושרה על ידי הכנסת ביום 22 במרץ 2018 במסגרת חוק ההתייעלות הכלכלית (תיקוני חקיקה להשגת יעדי התקציב לשנת 2019), התשע"ח-2018. מטרת השינוי הייתה, בין היתר, הגברת יעילות הסדרי ההתחשבות הקיימים בין המל"ל לחברות הביטוח בכל הנוגע לתשלום פיצויים לפי חוק הפלת"ד, תוך צמצום ההתדיינות המשפטיות בין הצדדים. במסגרת השינוי הוחלט לתקן את ההסדר הקבוע בסעיף 328(א) לחוק הביטוח הלאומי, בדבר התחשבות הנערכת בין המל"ל לבין חברות הביטוח בגין תשלום פיצויים על הגמלה ששילם או שעתיד לשלם המל"ל לנפגעי תאונות דרכים לפי חוק הפלת"ד (המשמשים גם עילה לחייב את המבטחת לשלם פיצויים לפי חוק הפלת"ד), כך שייקבע כי חברות הביטוח יעבירו סכום שנתי קבוע לצורך כיסוי חבותן.

בחודש יולי 2021 התקשרו חברות הביטוח בהסכמים עם המל"ל, לפיהם ימשיכו להעביר ולהפעיל את מנגנון ההתדיינות וההתחשבות הקיים ביניהם, ביחס למקרים שאירעו ושיתרחשו בתקופה שמיום 1 בינואר 2014 עד יום 31 בדצמבר 2022; ואילו בשנת 2023 ואילך יקבע הסכום שעל כלל המבטחות להעביר למוסד לביטוח לאומי בגין תאונות דרכים, על האחוזים הבאים מדמי הביטוח שייגבו בכל שנה: עבור השנים 2023-2024 סך של 10% מפרמיות החובה; והחל משנת 2025 סך של 10.95% מפרמיות החובה, וזאת בהתאם לדרישת משרד האוצר. הסכמים אלה משלימים את תיקון החקיקה של התכנית הכלכלית שאושרה על ידי הממשלה. כן יצוין, כי במסגרת ההסכם כאמור, שילמה החברה מקדמה על חשבון סכומי העבר (לפרטים נוספים - ראה ביאור 32 (ד)(2ד)(4)(ב) לדוחות הכספיים).

להערכת החברה, ההסדר מול המל"ל ביחס לעבר לא צפוי להשפיע מהותית על התוצאות הכספיות של החברה. ואולם, החברה מעריכה כי הוא עשוי להוות גורם נוסף שישפיע על קביעת דמי הביטוח שייגבו ממבטוחים החל משנת 2023 ואילך.

(ו) ועדת וינוגרד, התיקון לתקנות ההיוון, ועדת קמיניץ ופסק הדין של בית המשפט העליון

בחודש יוני 2014 מונתה ועדה ברשות השופט בדימוס אליהו וינוגרד, לבחינת גובה שיעור ריבית ההיוון שבה משתמש המל"ל בבואו לחשב את סך כל קצבאות הנכות שהוא משלם לזכאים במקרה של תביעה, לצורך גבייתן בסכום אחד מאת חברות הביטוח או לצורך היוון לפי בקשת הנפגע ("ועדת וינוגרד"). הוועדה המליצה, בין היתר, על שינוי גובה ריבית היוון משיעור ריבית של 3%, שהייתה נהוגה ב-30 השנים האחרונות בעת היוון תקבולי המל"ל, לשיעור ריבית של 2%, וזאת על רקע ירידת הריבית בשנים האחרונות וכן על רקע עדכון התשלומים לפי תוחלת החיים הנוכחית, הגבוהה יותר.

בהמשך להמלצות ועדת וינוגרד ביום 1 באוקטובר 2017 ("מועד התחילה") נכנס לתוקף התיקון לתקנות ההיוון הביטוח הלאומי (היוון), התשל"ח-1978, אשר אימץ את המלצות ועדת וינוגרד, כך שהוראות התיקון כאמור חלו על חישוב ערך מהוון הנעשה ממועד התחילה ואילך.

ביום 13 בינואר 2019, פורסמו להערות הציבור המלצות הוועדה הבינמשרדית לבחינת ריבית ההיוון של הפיצויים שבה משתמש המוסד לביטוח לאומי בבואו לחשב את סך כל קצבאות הנכות שהוא משלם לזכאים בשל נזקי גוף במקרה של תביעה, לצורך גבייתן בסכום אחד מאת חברות הביטוח או לצורך היוון לפי בקשת הנפגע ("ועדת קמיניץ").

במסגרת המלצות הוועדה, אשר מונתה על ידי שרת המשפטים ושר האוצר, הומלץ, בין היתר, להפחית מהפיצוי סכום המבטא את הרווח שהניזוק עשוי להפיק מכספי הפיצויים לאורך שנים (בהינתן שבתי המשפט נוהגים בדרך כלל לפסוק פיצויים כתשלום חד פעמי); לקבוע ריבית היוון אחידה, שתיקבע על בסיס תשואות של אג"ח קונצרניות בדירוג AA למשך 25 שנים ותעמוד על 3%; וכן לקבוע מנגנון בדיקה ועדכון של שיעור ריבית ההיוון. העקרון שעמד לעיני הוועדה היה השבת מצבו של הניזוק לקדמותו, כך שיינתן פיצוי על פי הנזק שנגרם בפועל, לא יותר ולא פחות.

בהמשך לכך, ביום 8 באוגוסט 2019, אימץ בית המשפט העליון את המלצות ועדת קמיניץ וקבע בפסק דין כי שיעור ההיוון ימשיך לעמוד על 3%, שכן הוא מגלם תשואה שניתנת להשגה, בסבירות גבוהה, באמצעות השקעה בסיכון נמוך, לתקופה ממושכת ותוך שמירה על נזילות חלקית. ביהמ"ש עמד על הקושי שנוצר כתוצאה משיעור ההיוון שנקבע בפסק הדין (3%) לבין שיעור ההיוון הקבוע בתקנות הביטוח הלאומי (2%) והביע תקווה שהמחוקק יקבע הסדר ברור, שיכלול גם מנגנון עדכון. עד להכרעת המחוקק יעמוד שיעור ההיוון על כנו, אלא אם יוכח שינוי בהתאם לפרמטר שנקבע בדוח ועדת קמיניץ. בפסיקה מאוחרת יותר, מיום 10 באוקטובר 2020, דחה בית המשפט העליון בקשה לדיון נוסף בנושא שיעור ריבית ההיוון לפיצויים בשל נזקי גוף בניזקיין שתחול על המל"ל בתביעות שיבוב, ובכך הותיר למעשה את שיעור ריבית ההיוון על כנה (3%). ראה גם לעניין זה באור 32 (ד)(2ד)(4) (ב) לדוחות הכספיים.

(ז) עתודות

התביעות בענף ביטוח רכב חובה מאופיינות ב"זנב ארוך", היינו: לעיתים חולף זמן ממועד התרחשות התאונה ועד למועד תשלום התביעה. לאור כך, להכנסות ו/או להפסדים מהשקעות השפעה משמעותית על הרווחיות הכוללת בתחום זה.

על-פי הוראות הדין מבטח נדרש לשמור עתודות ביטוח בהתאם לנוהג מיטבי לחישוב עתודות ביטוח בביטוח כללי. הנוהג המיטבי כאמור מפרט, בין היתר, את מרווח הסיכון שיש להעמיס על העתודות Best estimate; את אופן קיבוץ ענפי הביטוח; וכן קובע כי יש לקחת בחשבון את גובה העתודה בגין פוליסות שנמכרו בפרקי זמן הסמוכים ליום המאזן ובגין סיכונים לאחר יום המאזן.

שוקים עיקריים מגמות ושינויים בביקוש ובהיצע

ענף ביטוח רכב חובה מאופיין בתחרות חזקה, שכן מדובר במוצר אחיד (פוליסה תקנית); מרבית חברות הביטוח בישראל פועלות בענף זה; וכתוצאה מהאמור קיימת תחרות מחירים משמעותית, המאופיינת גם בשקיפות מחירים לצרכן באמצעות האפשרות לערוך השוואת תעריפים באתר האינטרנט של הרשות. התחרות בענף ביטוח חובה מושפעת, בין היתר, גם מהגידול ההולך וגובר במספר כלי הרכב בישראל.

בהתאם לנתוני משרד האוצר, חל בשוק ענף ביטוח רכב חובה גידול של כ-3.8% בהיקף דמי ביטוח ברוטו, בתשעת החודשים הראשונים של שנת 2021 לעומת התקופה המקבילה אשתקד.

בהתאם לנתוני משרד האוצר, בענף רכב חובה, ישנו רווח כולל של כ-153 מיליון ש"ח בתשעת החודשים הראשונים של שנת 2021, לעומת רווח כולל של 331 מיליון ש"ח בתשעת החודשים הראשונים של שנת 2020. בשנת 2020 היה רווח כולל של 418 מיליון ש"ח, לעומת שנת 2019 בה הסתכם הרווח הכולל בענף בכ-1,150 מיליון ש"ח. להערכת החברה, הקיטון ברווח בתקופת הדוח לעומת אשתקד, בכלל השוק, נובע, בין היתר, מהחלטת ביהמ"ש העליון מיום 8 באוגוסט 2019, במסגרתה אומצו המלצות ועדת קמיניץ ונקבע כי שיעור ההיוון ימשיך לעמוד על 3%, אשר הביאו להקטנת ההתחייבויות הביטוחיות ושחרור עתודות וכן מעליית חומרת התביעות ושכיחותן לעומת אשתקד.

שינויים מהותיים הצפויים בחלקה של החברה בשווקים העיקריים

לא צפויים שינויים מהותיים בחלקה של החברה בשווקים העיקריים ביחס למוצרים ולשירותים בתחום פעילות זה.

מוצרים חדשים

כאמור לעיל, תנאי הכיסוי הביטוחי בענף זה הינם בהתאם לפוליסה התקנית ועל כן בענף זה קיים מוצר אחד בלבד.

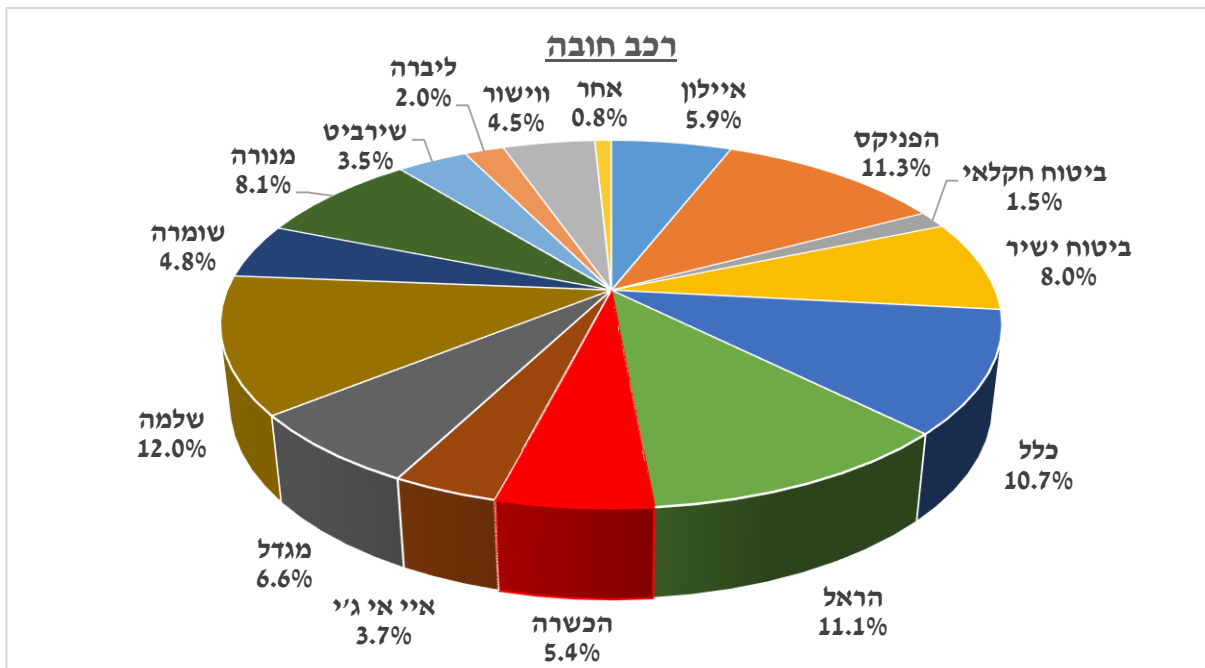
תחרות

2.1.1.2

פירוט תנאי התחרות ונתח שוק

מרבית חברות הביטוח בישראל פעילות בענף ביטוח רכב חובה, אשר מאופיין בתחרות עזה. חלקה של החברה בענף פעילות זה מגיע ל-5.4% (על פי נתונים כספיים שפורסמו על ידי חברות הביטוח לרבעון השלישי של שנת 2021), למול נתח שוק של 5.7% בתקופה המקבילה אשתקד.

להלן תיאור חלוקת נתחי שוק ביטוח רכב חובה, בהתאם לדוחות הכספיים שפורסמו על ידי חברות הביטוח לרבעון השלישי לשנת 2021:



בענף ביטוח רכב חובה כמעט ואין משמעות לגודל החברה והתחרות על המחיר היא כמעט מוחלטת. מבוטח יכול לקבל מידע על גובה הפרמיה בביטוח חובה על-ידי כניסה לאתר האינטרנט של הממונה "מחשבון משרד האוצר" ולהקליד את נתוני הרכב והנהגים בו.

ענף רכב חובה מאופיין בנאמנות לקוחות נמוכה ורגישות גבוהה למחיר ומכאן שחלקה של החברה בשוק יכול להשתנות בהתאם לשינוי בתעריפי חברות הביטוח האחרות, אשר מביא לתנועה של לקוחות, לפי מחיר נוכחי. היות והכיסוי הביטוחי בענף ביטוח חובה הינו אחיד (פוליסה תקנית), אזי התחרות בין חברות הביטוח מתמקדת בעיקר בתעריף ובאיכות השירות.

בעבר, מבוטחים רכשו בדרך כלל ביטוח רכב מקיף וביטוח רכב חובה, באותה חברת ביטוח. כיום, עם התגברות התחרות בענף רכב חובה, קיימים מקרים בהם בוחרים המבוטחים לרכוש ביטוח רכב חובה בחברת ביטוח אחת וביטוח רכב רכוש בחברת ביטוח אחרת.

בנוסף, החל משנת 2015 מפרסם הממונה, אחת לשנה, מדד שירות למוצרי הביטוח המרכזיים בישראל ("מדד השירות"). מדד השירות מציג את המוצרים המרכזיים בפעילות חברות הביטוח על בסיס השוואה, בין היתר, של הנדבכים הבאים: (1) תשלום תביעות - אחוז התביעות שאושרו ושולמו ומהירות הטיפול בהן; (2) טיפול בפניות לקוחות - מידת שביעות הרצון של לקוחות מטיפול החברה בפניות שלהם אליה; (3) תלונות ציבור - שקלול התלונות שהוגשו ונבדקו ברשות שוק ההון; (4) זמן מענה טלפוני למוקד החברה - שיעור השיחות שנענו תוך 3 דקות. מטרת פרסום המדד הינה לאפשר למבוטחים להשוות בין רמת השירות של חברות הביטוח בנוגע למוצרי ביטוח שונים והוא משמש כלי להגברת השקיפות וקידום התחרות בשוק הביטוח.

להערכת החברה, פרסום המדד בתדירות שנתית מגביר את התחרות בשוק הביטוח, ובכלל זה, בענף ביטוח רכב חובה, והחברה פועלת למצב את עצמה כאחת מחברות הביטוח המובילות בשוק הביטוח במתן שירות ללקוחותיה בענף זה ומשקיעה משאבים רבים לשיפור תודעת השירות לטובת לקוחות החברה.

תיאור התמודדות החברה עם תחרות

שיטות ההתמודדות של החברה עם התחרות הינן:

1. מעקב מתמיד אחר תעריפי חברות מתחרות;
2. שיפור החיתום והחישובים האקטואריים (על-פי תוצאות, תוך בדיקה מתמדת של פרמטרים מוכרים: נפח מנוע; מין המבוטח; גיל נהג; ותק נהיגה; מערכות בטיחות הקיימות ברכב; היסטוריית תביעות של המבוטח; וכיוצא באלה);
3. נקיטת פעולות שוטפות לשיפור מתן השירות שניתן למבוטחים;
4. פיתוח אמצעים דיגיטליים לרכישת פוליסות ביטוח וקבלת שירות במקרה של תאונה ו/או תקלה, בקלות, בנגישות מירבית ובכל זמן נתון;
5. פילוח נכון של לקוחות פוטנציאליים ושימוש בתעריף דיפרנציאלי, המסייע להתמקד בסוגי מבוטחים בעלי רמת סיכון נמוכה, לצורך הגדלת רווחיות הפעילות בענף;

2.1.1.3 לקוחות

במהלך תקופת הדוח תמהיל הלקוחות של החברה בענף רכב חובה מורכב ממבוטחים פרטיים ולקוחות עסקיים. שאר המבוטחים בענף זה הינם ציי משאיות, ציי אוטובוסים, מוניות ואחרים.

התפלגות פרמיות ברוטו מלקוחות*

2019	2020	2021	
17.7%	18.3%	22.8%	קולקטיבים ומפעלים גדולים**
82.3%	81.7%	77.2%	מבוטחים פרטיים ולקוחות עסקיים קטנים
100%	100%	100%	סה"כ

* הנתונים הנקובים מתבססים על מועדי תחילת הביטוח.
** מעל 40 כלי רכב בבעלות אחת או מעל 100 כלי רכב במסגרת ביטוח קבוצתי.

תלות בלקוחות

בתקופת הדיווח, אין לחברה לקוח אחד אשר היקף הפרמיות שהתקבל ממנו עלה על 10% מסך כל הכנסות החברה במאוחד.

ותק והתמדת לקוחות ושיעורי חידושים

בשנים 2021, 2020 ו-2019, שיעור החידושים בענף ביטוח רכב חובה עמד על כ-70.4%, 67.2% ו-67.6% בהתאמה, במונחי פרמיות מהפוליסות שהיו בתוקף בשנה הקודמת.

להלן פרטים אודות ותק לקוחות בענף ביטוח רכב חובה במונחי מחזור הפרמיות לשנת 2021, באחוזים:

שנת ותק	פוליסות חדשות	שנה	שנתיים	שנה שלישית ומעלה	סה"כ
התפלגות ותק לקוחות	37.6%	19.5%	18.8%	24.1%	100%

להלן נתונים בדבר מחזור פרמיות בתקופת הדוח, לפי מספר שנות ותק:

שיעור מסך ההכנסות	פרמיות באלפי ש"ח	מספר שנות ותק
37.6%	111,196	שנת ביטוח ראשונה (ללא ותק)
19.5%	57,820	שנת ביטוח שניה (שנת ותק אחת)
18.8%	55,497	שנת ביטוח שלישית (שתי שנות ותק)
24.1%	71,266	שנת ביטוח רביעית ואילך (למעלה מ-3 שנות ותק)
100%	295,780	סך הכל פרמיות בשנת 2021

שיעור הלקוחות המבוטחים גם בביטוח רכב חובה וגם בביטוח רכב רכוש², מהווים במונחי פוליסות בשנים 2021, 2020 ו-2019 כ-84.4%, כ-84.7% וכ-85.1% מסך הפוליסות של ענף הפעילות בשנים הרלוונטיות.

2.1.2 ענף ביטוח רכב רכוש

2.1.2.1 מוצרים ושירותים

כללי

ענף ביטוח רכב רכוש מעניק כיסוי ביטוחי לנזקי רכוש שיגרום כלי הרכב המבוטח לצד שלישי ו/או לנזקי רכוש לכלי הרכב המבוטח עצמו. תנאי הפוליסה התקנית כוללים, בין היתר, כיסוי למקרה גניבה, אש, תאונה, מעשה זדון, נזקי טבע, נזקי רכוש שנגרמו לצד ג' ועוד.

בחברה ניתן לרכוש פוליסות ביטוח רכב רכוש הכוללות: כיסוי מקיף מלא (כיסוי לנזק עצמי ולנזקים שנגרמו לצד ג'); כיסוי מקיף ללא נזק עצמי (כיסוי לנזקי רכוש שנגרמו לצד ג' בלבד); וכיסוי מקיף ללא כיסוי לנזק עצמי במקרה תאונה וללא כיסוי למקרה גניבה. בנוסף, החברה מאפשרת את הרחבת הפוליסות ברכישת כיסויים נלווים, כגון: כיסוי לסיכונים רעידת אדמה, פגיעות ומהומות. בנוסף, החברה משווקת במסגרת ביטוח זה גם שירותים נלווים, כגון: שירותי גרירה; רכב חלופי למקרה תאונה או גניבה; תיקון שבר שמשות; והרחבה לשבר פנסים ומראות צד של הרכב ועוד.

ביטוח רכב רכוש מתחלק לשני תתי-ענפים, לפי סוג הרכב: (1) פוליסות לביטוח רכב פרטי ומסחרי (שמשקלו עד 3.5 טון) - בהתאם לפוליסה התקנית שנקבעה בהוראות הפיקוח על עסקי ביטוח (תנאי חוזה לביטוח רכב פרטי), התשמי"ו - 1986. המבטח אינו רשאי לסטות מתנאי הפוליסה התקנית, אלא לטובת המבוטח או במקרה שמדובר בצי רכב; (2) פוליסות עבור כלי רכב אחרים (מעל 3.5 טון) - תנאי הכיסוי הביטוחי אינם כפופים לפוליסה התקנית והם נקבעים על-ידי חברת הביטוח (בכפוף לאישור הממונה).

תעריף אקטוארי דיפרנציאלי (משתנה ומותאם סיכון)

התעריף לביטוח רכב רכוש הינו תעריף אקטוארי דיפרנציאלי (משתנה ומותאם סיכון), הכפוף לאישור הממונה. תעריף כאמור נקבע על בסיס מספר פרמטרים הכוללים, בין היתר: דגם הרכב; נפח מנוע; שנת ייצור; מערכות בטיחות ברכב; כמות נהגים ברכב; מין וגיל הנהגים; ניסיון תביעות וכיוצא"ב, וזאת מתוך הנחה כי פרמטרים אלה מהותיים בהערכת הסיכון ובהתאם לכך בקביעת הפרמיה. פילוח באמצעות פרמטרים אלה מסייע להתמקד בסוגי מבוטחים בעלי רמת סיכון נמוכה ולהגדיל את רווחיות הפעילות בענף.

בענף הרכב הכבד, שיטת קביעת התעריף הינה בקביעת מיון (אחוז) משווי הרכב.

שווקים עיקריים, מגמות ושינויים בביקוש בהיצע

מרבית חברות הביטוח בישראל פועלות בענף זה, המאופיין בתחרות חזקה, שכן מדובר במוצר אחיד (פוליסה תקנית), בתחרות מחירים משמעותית ובשקיפות מחירים לצרכן באמצעות האפשרות לערוך השוואת תעריפים באמצעות אתרי אינטרנט מסחריים שונים המציעים שירות זה בחינם. התחרות בענף ביטוח רכב רכוש מושפעת, בין היתר, גם מהגידול ההולך וגובר במספר כלי הרכב בישראל.

בהתאם לנתוני משרד האוצר, חל בשוק ענף ביטוח רכב רכוש גידול של כ-3.4% בהיקף דמי ביטוח ברוטו בתשעת החודשים הראשונים של שנת 2021 לעומת התקופה המקבילה אשתקד. כמו כן, בהתאם לנתוני משרד האוצר, בתשעת החודשים הראשונים של שנת 2021, הסתכם הרווח הכולל בשוק ענף ביטוח רכב רכוש בכ-263 מיליוני ש"ח בהשוואה לרווח כולל של כ-630 מיליוני ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. בשנת 2020 הסתכם הרווח הכולל בכ-779 מיליוני ש"ח, בהשוואה לשנת 2019 בה עמד הרווח הכולל על כ-936 מיליוני ש"ח.

שינויים מהותיים הצפויים בחלקה של החברה בשווקים העיקריים

החברה צופה כי במהלך שנת 2022 נתח השוק של החברה יוותר בעינו. החברה תמשיך לשווק פוליסות רכב חובה ורכב רכוש תוך טיוב התיק ושימוש בטכנולוגיות חדשות שיאפשרו לחברה חדשניות ותחרותיות.

² מבלי לקחת בחשבון רכבים הרשומים בבעלות תאגיד.

מוצרים חדשים

במהלך תקופת הדוח לא הושקו מוצרים חדשים בתחום פעילות זה. החברה פועלת להרחבה ושיפור הכיסויים הקיימים, במהלך שנת 2022.

תחרות

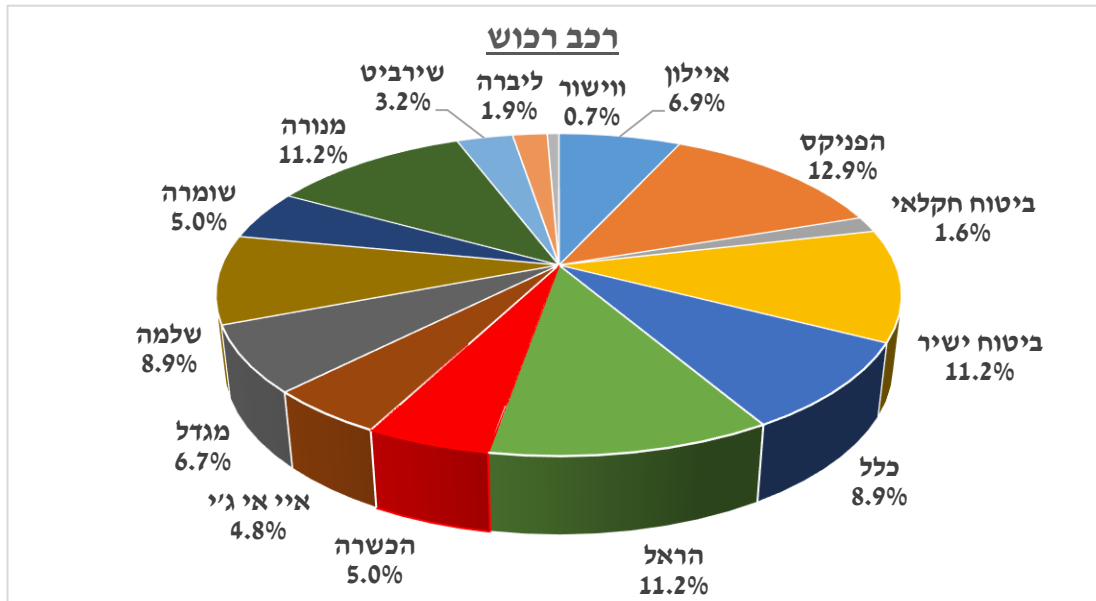
2.1.2.2

פירוט תנאי התחרות ונתח שוק

מרבית חברות הביטוח בישראל פועלות בענף ביטוח רכב רכוש, אשר מאופיין בתחרות עזה. הסיבות לתחרות החזקה בענף זה נעוצות, בין היתר, בהיעדר שוני בכיסוי הביטוחי בין החברות השונות בשל הפוליסה התקנית; בפעילותן של חברות ביטוח ישירות; בהוזלת תעריפים על-ידי החברות השונות; ובמתן הנחות מיוחדות.

חלקה של החברה בענף פעילות זה מגיע ל-5.0% (על-פי נתונים כספיים שפורסמו על ידי חברות הביטוח לרבעון השלישי של שנת 2021), למול נתח שוק של 5.3% בתקופה המקבילה אשתקד.

להלן תיאור חלוקת נתחי שוק ביטוח רכב רכוש, בהתאם לדוחות הכספיים שפורסמו על ידי חברות הביטוח לרבעון השלישי לשנת 2021:



כאמור לעיל, החל משנת 2015 מפרסם הממונה מדד שירות המאפשר למבוטחים להשוות בין רמת השירות של חברות הביטוח בנוגע למוצרי ביטוח שונים, וביניהם ביטוח רכב רכוש. המדד מהווה כלי להגברת השקיפות וקידום התחרות בשוק הביטוח. להערכת החברה, המשך פרסום המדד בתדירות שנתית מגביר את התחרות בענף ביטוח רכב רכוש.

תיאור התמודדות החברה עם התחרות

להלן תפורטנה דרכי ההתמודדות של החברה עם התחרות בענף ביטוח רכב רכוש:

1. טיוב מתמיד של התיק, במטרה להביא לעלייה ברווחיות;
2. שמירה תמידית על תעריפי ביטוח תחרותיים;
3. שיפור טיב השירות המוענק למבוטח, בדגש על פיתוח כלים דיגטליים והנגשת המוצר והשירותים;
4. מבצעי גיוס, שיווק ומכירה בקרב סוכני הביטוח;
5. פילוח נכון של אוכלוסיית הנהגים ותמחור הפוליסות המוצעות להם, תוך התמקדות במבוטחים בעלי סיכון נמוך ומשיכתם באמצעות תעריפים אטרקטיביים;
6. שימור פוליסות קיימות (חידושים), מתוך הבנה שהיכרות החברה עם מבוטחים אלה משפרת את יכולת החיתום בגינם;
7. שיפור הממשקים מול סוכני החברה.

לקוחות

2.1.2.3

תמהיל לקוחות החברה בענף ביטוח רכב רכוש מורכב מלקוחות פרטיים, לקוחות עסקיים, קולקטיביים וציי רכב.

התפלגות פרמיות ברוטו מלקוחות*

2019	2020	2021	
14.6%	16.5%	17.1%	קולקטיבים ומפעלים גדולים**
85.4%	83.5%	82.9%	מבוטחים פרטיים ולקוחות עסקיים קטנים
100%	100%	100%	סה"כ

* הנתונים הנקובים מתבססים על מועדי תחילת הביטוח.
** מעל 40 כלי רכב בבעלות אחת או מעל 100 כלי רכב במסגרת ביטוח קבוצתי.

תלות בלקוחות

לחברה אין תלות בלקוח בודד בענף ביטוח רכב רכוש, שכן לא קיים לקוח שהכנסות החברה ממנו מהוות 10% או יותר מסך הכנסותיה.

ותק והתמדת לקוחות ושיעורי חידושים

בשנים 2021, 2020 ו-2019, שיעור החידושים בענף ביטוח רכב רכוש עמד על כ-72.2%, כ-69.4% וכ-72.1%, בהתאמה, במונחי פרמיות מהפוליסות שהיו בתוקף בשנה הקודמת.

להלן פרטים אודות ותק לקוחות בענף ביטוח רכב רכוש במונחי מחזור הפרמיות לשנת 2021, באחוזים:

שנות ותק	פוליסות חדשות	שנה	שנתיים	שנה שלישית ומעלה	סה"כ
שנות ותק לקוחות	38.2%	19.4%	20.3%	22.1%	100%

להלן נתונים בדבר מחזור פרמיות בתקופת הדוח, לפי מספר שנות ותק:

שיעור מסך ההכנסות	פרמיות באלפי ש"ח	מספר שנות ותק
38.2%	159,702	שנת ביטוח ראשונה (ללא ותק)
19.4%	81,094	שנת ביטוח שניה (שנת ותק אחת)
20.3%	84,668	שנת ביטוח שלישית (שתי שנות ותק)
22.1%	92,343	שנת ביטוח רביעית ואילך (למעלה מ-3 שנות ותק)
100%	417,808	סך הכל פרמיות בשנת 2021

שיעור הלקוחות המבוטחים גם בביטוח רכב רכוש וגם בביטוח רכב חובה³, מהווים במונחי פוליסות בשנים 2021, 2020 ו-2019, כ-84.5%, כ-85.1% וכ-84.7%, בהתאמה מסך הפוליסות של ענף הפעילות בשנים הרלוונטיות.

2.1.3 ענף ביטוח כללי אחר

2.1.3.1 מוצרים ושירותים

כללי

פעילות החברה בענף ביטוח כללי אחר נחלקת לשלושה תתי-ענפים עיקריים:

(א) **ביטוח רכוש, נסיעות לחו"ל ותאונות אישיות** – ביטוחי רכוש כגון: ביטוח דירה; ביטוח בית משותף; ביטוח סייבר; ביטוח בתי עסק; ביטוחים הנדסיים; וביטוח עבודות קבלניות. סיכונים עיקריים המכוסים בפוליסות רכוש הינם סיכונים אש, התפוצצות, פריצה, רעידת אדמה ונזקי טבע. ביטוחי הרכוש כוללים כיסוי לנזקים ישירים (קרי, נזקים שנגרמו ישירות לרכוש) וכיסוי לנזקים עקיפים (קרי, נזקים תוצאתיים, כגון: אובדן רווחים, קלקול סחורות וכו'). על-פי רוב, תקופת הביטוח בתת ענף זה הינה לשנה. תביעות בגין פוליסות ביטוח רכוש מתבררות בסמוך לקרות מקרה הביטוח, לכן תת-ענף זה נחשב כבעל "זנב תביעות קצר".

³ מבלי לקחת בחשבון רכבים הרשומים בבעלות תאגיד.

בנוסף, תחת קטגוריה זו נכללים כיסויים ביטוחיים שאינם באופיים ביטוחי רכוש או חבויות, כגון: ביטוח תאונות אישיות וביטוח נסיעות לחו"ל. ביום 24 בינואר 2021 פורסם תיקון הוראות החוזר המאוחד - שער 6 חלק 3 פרקים 2, 3 ו-4 - ביטוח תאונות אישיות, אשר מסדיר פוליסה חדשה בענף תאונות אישיות במטרה להבטיח הליך מכירה הוגן וכן כיסוי ראוי למקרה הביטוח, שניכנס לתוקפו ביום 1 במאי 2021. בהתאם, החל מחודש מרץ 2021 הפסיקה החברה לשווק בתחום ביטוח כללי פוליסות ביטוח תאונות אישיות פרט. נכון למועד פרסום הדוח, החברה משווקת פוליסות תאונות אישיות קבוצתי בלבד, כמוצר משלים למערך העסקים בחטיבה.

(ב) **ביטוח חבויות** - ביטוחים כגון: ביטוח אחריות כלפי צד שלישי; ביטוח אחריות מעסיקים; ביטוח אחריות מקצועית; וביטוח אחריות המוצר. ביטוחי חבויות מיועדים לכיסוי חבותו של מבוטח על פי דין, בגין נזק לצד שלישי כלשהו. הפוליסות בביטוחי חבויות מונפקות בדרך כלל לפרק זמן של שנה (למעט פוליסות עבודות קבלניות, שתקופת הביטוח בהן כתקופת הפרויקט). התביעות בתת-ענף ביטוח חבויות מאופיינות ב"זנב ארוך", היינו: קצב התנהלות התביעות ארוך יותר ועשוי להמשך מספר שנים, וזאת בשל מספר סיבות: הנזק המכוסה בפוליסה נגרם לצד שלישי שאינו המבוטח בפוליסה; פרק הזמן שבין מועד התגבשות החבות והנזק לבין מועד הגשת התביעה; מורכבות הבירור העובדתי והמשפטי, הן ביחס לחבות המבוטח והן ביחס להיקף הנזקים; ותקופת התיישנות (בגין עילת התביעה) ארוכה יותר מתקופת ההתיישנות המקובלת בענף ביטוח רכוש. על-פי הוראות הדין מבטח נדרש לשמור עתודות ביטוח בהתאם לנוהג מיטבי לחישוב עתודות ביטוח בביטוח כללי. הנוהג המיטבי כאמור מפרט, בין היתר, את מרווח הסיכון שיש להעמיס על העתודות (Best estimate); ואת אופן קיבוץ ענפי הביטוח; וכן קובע כי יש לקחת בחשבון את גובה העתודה בגין פוליסות שנמכרו בפרקי זמן הסמוכים ליום המאזן ובגין סיכונים לאחר יום המאזן.

בחלק מביטוחי החבויות (בעיקר אחריות כלפי צד שלישי ואחריות מעסיקים) הכיסוי הביטוחי הינו על בסיס אירוע, דהיינו: הכיסוי ניתן לאירועים אשר קרו במהלך תקופת הביטוח והתביעה יכולה להיות מוגשת לאחר תום תקופת הביטוח ובכפוף לתקופת ההתיישנות הקבועה בחוק. בביטוחי חבויות מסוג אחריות מקצועית ואחריות המוצר הכיסוי הביטוחי הוא על בסיס המועד של הגשת התביעה, דהיינו: הכיסוי ניתן לתביעות אשר הוגשו במהלך תקופת הביטוח, גם אם העילה נוצרה קודם לתחילת תקופת הביטוח.

(ג) **ביטוחי ערביות** - ביטוח השקעות של רוכשי דירות, לפי חוק המכר. הפוליסה מכסה סיכונים ומבטיחה תשלום תגמולי ביטוח למוטב בעת קרות מקרה הביטוח.

בחברה נמכרים מרבית מוצרי הביטוח הכללי המוכרים בשוק הביטוח. להלן פירוט אודות המוצרים והשירותים העיקריים בענף זה:

ביטוחי רכוש

(א) ביטוח דירה

בענף הביטוח הכללי במגזר הפרטי, בולט מקומו של ביטוח הדירות, ובפרט פוליסות ביטוח הנרכשות בעת קבלת הלוואה לרכישת דירה מתאגיד בנקאי, מקום בו הנכס משועבד כנגד קבלת הלוואה (משכנתא). הכיסוי הבסיסי בענף ביטוחי הדירות כפוף לתנאי סף הקבועים במסגרת הפוליסה התקנית המוגדרת בתקנות הפיקוח על עסקי ביטוח (תנאי חוזה לביטוח דירות ותכולתן), התשמ"ו-1986. כמו כן, תעריפי המוצר מפוקחים ומאושרים על-ידי הממונה.

ביטוח דירה כולל ביטוח למבנה ו/או לתכולת דירת מגורים ומבוסס על ביטוחי רכוש בתוספת ביטוחי חבויות, הקשורים לדירת המגורים נשוא הפוליסה (אחריות כלפי צד שלישי ואחריות מעסיקים לעובדי משק בית).

הכיסוי בפוליסות אלו כולל גם כיסוי לנזקי צנרת ומים, לנזקי רעידת אדמה וכן כיסוי לגניבה, פריצה ושוד, למעט אם המבוטח בחר שלא לרכוש כיסוי בגין נזקים אלה.

החברה מאפשרת למבוטח לרכוש הרחבות לפוליסות ביטוח דירה, בקשת רחבה של כיסויים: ביטוח דודי חשמל ושמשי, תכשיטים ודברי ערך ורכוש נייד וכן ביטוח כל הסיכונים לתכולה ועוד.⁴

תעריפי ביטוח הדירות נגזרים מתמהיל התכולה, קומת המגורים, קיום מיגונים למניעת פריצה, סכום הביטוח וכיוצ"ב. לעניין קיום מיגונים יובהר, כי בהתאם להנחיית הממונה, עצם קיומם של מיגונים כאמור אינו מהווה תנאי מוקדם לקיומו של הכיסוי הביטוחי. כחלק מהשירות המוענק על ידי החברה למבוטחיה, מאפשרת החברה ללקוחותיה להעריך את תכולת דירתם על-ידי מעריך מומחה (סוקר) ועל חשבונה, והערכה זו מהווה את הבסיס לקביעת סכומי הביטוח בפוליסה.

(ב) ביטוח בתי עסק

ביטוח בתי עסק הינו ביטוח רכוש, מבנה ו/או תכולה, המעניק כיסוי מפני סיכונים אש וסיכונים נלווים, כגון: פריצה, נזקי טבע, התפוצצות ורעידת אדמה. פוליסת ביטוח בתי עסק ניתנת להרחבה גם לכיסוי נזק תוצאתי, דהיינו: אובדן רווחים. החברה מציעה ביטוח זה, בדרך כלל, עם כיסויי חבויות ותאונות בתוכניות משולבות שונות, קרי: תכניות המשלבות כיסויים ביטוחיים שונים ובמסלולים ייעודיים לפי עיסוקם של העסקים השונים.⁵

(ג) ביטוח סייבר

הכיסוי משווק הן כפוליסה עצמאית ונפרדת והן כפרק נוסף במסגרת פוליסות לבתי עסק (לבחירת המבוטח, תמורת תשלום נוסף). המוצר לכיסוי אירועי סייבר הינו מודולרי וכולל שלושה רבדי כיסוי שונים - בגבולות אחריות ובתעריפים שונים, לבחירת המבוטח ובהתאם לצרכיו.

הפוליסה כוללת כיסויים שונים, כגון: כיסוי לנזק כספי ישיר שנגרם למבוטח עקב אירוע סייבר, שיפוי בגין אבדן הכנסה, שיפוי עקב סחיטה/כופר, נזק כספי ישיר שנגרם עקב אירוע סייבר כלפי צד שלישי, הגנה על מוניטין, הוצאות חקירות רשיות רגולטוריות וכן כיסוי בגין הוצאות סבירות שהמבוטח הוציא כמפורט בפוליסה.

(ד) ביטוחים אחרים

בנוסף לביטוחי הרכוש והחבויות, משווקים על-ידי החברה גם ביטוחים אחרים, כגון: ביטוח עבודות קבלניות (למשך תקופת הפרויקט); ביטוח ציוד מכני הנדסי; ביטוח שבר מכני; ביטוח נזקי טרור; ביטוח מטענים בהעברה ואחריות המוביל; ביטוח כספים; ביטוח ציוד אלקטרוני; ביטוח נסיעות לחו"ל; וביטוח תאונות אישיות קבוצתיות.

ביטוחי חבויות

(א) ביטוח אחריות מעסיקים

פוליסת אחריות מעסיקים מעניקה למעסיק כיסוי מפני חבות שהוא עלול לחוב בגין נזק שנגרם ברשלנותו לעובד מעובדיו תוך כדי ועקב עבודתו (פוליסה על בסיס מועד האירוע). הכיסוי בפוליסה זו ניתן לגבי אחריות המעסיק לנזקים שמעבר לסכומים בהם נושא ו/או אמור לשאת המוסד לביטוח לאומי המטפל בתאונות עבודה. גבול האחריות בפוליסות אלו קבוע מראש, אך המבוטח יכול גם לרכוש גבול אחריות גבוה יותר, בהתאם להערכתו את החשיפה לנזקים אשר עלולים להיגרם לעובדיו. פוליסה זו כוללת גם כיסוי חבות בגין מחלות מקצוע. כיסוי אחריות מעסיקים נמכר הן במסגרת פוליסה עצמאית ובודדת (כיסוי לאחריות מעסיקים) והן כחלק מפוליסת משולבת (כגון: פוליסה לביטוח עסק).

⁴ החל מחודש מרץ 2021, החברה הפסיקה לשווק כיסוי לתאונות אישיות אגב ביטוח דירה.
⁵ החל מחודש מרץ 2021, החברה הפסיקה לשווק כיסוי לתאונות אישיות אגב ביטוח בתי עסק.

(ב) ביטוח אחריות כלפי צד שלישי

פוליסת ביטוח אחריות כלפי צד שלישי מעניקה למבוטח כיסוי מפני חבות שהוא עלול לחבו בגין נזק שנגרם ברשלנותו כלפי צד שלישי כלשהו, לרבות נזק תוצאתי הנובע מכך. פוליסה זו מכסה אירועים אשר התרחשו במהלך תקופת הביטוח (פוליסה על בסיס מועד האירוע). הכיסוי מותאם לפעילותו של המבוטח וגבול האחריות בפוליסה נקבע על-ידי המבוטח, לפי שיקול דעתו, בהתבסס על הערכתו את רמת הסיכון אליה הוא חשוף. מוצר זה נמכר הן במסגרת פוליסה עצמאית ובודדת (כיסוי לאחריות כלפי צד ג' בלבד), והן כחלק מפוליסת משולבת (כגון: פוליסה לביטוח עסק).

(ג) ביטוחי חבויות אחרים

במסגרת ביטוחי החבויות מוכרת החברה גם מוצרים אחרים, ובכלל זה: פוליסות לביטוח אחריות מוצר ופוליסות ביטוח אחריות מקצועית.

הכיסוי הביטוחי במוצרים אלה ניתן עבור תביעות שהוגשו (אך לאו דווקא אירעו) במהלך חיי הפוליסה. ואולם, בניגוד לביטוחי החבויות הקודמים שתוארו לעיל, בביטוחי חבויות אחרים בדרך כלל קיימת בפוליסה התייחסות למועד קרות האירוע, כלומר: "פוליסה על בסיס מועד הגשת תביעה" מציבה תנאי כפול לקבלת כיסוי ביטוחי, התנאי הראשון מחייב כי אירוע מקרה הביטוח, דהיינו, הנסיבות העובדתיות המקימות את חבות המבוטח כלפי צד שלישי, התרחשו בתקופת הביטוח, הכוללת בדרך כלל גם תקופה רטרואקטיבית מוסכמת; התנאי השני מחייב כי התביעה הנוגעת למקרה הביטוח הוגשה במהלך תקופת הביטוח עצמה (דהיינו: הוגשה תביעה שלא בתקופת הביטוח, אין המבוטח זכאי לכיסוי).

(ד) ביטוח ערבויות

במסגרת ליווי פרויקטים בתחום היזמות למגורים משוקת החברה פוליסת ביטוח השקעות של רוכשי דירות, לפי דרישות חוק המכר. בחוק המכר נקבעו מנגנונים שונים להבטחת כספי הרכישה של הקונה באמצעות מתן בטוחות בהתאם לחלופות שנקבעו בחוק, כאשר אחת מהן הינה פוליסת ביטוח. פוליסה לביטוח השקעות של רוכשי דירות לפי חוק המכר מכסה סיכונים ומבטיחה למוטב תשלום תגמולי ביטוח בקרות עילות החילוט. הפוליסה מעניקה מענה שלם ליזמי נדל"ן וקבלנים, לצורך רכישת כיסויים ביטוחיים שונים (כגון: העמדת בטוחות לרוכשי דירות); וכן סוגי ערבויות שהנן נלוות ללווי פיננסי ובפרט: ערבויות לבעלי קרקע, ערבויות משכנתא, ערבויות שכ"ד וערבויות מסים (אגרות והיטלים).

שווקים עיקריים מגמות ושינויים בביקוש ובהיצע

על פי נתוני משרד האוצר בענף ביטוח כללי אחר חל גידול של כ-9% בדמי הביטוח ברוטו בתשעת החודשים הראשונים של שנת 2021, בהשוואה לתקופה המקבילה בשנת 2020. בענפי ביטוח הרכוש חל גידול של 7.8% ובענפי החבויות חל גידול של כ-11.8% בהשוואה לאשתקד.

בשנת 2020 חל גידול של כ-3.4% בדמי הביטוח ברוטו בענף ביטוח כללי אחר בהשוואה לשנת 2019, אשר נבע מגידול של כ-1.8% בענפי ביטוח הרכוש וגידול של כ-6.4% בענפי החבויות.

תוצאות ענף ביטוח כללי אחר מושפעות בעיקר מעוצמת התחרות בענף, קיבולת מבטחי המשנה ותנאי ההסכמים עמם, תנודות באירועים הביטוחיים שאירעו ותנודות בשוקי ההון. על פי נתוני משרד האוצר בתשעת החודשים הראשונים של שנת 2021 עמד הרווח הכולל לפני מס בענף ביטוח כללי אחר בשוק הביטוח על כ-808 מיליון ש"ח, בהשוואה לרווח כולל של כ-384 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. בענפי חבויות נרשם רווח כולל שהסתכם בתשעת החודשים הראשונים של שנת 2021 בכ-214 מיליון ש"ח, בהשוואה לרווח כולל של כ-35 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. בענפי ביטוח הרכוש נרשם גידול ברווח הכולל של כ-245 מיליון ש"ח והוא מסתכם לכ-594 מיליון ש"ח.

להערכת החברה, שיעור הפריצות, נזקים הנגרמים כתוצאה מאירועי טרור, שריפות ונזקי מים לדירות ובתי עסק וכן נזקים הנגרמים עקב פגעי טבע עשויים להשפיע על הביקוש בענפי ביטוח הרכוש.

כמו כן, תקופת מיתון עשויה לגרום לירידה במספר הפוליסות הנרכשות ולצמצום הכיסויים הביטוחיים הנרכשים על ידי מבוטחים.

שינויים מהותיים הצפויים בחלקה של החברה בשווקים העיקריים

החברה פועלת באופן עקבי במטרה להגדיל את נתח השוק בענף ביטוח כללי אחר והגדלת תמהיל הלקוחות בתחום, וזאת בין היתר, באמצעות המסלול הדיגיטלי GO דירות. בדומה למסלול הדיגיטלי לרכב, המסלול של GO דירות מאופיין בממשק דיגיטלי חדשני (באפליקציה ובמחשב).

מוצרים חדשים

במהלך תקופת הדוח לא השיקה החברה מוצרים חדשים בתחום פעילות זה.

במהלך שנת 2022 החברה צפויה להתחיל בשוק מוצר דיגיטלי חדש של ביטוח נסיעות לחו"ל, וזאת בדומה לממשק הדיגיטלי הקיים בביטוח רכב ובביטוח דירות.

תחרות

2.1.3.2

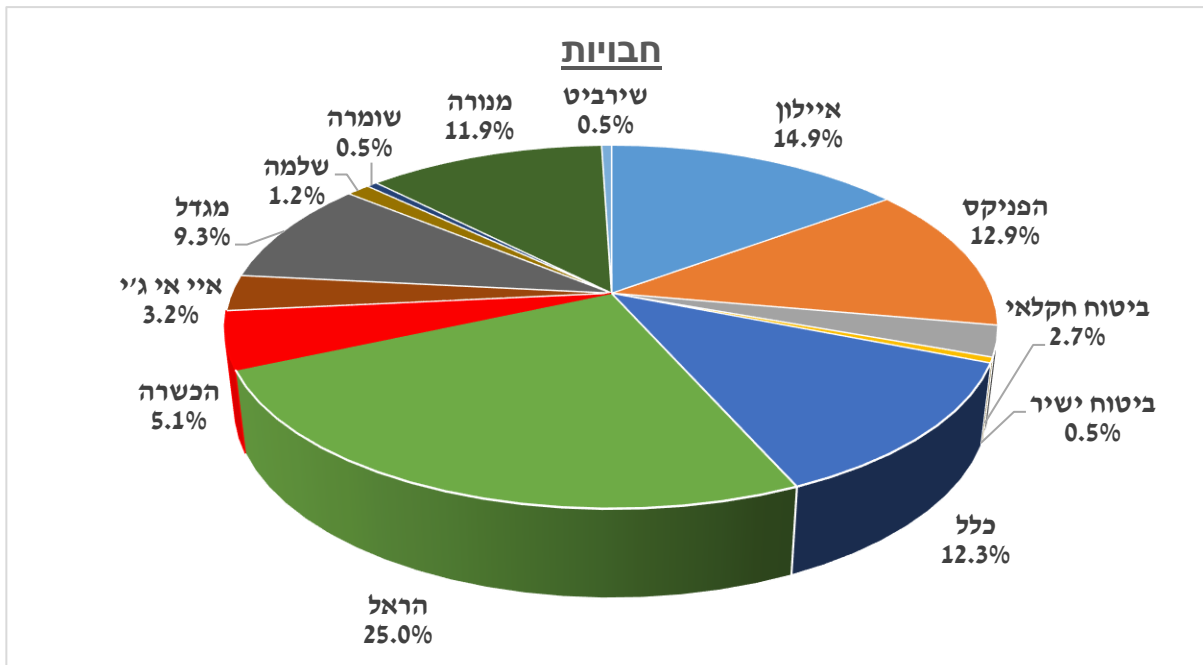
פירוט תנאי התחרות ונתח שוק

התחרות בתחום ביטוח כללי אחר מושפעת משני גורמים עיקריים: דרישות שוק המבוטחים (המסתייעים לעיתים ביועצי ביטוח); ותנאי הסכמי ביטוח המשנה של חברות הביטוח האחרות. התחרות בענף זה מאופיינת בעיקר בהשוואת מחירים המתבצעת על-ידי החברות.

כמו כן, מחשבון ביטוח דירה, המוצג באתר האינטרנט של הממונה, מאפשר לציבור הלקוחות להשוות בין פוליסות ביטוח הדירה של חברות שונות, דבר שעשוי להגביר את התחרותיות בענף ביטוח דירות ולהשפיע על גובה הפרמיה ועל הרווחיות בענף זה.

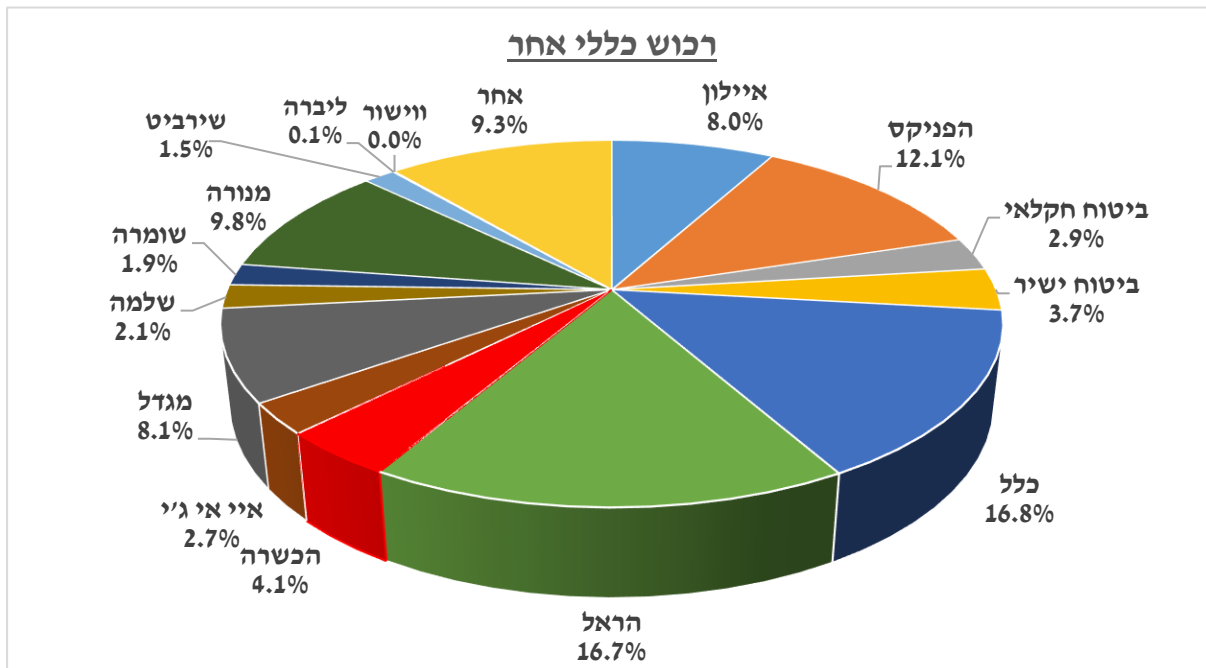
חלקה של החברה בתת-ענף ביטוח חבויות מגיע ל-5.1% (על פי נתונים כספיים שפורסמו על ידי חברות הביטוח לרבעון השלישי לשנת 2021), למול נתח שוק של 4.7% בתקופה המקבילה אשתקד.

להלן תיאור חלוקת נתחי שוק ביטוח כללי חבויות, בהתאם לדוחות הכספיים שפורסמו על ידי חברות הביטוח לרבעון השלישי לשנת 2021:



חלקה של החברה בתת-ענף ביטוחי רכוש, נסיעות לחו"ל ותאונות אישיות, מגיע ל-4.1% (על פי נתונים כספיים שפורסמו על ידי חברות הביטוח לרבעון השלישי לשנת 2021), למול נתח שוק של 4.8% בתקופה המקבילה אשתקד.

להלן תיאור חלוקת נתחי שוק ביטוח כללי בענפי רכוש אחרים, בהתאם לדוחות הכספיים שפורסמו על ידי חברות הביטוח לרבעון השלישי לשנת 2021:



תיאור התמודדות החברה עם תחרות

החברה מתמודדת עם התחרות באמצעות מיקוד בפלח עסקים בתחומים מסויימים, בהם היתרון היחסי של החברה נשמר גם ביחס למתחרותיה.

לקוחות 2.1.3.3

תמהיל תיק לקוחות החברה בביטוח כללי אחר גדל בשנים האחרונות מבחינת הרכבו, היקף הפרמיות וכמות המבוטחים. יחד עם זאת, מרבית המבוטחים בחברה נותרו לקוחות פרטיים ובעלי עסקים קטנים ובינוניים.

התפלגות פרמיות ברוטו מלקוחות*

2018	2019	2020	
0%	0%	0%	קולקטיבים ומפעלים גדולים**
100%	100%	100%	מבוטחים פרטיים ולקוחות עסקיים קטנים
100%	100%	100%	סה"כ

* הנתונים הנקובים מתבססים על מועדי תחילת הביטוח.
 ** החברה לא ביטחה בשלושת השנים האחרונות מפעלים גדולים ו/או קולקטיבים גדולים (היינו: מבוטח המהווה לפחות 5% מהפרמיות בתחום זה).

תלות בלקוחות

בתקופת הדיווח, אין לחברה בתחום פעילות זה לקוח מהותי או לקוח אחד אשר היקף הפרמיות שהתקבל ממנו עלה על 10% מסך כל הכנסות החברה במאוחד.

ותק והתמדת לקוחות ושיעורי חידושים

שיעור החידושים בתחום ביטוח כללי אחר הינו גבוה יחסית, וזאת בשל התאמת הפוליסות לצרכי הלקוחות ונטיית הלקוחות להתמיד בהתקשרות עם אותה חברת ביטוח.

בתחום ביטוחי הדירות עמד שיעור החידושים בשנים 2021, 2020 ו-2019 על כ-85.0% עד כ-85.5% וכ-84.1%, בהתאמה (במונחי פוליסות בשנה השוטפת מהפוליסות שהיו בתוקף בשנה הקודמת).

להלן פרטים אודות ותק לקוחות בביטוחי דירות במונחי פוליסות לשנת 2021 באחוזים:

שנות ותק	פוליסות חדשות	שנה	שנתיים	שנה שלישית ומעלה	סה"כ
התפלגות ותק לקוחות	15.1%	14.4%	16.3%	54.2%	100%

להלן נתונים בדבר מחזור הפרמיות בתקופת הדוח בענף ביטוח כללי אחר, לפי מספר שנות ותק:

שיעור מסך ההכנסות	פרמיות באלפי ש"ח	מספר שנות ותק
16.8%	43,761	שנת ביטוח ראשונה (ללא ותק)
14.8%	38,760	שנת ביטוח שניה (שנת ותק אחת)
14.2%	37,132	שנת ביטוח שלישית (שתי שנות ותק)
55.2%	147,586	שנת ביטוח רביעית ואילך (למעלה מ- 3 שנות ותק)
100%	267,241	סך הכל פרמיות בשנת 2021

2.2 תחום ביטוח חיים וחיסכון ארוך טווח

2.2.1 מוצרים ושירותים

2.2.1.1 ענפי פעילות עיקריים

תחום ביטוח חיים וחיסכון ארוך טווח בחברה כולל בתוכו את ענף ביטוח חיים (ריסק ו/או חיסכון) וענף ביטוח חיים - סיכון בלבד (ריסק). בחודש אוגוסט 2017, החליטה החברה שלא לשווק יותר מוצרים פנסיוניים (ביטוחי מנהלים וביטוחים לעצמאיים) ומאז פעלה והתמקדה בתפעול התיק הקיים בלבד. למרות האמור, יצוין כי התקיימה פעילות מסוימת (שאינה יוזמה) לתפעול התיק הקיים, כגון: הפקת פוליסה הפרשית כתוצאה מהגדלת הפרשות וכיוצא"ב. כמו כן, החל מחודש אפריל 2019, החליטה החברה שלא לשווק יותר כיסויים לאובדן כושר עבודה.

פוליסות ביטוח החיים כוללות מגוון מוצרים, המאפשרים חיסכון לגיל פרישה (אותו יכול לקוח לפדות בעת הפרישה או במועד אחר) בשילוב עם כיסוי ביטוחי, כגון: כיסוי מפני מוות (שלא מתאונה) ומפני אבדן כושר עבודה.

פוליסות ביטוח חיים מיועדות לעובדים שכירים, לצורך ביצוע תשלומים פנסיוניים מהמעסיק; לעצמאים, לטובת קופות ביטוח על-פי תקנות קופות הגמל; וכן ללקוחות הרוכשים כיסויים ביטוחיים באופן פרטי (כגון: כיסוי ביטוחי למקרה מוות, ללא רכיב חיסכון).

בנוסף, בתחום פעילות זה קיימות פוליסות פרט למטרת חיסכון (פוליסות ביטוח לטובת "חיסכון טהור"), סיכוני מוות, נכות, אובדן כושר עבודה, גילוי מחלות קשות וכו'.

הפעילות בתחום ביטוח חיים בחברה כוללת שילוב של מכירות חדשות (למעט מוצרים פנסיוניים ואובדן כושר עבודה) ומתן שירותי תפעול בפוליסות קיימות אשר נמכרו החל ממועד תחילת פעילות החברה ועד היום. רווחיות הענף מושפעת משינויים רגולטוריים, מהתנהגות רבת שנים של היבט ההכנסות, האירועים הביטוחיים, תגמול הסוכן, הוצאות התפעול והשירות. הכנסות מפוליסה נרשמות לאורך כל חיי הפוליסה, כאשר מרבית הוצאות השיווק נרשמות ומשולמות בסמוך למועד מכירת הפוליסה וברמה החשבונאית נפרדות לאורך כל חיי הפוליסה. שילוב אלמנטים זה, יוצר מערכת שבה רווחיות הענף תלויה באירועי מכירה בעבר ובהווה, בהמשכיות בעתיד של תשלומי הפוליסה ובהתפתחות אירועים ביטוחיים ושינויים רגולטוריים, כגון: מדיניות הרשות לניוד כספי החיסכון.

2.2.1.2 הסכם התקשרות עם ספק מיקור חוץ מהותי לקבלת שירותי תפעול ותוכנה

ביום 18 במאי 2020 דיווחה החברה על התקשרות בהסכם מחייב עם הראל חברה לביטוח בע"מ ("הספקית"), על-פי תעניק הספקית לחברה שירותי תפעול לתיק הפנסיוני של החברה (תיק העבר)⁶; וכן שירותי בית תוכנה ושירותי לשכת שירות עבור תיק העבר ועבור התיק החדש⁷ ("השירותים"). לשם מתן השירותים האמורים, תעניק הספקית לחברה רישיון שימוש במערכות המחשוב שלה כמפורט בהסכם, וזאת בנוסף לפיתוח ממשקי נתונים עבור החברה למערכותיה הקיימות של הספקית ("מערכות המחשוב של הספקית").

ביום 18 באוקטובר 2020 התקבלה אי התנגדותו של הממונה להתקשרות בהסכם עם הספקית.

ביום 1 ביולי 2021 החלה החברה בתהליך הסבת מערכות המחשוב שלה בתחום ביטוח החיים למערכות הספקית. תהליך ההסבה הינו ארוך ומורכב ומושגת, בין היתר, על עמידתה של הספקית בהתחייבויות עתידיות כלפי החברה. לגישת החברה, הצפי לסיום פרויקט הסבת המערכות המיכוניות של החברה למערכות המחשוב של הספקית הינו במהלך הרבעון השני לשנת 2022, ואולם יתכן ויווצר עיכוב מסוים בהשלמת הפרויקט.

⁶ "תיק העבר" - התיק הפנסיוני של החברה ופוליסות פרט, הכולל את כל הפוליסות משולבות החיסכון ופוליסות מסוג אובדן כושר עבודה stand alone פנסיוניות, למעט פוליסת חסכון "בסט אינווסט" פרט, אשר מכרה החברה עד אמצע שנת 2017; וכן פוליסות מהסוגים האמורים שנמכרו נקודתית בהיקף זניח לאחר המועד כאמור וכן תוספות ושינויים בגין הפוליסות בתיק האמור. תיק העבר כולל גם פוליסות מסולקות ומבוטלות.

⁷ "התיק החדש" - תיק הביטוח של החברה בתחומי בריאות, סיעוד, ריסק, משכנתא, מחלות קשות, בסט אינווסט פרט ותיקון 190 כפי שהוא במועד חתימת ההסכם זה וכפי שיהיה במהלך תקופת ההסכם, וכן מכירות חדשות בתחום הפנסיוני ובתחום אובדן כושר עבודה (ככל והחברה תחליט לחזור ולמכור פוליסות אלו).

תפעול תיק העבר במערכות המחשוב של הספקית מבוצע עבור החברה על ידי הספקית, וזאת למעט תהליכים הדורשים החלטות עסקיות אשר קשורים לתיק העבר אשר ממשיכים להתבצע על ידי החברה, כגון: טיפול בסוכנים, טיפול במבוטחים, מתפעלים ומעסיקים, טיפול בתביעות מקרה ביטוח וביצוע תשלומי תביעות, טיפול בעיקולים, טיפול בפיגורי הלוואות, לרבות טיפול משפטי והסדרי חוב, אישור תשלומים במס"ב, מתן דיווחים רגולטוריים, טיפול בנושאי הנהלת חשבונות, טיפול בנושאי אקטואריה וניהול השקעות.

תפעול התיק החדש במערכות המחשוב של הספקית נעשה על ידי החברה, באופן מלא, בלעדי ועצמאי, על כל ההיבטים הנלווים והקשורים לכך, למעט תמיכה מיכונית ופיתוחים שמבוצעים על ידי הספקית, בהתאם להוראות ההסכם.

ניהול נתוני תיק העבר והתיק החדש של החברה במערכות המחשוב של הספקית, נעשה בסביבת הרשאות נפרדת מיתר פעולותיה של הספקית.

החברה הינה הבעלים של תיק העבר והתיק החדש והינה האחראית הבלעדית כלפי צדדים שלישיים כלשהם בכל הנוגע לקבלת החלטות כמבטחת בקשר עם השירותים, אחריות כלפי רשויות, אחריות לדוחות הכספיים ותוכנם, ניהול ההשקעות, הלבנת הון, ניהול הסולבנס, אקטואריה, ביקורות פנים וביקורות של הממונה וכד'.

בכל הנוגע למתן השירותים, הספקית משמשת כספק מיקור חוץ מהותי⁸, ובמסגרת זו מאפשרת לחברה לבקר את מתן השירותים, לרבות גישה של החברה, היועץ המשפטי, מנהל הכספים, המבקר הפנימית, מנהל הסיכונים ורואה החשבון המבקר שלה למידע הנוגע לשירותים המצוי אצל הספקית תוך שיתוף פעולה סביר וזמינות מתאימה לצורך כך.

בהתאם להוראות ההסכם, תקופת ההתקשרות אינה מוגבלת בזמן. עם זאת, החל משנת 2029 הצדדים יוכלו להביא את ההתקשרות לסיומה ו/או להפסיק חלק מן השירותים במתן הודעה מראש ובכתב ובכפוף להוראות ההסכם. על אף האמור במקרה שבו הספקית תפסיק לנהל את תיק חיסכון ארוך הטווח של עצמה, היא תוכל להפסיק את מתן השירותים לחברה ביחס לתיק העבר ובכפוף לכך שהיא תעביר את התפעול למתפעל אחר.

לפרטים נוספים - ראה באור 1(ג) לדוחות הכספיים.

מוצרים ושירותים עיקריים

2.2.1.3

ביטוח מנהלים: מקורו בהפרשות המעסיק והעובד להבטחת הזכויות הסוציאליות של עובד שכיר לפיצויים, לתגמולים ולביטוח אובדן כושר עבודה. בגין הפרשות הנ"ל ניתן לרכוש חיסכון לעת הפרישה: לתוכנית משלמת קצבה ולתכנית המשך (תכנית חיסכון להשקעה). הפוליסות יכולות לכלול גם כיסויים ביטוחיים נוספים למקרה מוות (שלא מתאונה) ולאובדן כושר עבודה. מרבית המבוטחים הינם עובדים אשר רכשו ביטוחי מנהלים לתגמולים ולפיצויים כחלק מהסכמי העבודה שלהם.

יובהר, כי החל מחודש אוגוסט 2017 החברה חדלה משיווק אקטיבי של ביטוחי מנהלים ועצמאיים חדשים והתמקדה בטיפול בתיק הקיים.

ביטוח לעצמאים: פוליסות אלו מוכרות עפ"י תקנות קופות הגמל, במקרה שנרכשו בתוכנית לעצמאים. מקורן בהפקדות המבוטח וייעודן הבטחת צבירה לגיל פרישה ושיפור הכיסוי הביטוחי.

ביטוחי פרט: ביטוח המבוסס על פוליסות אישיות שנרכשו על ידי המבוטח, על מנת לצבור חיסכון נזיל, לכל מטרה. הפרמיות בגין פוליסות אלו לא נהנות מהטבות מס, למעט זיכוי בשיעור מסוים מהפרמיה, המשולמת עבור כיסוי למקרה מוות כאמור בסעיף 45 לפקודת מס הכנסה (נוסח חדש), התשכ"א - 1961.

פוליסת חיסכון (Best Invest): פוליסה למטרת חיסכון טהור. ייחודיות פוליסות מסוג "בסט אינווסט" השונות, נובעת מכך שהפוליסה מאפשרת למבוטח לבחור מגוון מסלולי השקעות, בניהול מספר בתי השקעות (אלטשולר שחם, ילין לפידות, מיטב דש ומור), כך שבאפשרות המבוטח לבחור תמהיל מסלולים להשקעת הכספים. החברה רואה את מוצר בסט אינווסט כמוצר ייחודי בענף, שמאפשר לה יתרון תחרותי, וזאת לאור הפעילות עם מגוון בתי השקעות שונים, ובפרט נוכח העובדה שהמעבר בין בתי ההשקעות השונים ו/או בין מסלולים בפוליסה, נעשה ללא גביית עמלת קניה ו/או מכירה מהלקוח וללא אירועי מס.

פוליסות ביטוח חיים ריסק (סיכון): פוליסות המבטיחות תשלום חד פעמי או תשלום קצבה למוטבים במקרה של מות המבוטח.

פוליסות ביטוח נכות מתאונה: פוליסות המבטיחות תשלום חד פעמי במקרה של נכות מתאונה. החל מחודש מאי 2021, החליטה החברה שלא לשווק יותר כיסוי זה.

פוליסות ביטוח מוות מתאונה: פוליסות המבטיחות תשלום חד פעמי למוטבים במקרה של מות המבוטח כתוצאה מתאונה. החל מחודש מאי 2021, החליטה החברה שלא לשווק יותר כיסוי זה.

אובדן כושר עבודה: פוליסה המבטיחה תשלום פיצוי חודשי למבוטח, לאחר תקופת המתנה ממועד האירוע המזכה (מלא או חלקי), עד גיל פרישה ו/או עד למועד אחר הקבוע בפוליסה וכל עוד נמצא המבוטח באובדן כושר עבודה.

פוליסות בריאות: הכיסוי הביטוחי הינו שיפוי או פיצוי למבוטח בגין הוצאות רפואיות במקרה של מחלה או תאונה, כגון: ניתוחים, השתלות, תרופות, בדיקות רפואיות, ייעוץ, טיפולים וכתבי שירות.

מחלות קשות: הכיסוי הביטוחי הינו פיצוי במקרים של גילוי מחלה קשה אצל המבוטח.

ביטוח סיעודי: ביטוח זה מבטיח בעיקרו תשלום פיצוי חודשי (לתקופה הקבועה בפוליסה), בהיות המבוטח במצב סיעודי, לאחר תקופת המתנה ובהתאם להגדרות הפוליסה. יצוין כי החל מחודש ינואר 2019, חדלה החברה משיווק פוליסות לביטוח סיעודי.

ביטוח תאונות אישיות: הכיסוי הביטוחי הינו פיצוי למבוטח בגין מקרה הביטוח כתוצאה מתאונה. החל מחודש מאי 2021, החליטה החברה שלא לשווק יותר ביטוחי תאונות אישיות פרט (בעקבות ההוראות שנכנסו לתוקף בקשר עם שינוי מוצר, במסגרת "תיקון הוראות החוזר המאוחד - שער 6 חלק 3 פרקים 2, 3 ו-4 - ביטוח תאונות אישיות").

שווקים עיקריים, מגמות ושינויים בביקוש ובהיצע 2.2.1.4

שווקים עיקריים

על-פי נתוני הדוחות הכספיים לתשעת החודשים הראשונים של 2021, סך הפרמיות שהורווחו ברוטו בענף ביטוח חיים הסתכמו לכ-22.8 מיליארד ש"ח לעומת כ-22.6 מיליארד ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

הרווחיות בביטוח חיים מבוססת, בין היתר, על התוצאה המצרפית של המרכיבים הבאים לאורך חיי הפוליסה: המרווח הפיננסי בתיק ביטוח חיים מבטיח תשואה או דמי הניהול הנגבים מהצבירה בפוליסות משתתפות ברווחים, הפער בין הפרמיה הנגבית לכיסוי סיכונים והוצאות לבין עלותם בפועל, פדיונות, שיעור התביעות, אורך חיי הפוליסה וכן התשואות בשוק ההון.

על פי הדוחות הכספיים, הרווח הכולל מעסקי ביטוח חיים בשוק ביטוחי החיים בתשעת החודשים הראשונים של שנת 2021, הסתכם בכ-3,448 מיליון ש"ח לעומת הפסד של כ-308 מיליון ש"ח אשתקד. הסיבה המרכזית לגידול ברווח בתשעת החודשים הראשונים של שנת הדוח נעוצה בעליה מגביית דמי ניהול משתנים, כתוצאה מעליות שערים בתיק המשתתף ברווחים כתוצאה מהתאוששות השווקים.

שינויים ומגמות כלליים

(א) הרחבת השקיפות לגבי מוצרים פנסיוניים ודמי ניהול

בהתאם להוראות הממונה שנועדו לעודד את השקיפות לגבי מוצרים פנסיוניים ולאפשר השוואה ביניהם על בסיס אחיד, נקבעו אסדרות המטילות חובות שונות על גופים מוסדיים, ובכלל זה, שליחת דוחות שנתיים ורבעוניים למבוטחים, פרסום תשואות תיק ההשקעות, הצגת דמי ניהול, מידע ספציפי שחובה על כל גוף מוסדי לכלול באתר האינטרנט, חובת שימוש במסלקה הפנסיונית וכן באמצעות פרסום השוואתי של מוצרי החיסכון הפנסיוני באתר האוצר, בין היתר, באמצעות "הר הכסף" וכן באמצעות מערכות ה-"גמל נט", ה-"ביטוח נט", מערכת ה-"פנסיה נט".

נכון למועד פרסום הדוח, דמי הניהול השנתיים המרביים הנגבים בביטוחי מנהלים הינם עד 1.05% מהיתרה הצבורה בחשבונו של כל עמית ועד 4% מההפקדות השוטפות. ביום 24 בינואר 2022 פורסמו תקנות הפיקוח על שירותים פיננסיים (קופות גמל) (דמי ניהול) (תיקון), התשפ"ב-2022, אשר קבעו כי בפוליסות שהופקו החל מחודש פברואר 2022, תקרת דמי הניהול שישלמו פנסיונרים מקבלי קצבת זקנה בפוליסות ביטוח מנהלים בקבלת קצבה, תרד ותעמוד על לא יותר מ-0.3% (לפרטים נוספים - ראה סעיף 3.1.24.1 להלן).

(ב) גידול במודעות הצרכנים והתגברות התחרות

עם הגברת השקיפות לציבור, שינוי מבנה הבעלויות בענפי הפנסיה וקופות הגמל, כניסתם של יועצים בלתי תלויים והשקת מנועי חיפוש ממשלתיים לאיתור חסכונות פנסיוניים (הר הכסף) ופוליסות ביטוח (הר הביטוח), גדלה בשנים האחרונות מודעות הצרכנים לאפיקים הפנסיוניים והתגברה התחרות בין הגופים הפועלים בתחום החיסכון ארוך הטווח. התגברות התחרות בין החברות המתחרות בשוק באה לידי ביטוי בשיווק אגרסיבי יותר, בניסיון לשפר את איכות השירות הניתן ללקוחות, בשיווקם של מוצרים חדשים ובניסיון לרכוש לקוחות חדשים ולשמר לקוחות קיימים על בסיס התשואות המושגות בתיק ההשקעות.

(ג) עידוד החיסכון למטרות קצבה

מדיניות הרשות מתבטאת בעידוד מכשירי חיסכון פנסיוני באפיקים קצבתיים, בהם מקבל המבוטח/ העמית תשלום חודשי (קצבה), המהווה תחליף שכר לאחר פרישה. יחד עם זאת חשוב לציין, כי במסגרת תיקון 15 לחוק קופות גמל, הותר לציבור החוסכים לחסוך כספים באפיק חיסכון הוני באמצעות קופת גמל להשקעה. יודגש, כי החברה אינה משווקת קופות גמל להשקעה.

(ד) הסדר פנסיה חובה

צו הרחבה לביטוח פנסיוני מקיף במשק שפורסם מכח חוק הסכמים קיבוציים, התשי"ז-1957, מטיל על המעסיקים במשק חובת עריכת ביטוח פנסיוני מקיף לכלל השכירים במשק. החל מיום 1 בינואר 2017 ונכון למועד פרוסום הדוח, שיעור ההפרשות המינימאלי של העובד והמעביד (יחד) משכר העובד עומד על 18.5%, כמפורט להלן: 6% לרכיב תגמולי העובד, 6.5% לרכיב תגמולי המעביד ו- 6% לרכיב הפיצויים.

(ה) ניוד החיסכון הפנסיוני

תקנות הפיקוח על שירותים פיננסיים (קופות גמל)(העברת כספים בין קופות גמל), התשס"ח-2008 ("תקנות הניוד הפנסיוני"), מסדירות את המעבר בין מוצרי החיסכון הפנסיוני השונים - קופות גמל, תכניות לביטוח חיים וקרנות פנסיה. התקנות כאמור, מאפשרות לצרכנים לעבור בין מוצרי החיסכון הפנסיוני או להחליף את הגוף המוסדי המנהל של החיסכון בגוף מוסדי אחר, בכל עת, ללא צורך בתשלום בעת העברת הכספים בין המוצרים ובהתאם להעדפתם, במטרה להגביר את התחרות, לגרום להתייעלות במוצרים הפנסיוניים ולשפר את השירות הניתן לצרכנים.

כחלק מפעילות הממונה להסדרת מערך הניוד ומתן אפשרות למעבר מהיר ויעיל בין החברות השונות, הוקמה מסלקה פנסיונית מרכזית אשר מאפשרת הגברת שקיפות כלפי המבוטחים ומסדירה את העברת המידע בין השחקנים השונים בשוק (חברות הביטוח/ קופות הגמל/ קרנות פנסיה, המעסיקים והעובדים/עמיתים/מבוטחים).

(ו) מסלקה לחיסכון ארוך טווח ומבנה אחיד להעברת מידע ונתונים

חוזר "מבנה אחיד להעברת מידע ונתונים בשוק החיסכון הפנסיוני - ממשק ניוד" קובע את מבנה הממשקים האחידים המשמשים את הגופים המוסדיים, בעלי הרישיון, המעסיקים, המתפעלים וצרכני מידע נוספים בתחום החיסכון הפנסיוני, במסגרת העברת מידע וביצוע פעולות עסקיות שונות המתבצעות ביניהם, לרבות באמצעות המסלקה הפנסיונית. כמו כן, גוף מוסדי נדרש להעביר באמצעות המסלקה הפנסיונית את המידע העדכני ביותר הנמצא ברשותו, כך שישקף באופן המהימן ביותר את מצבו של הלקוח במוצרים הפנסיוניים ובמוצרי הביטוח, וכן הוא נדרש להשיב לכל בקשה לביצוע פעולה שהועברה באמצעות מסלקה פנסיונית בהתאם להוראות הדין.

בעלי רישיון מחוייבים לבצע מספר פעולות באמצעות מערכת סליקה פנסיונית מרכזית או באמצעות ממשק ממוכן (ממשק אירועים), וזאת על מנת לייעל את תהליכי העבודה, להוזיל עלויות, לייצר תשתית איכותית אחידה למתן ייעוץ פנסיוני ושיווק פנסיוני ולאפשר לחוסכים לקבל החלטה מושכלת ביחס לחיסכון הפנסיוני שלהם. חובת השימוש במסלקה הפנסיונית חלה לגבי פעולות לגביהן פורסמו ממשקים בחוזר "מבנה אחיד להעברת מידע ונתונים בשוק החיסכון הפנסיוני".

(ו)1) נספח א' - ממשק אחזקות

ממשק האחזקות קובע את פרטי המידע שעל גוף מוסדי להעביר לחוסך שביקש זאת באמצעות מסלקה פנסיונית מרכזית או לבעל רישיון, על מנת להציג סטטוס עדכני של נתוני לקוח, על מוצריו הפנסיוניים (לרבות מידע לגבי צבירת חיסכון), נכון לתאריך חתך מסוים. קובץ כאמור יימסר במסגרת התקשורת למתן יעוץ פנסיוני מתמשך או שיווק פנסיוני.

(ו)2) נספח ד' - ממשק אירועים

ממשק אירועים מהווה כלי להעברת המידע אודות יתרות פיצויים בגין עובדים, עדכון פרטים אישיים ודוחות מידע. בעת הגשת בקשה על ידי מתפעל של מעסיק, המסלקה הפנסיונית תוכל לאמת את קיומה של הרשאה שנתן המעסיק לאותו המתפעל לקבל מידע בשמו בתחום זה, מבלי שיהיה הכרח להעביר, לתעד ולאמת את ייפוי הכוח כאמור על ידי הגוף המוסדי. ככל שהמסלקה תדווח כי אימתה בהתאם לכללי המערכת כי לגורם המתפעל ישנה הרשאה לביצוע הפעולה, הגוף המוסדי נדרש להעביר את המידע בהתאם לבקשה, מבלי שיידרש לבדוק את קיומו של ייפוי כוח מתאים.

(ו)3) נספח ה' - ממשק מעסיקים

על מנת להקל על הדיווח של מעסיקים המבצעים באופן שוטף הפקדת כספים לחשבון קופת גמל של עובדיהם, נוספה אפשרות לביצוע הפקדת כספים באמצעות הרשאה לחיוב חשבון על בסיס המידע המדווח בקובץ ממשק מעסיקים שבנספח ה' – ממשק מעסיקים.

(ז) הפקדת תשלומים לקופת גמל

הרשות הסדירה עניין זה באמצעות תקנות הפיקוח על שירותים פיננסיים (קופת גמל) (תשלומים לקופת גמל), התשע"ד-2014 ("תקנות התשלומים"), הקובעות את אופן הפקדת תשלומים לקופת גמל, העברת דיווח על הפקדת תשלומים לקופת גמל ודיווח תקין על הפקדת תשלומים, אשר חיוני לרישום זכויות העובד כנדרש במערכות התפעול של החברה, וכן באמצעות חוזר הממונה בעניין תשלומים לקופת גמל ("חוזר התשלומים") המהווה נדבך משלים להוראות שנקבעו בתקנות התשלומים ומבקש להבטיח, בין היתר, קיומה של התאמה מלאה בין אופן ניכוי הכספים משכר העובד לבין אופן קליטת הכספים בקופת הגמל של העובד.

(ח) עדכון לוחות דמוגרפיים והסדרת מקדמי קצבה בביטוח חיים

עקב פרסום נתונים בדבר השיפור בתוחלת החיים, פורסמה אסדרה בעניין מקדמי קצבה, שעיקרה הטלת איסור על מכירת תכניות ביטוח חיים חדשות הכוללות מקדמי קצבה מובטחים, למעט במקרים חריגים מסוימים. באסדרה נקבעו הוראות אשר מאפשרות לשווק תכניות ביטוח חיים משולבות בחיסכון, תלויות תשואה עם מקדמי הבטחת תוחלת חיים למבוטח שיש לו פוליסה כאמור, אשר מבקש לבצע נידוד, וכן הוראות לעניין שימור פוליסות ביטוח חיים עם מקדמי הבטחת תוחלת חיים.

(ט) מסלולי השקעה בקופות גמל (המודל הציליאני)

הרשות הסדירה תחום זה באמצעות חוזרים שונים, אשר הקו המנחה בהם הוא ביצוע התאמה בין רמת הסיכון של מסלולי ההשקעה בהם מושקעים כספי החוסכים, למאפיינים של כל חוסך וחוסך, לרבות גילו.

(י) הרפורמה בעיסוק הפנסיוני

במסגרת חוק קופות גמל וחוק העיסוק הפנסיוני נקבעו הוראות המסדירות, בין היתר, את זכות הבחירה של העובד בנוגע לזהות הסוכן הפנסיוני; מגבלות על סוכנים פנסיוניים למתן שירותי תפעול למעביד שלגבי עובדיו הם מעניקים גם שירות של שיווק פנסיוני; אילוץ סוכנים פנסיוניים לבחור האם לקבל את התשלום מהלקוח או לקבל עמלה מהגוף המוסדי; איסור על גופים מוסדיים להעניק טובת הנאה לסוכנים עבור שיווק מוצרים, למעט עמלת הפצה; וכן איסור זיקה בין עמלת הפצה לדמי ניהול.

(יא) הרפורמה בתחום ביטוח אבדן כושר עבודה

בהתאם להוראות הדין, לפוליסת אובדן כושר עבודה קיים מבנה אחיד ומודולרי, באופן הכולל תכנית בסיסית לביטוח אובדן כושר עבודה ושחרור מפרמיה ("כיסוי הבסיס"), אשר בנוסף אליה ניתן לצרף נספחים המרחיבים את כיסוי הבסיס, לפי בחירת המבוטח.

בנוסף, הממונה קבע קווים מנחים לשיווק כיסוי לאובדן כושר עבודה, לשמירת העתודות ולחישוב הפרמיה.

(יב) רפורמת ריסקים

תכלית הרפורמה הינה הוזלת ביטוח החיים ריסק, הוצאת הריסק מביטוחי מנהלים ושינוי מודל העמלות לסוכנים, בין היתר, על ידי הארכת האחריות של סוכן הביטוח על ביטול פוליסה עד לשש שנים.

(יג) רפורמת "פנסיוני 2025"

ביום 20 בדצמבר 2021 פרסמה הרשות, בשיתוף עם רשות המסים, מסמך התייעצות בנוגע לפרויקט "פנסיוני 2025", שמטרתו, בין היתר, הקמת תשתית טכנולוגית מתקדמת להעברת מידע מבוססת API, אשר שמה את הלקוח במרכז ומבקשת להבטיח סינכרון באופן ממוכן בין השחקנים בשוק (חוסכים, מעסיקים, בעלי רישיון, משרדי ממשלה ועוד), וזאת על מנת לאפשר לציבור החוסכים למצות את זכויותיו תוך צמצום הבירוקרטיה. בהתאם למסמך, על הגופים המוסדיים להיות ערוכים, החל מחודש פברואר 2023, לקליטת ממשקי API, בכל הממשקים הבאים: סטטוס מוצר פנסיוני, דמי ניהול, יתרות, תנועות בחשבון, אשראי, כיסויים ביטוחיים, מידע על כספי פיצויים ועוד. כמו כן, במסגרת הפרויקט מוצע לאפשר לחוסך למצות במישרין מול הגוף המוסדי זכויות והטבות מס, מבלי שיופנה לפקיד שומה.

החברה בוחנת את ההשפעה הכוללת של האסדרה כאמור בסעיף 2.2.1.4 לעיל על הכנסות החברה ועל רווחיותה אשר בשלב זה אינן ניתנות להערכה, במיוחד לאור השפעתן המצטברת של רפורמות נוספות בתחום החיסכון הפנסיוני שנכנסו לתוקף בשנים האחרונות ו/או המצויות בהליכי חקיקה ואשר נועדו להגביר את התחרות, השקיפות והניידות בתחום החיסכון הפנסיוני.

שינויים מהותיים הצפויים בחלקה של החברה בשווקים העיקריים:

2.2.1.5

בתחום החיסכון ארוך הטווח, החברה רשמה בשנת 2021 קיטון בפרמיות של כ-11.7% בהשוואה לשנת 2020, כאשר סך הפרמיות הסתכמו בכ-416.7 מיליון ש"ח בשנת 2021, לעומת 472.0 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. ברבעון האחרון לשנת 2021 נרשם קיטון של כ-13.8% בפרמיות אשר הסתכמו בכ-97.5 מיליון ש"ח, לעומת כ-113.1 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

משבר הקורונה העולמי שהחל בפברואר 2020 ותפס תאוצה, היה בעל השלכות כלכליות לחברה, אשר כללו בין היתר, הגדלת שיעור הביטולים בפוליסות השונות; צמצום פרמיות של מבוטחים; בעקבות האבטלה שגדלה והוצאתם של עובדים רבים במשק לחל"ת, מעסיקים חדלו מהפרשות של פרמיות לעובדים המצויים בחל"ת ולעובדים המפוטרים; פוליסות הפרט והסיכונים צומצמו משמעותית; לא נגבו פרמיות עבור ריסקים בפוליסות מנהלים; ובפוליסות פרט מבוטחים פעלו ביתר שאת לצימצום עלות הפרמיה. כל אלו, יחד עם מתן הנחות והטבות שנאלצה החברה לתת על מנת לשמר את הלקוחות, הובילו לקיטון ברווחיות.

לפרטים נוספים אודות השלכות המשבר על החברה ועל תוצאותיה הכספיות - ראה סעיף 2.4 לפרק 2 בדוח התקופתי (דוח הדירקטוריון) ובאור 1(ד) לדוחות הכספיים.

בתחום הפיננסים והחיסכון הטהור, יתרת הצבירה ליום 31 בדצמבר 2021 עמדה על כ-19.4 מיליארד ש"ח, לעומת כ-14.2 מיליארד ש"ח ליום 31 בדצמבר 2020 (גידול של כ-37%). כמו כן, ליום 31 בדצמבר 2021 רשמה החברה תקבולים ממכירת פוליסות "בסט אינווסט" בסך של 6,109.5 מיליון ש"ח, לעומת 5,069.1 מיליון ש"ח אשתקד, גידול של כ-20.5% (התקבולים לא נרשמו לפרמיה, אלא כתקבול בגין חוזה השקעה).

בעקבות צמיחה זו, יתרת הצבירה בגין פוליסות "בסט אינווסט" גדלה באופן משמעותי וסכום דמי הניהול הקבועים שהחברה גבתה בתקופת הדוח בגין פוליסות חיסכון טהור מסוג בסט ומסלולית עמד על כ-142.3 מיליון ש"ח לעומת 99.7 מיליון ש"ח אשתקד. בכוונת החברה להמשיך לצמוח בתחום הפיננסים באמצעות המשך חיזוק הפעילות במוצר "בסט אינווסט".

2.2.1.6 להלן יפורטו סוגי פוליסות ביטוחי החיים והבריאות העיקריים שהחברה משווקת או שווקו בעבר על-ידה:

סוג הפוליסה	תיאור המוצר	מרכיבי הפרמיה העיקריים	דמי ניהול
א. פוליסות הכוללות רכיב חיסכון (מוכרות כקופות גמל או לאו)			
(1) פוליסות מבטיחות תשואה אשר נמכרו עד דצמבר 1990⁹			
"עדיף" מבטיחת תשואה	מדובר בפוליסה המשלבת חיסכון עם רכיב סיכון. פוליסה מבטיחת תשואה, אשר שיעורה נקבע מראש. חלוקת רכיבי הפוליסה בין חיסכון לביטוח והוצאות, נקבע בהתאם לבחירת המבוטח. הפרמיה צמודה למדד או בשיעורים משכר העובד. סכום החיסכון משולם כתשלום הוני או כקצבה או כתשלום הוני משולב עם קצבה. פוליסות אלו שווקו הן כקופות גמל והן כפוליסות שאינן מוכרות כקופות גמל.	מרכיב חיסכון עיקרי, מרכיב כיסוי סיכון (ריסק למקרה מוות) וכן כיסויים ביטוחיים נלווים (ככל ונרכשו).	ללא דמי ניהול.
	מדובר בפוליסה המשלבת חיסכון עם רכיב סיכון. סכום הביטוח מוגדר מראש בפוליסה והוא צמוד למדד. הוא ישולם במקרה של מות המבוטח או בתום תקופת הביטוח, לפי המוקדם. סכום החיסכון משולם כתשלום הוני או כקצבה או כתשלום הוני משולב עם קצבה. פוליסות אלו שווקו הן כקופות גמל והן כפוליסות שאינן מוכרות כקופות גמל.		
(2) פוליסות משתתפות ברווחים אשר נמכרו בין השנים 1991-2003			
"עדיף" - משתתפת ברווחים	הפוליסה מגדירה את חלוקת הפרמיה, אשר מפוצלת בין מרכיב הריסק למרכיב החיסכון. הפרמיה צמודה למדד או בגובה הפרשה מהשכר המבוטח של העובד. סכום החיסכון משולם כתשלום הוני או כקצבה או כתשלום הוני משולב עם קצבה. פוליסות אלו שווקו הן כקופות גמל והן כפוליסות שאינן מוכרות כקופות גמל.	מרכיב חיסכון עיקרי, מרכיב כיסוי סיכון (ריסק למקרה מוות) וכן כיסויים ביטוחיים נלווים (ככל ונרכשו).	בהתאם להוראות תקנות הפיקוח על עסקי ביטוח (תנאים בחוזי ביטוח), התשמ"ב-1981 ¹⁰ .

⁹ התחייבות לתשואה מובטחת גובתה בחלקה, באגרות חוב מיועדות שהנפיקה מדינת ישראל לחברות הביטוח.

¹⁰ בהתאם להוראות גביית דמי ניהול שבהסדר התחיקתי, חברת הביטוח לא תגבה דמי ניהול משתנים בגין פוליסות תלויות תשואה שנמכרו בין השנים 1991-2003, וזאת עד להשגת רווחי השקעה בגין הנכסים העומדים כנגד התחייבויות תלויות תשואה, העולים על הפסדי השקעה הריאליים שנצברו.

סוג הפוליסה	תיאור המוצר	מרכיבי הפרמיה העיקריים	דמי ניהול
"מעורב" - משתתפת ברווחים	מדובר בפוליסה המשלבת חיסכון עם רכיב סיכון. סכום החיסכון העתידי נקבע עפ"י תוצאות פירות ההשקעה בפועל. במקרה של פטירת המבוטח קודם לתום תקופת הביטוח, משולם סכום ביטוח חד פעמי, בהתאם לקבוע בפוליסה. הפרמיה התקופתית קבועה בפוליסה וצמודה למדד. סכום החיסכון משולם כתשלום הוני או כקצבה או כתשלום הוני משולב עם קצבה. פוליסות אלו שווקו הן כקופות גמל והן כפוליסות שאינן מוכרות כקופות גמל.	מרכיב חיסכון עיקרי, מרכיב כיסוי סיכון (ריסק למקרה מוות) וכן כיסויים ביטוחיים נלווים (ככל ונרכשו).	בתוכניות ביטוח שאושרו לשיווק עד לשנת 2003, נגבים דמי ניהול קבועים ודמי ניהול משתנים מצבירת החיסכון, בהתאם לתשואות הריאליות שהושגו.
(3) פוליסות תלויות תשואה הנמכרות החל משנת 2004			
"מסלולית" - (כוללת מסלולי השקעה) שווקה החל מחודש ינואר 2004 ועד לחודש דצמבר 2007	הפוליסה מאופיינת בהפרדת הריסק והחיסכון. סכום החיסכון משולם כתשלום הוני או כקצבה או כתשלום הוני משולב עם קצבה. הפוליסה מאופיינת בסדרת מסלולי מקדמי גמלה, המגלמים בתוכם את תוחלת החיים. פוליסות אלו שווקו הן כקופות גמל והן כפוליסות שאינן מוכרות כקופות גמל.	מרכיב חיסכון עיקרי, מרכיב כיסוי סיכון (ריסק למקרה מוות) וכן כיסויים ביטוחיים נלווים (ככל ונרכשו).	עד דצמבר 2012: דמי ניהול של עד 2% מהצבירה. דמי ניהול מהפקדות 0% - 13%. החל מינואר 2013: שיעור דמי הניהול מההפקדות ומהצבירה התקבע על אחוז מסוים, ללא שינוי לאורך חיי הפוליסה.
"שי" - שווקה החל מחודש אפריל 2007 ועד לחודש דצמבר 2012	הפוליסה מאופיינת בסדרת מסלולי מקדמי גמלה, המגלמים בתוכם את תוחלת החיים וכן תוכניות המשך לקצבה בפוליסות הוניות, כחלק מהערכות לביטול המסלולים ההוניים ¹¹ . אפשרות למשיכת קצבה על-ידי המבוטח בתום תקופת הביטוח; אופציה להבטחת מקדמי הקצבה גם על החיסכון ההוני; הגדלת קשת אפשרויות ההשקעה, לרבות התאמת סיכוני ההשקעה לגיל המבוטח והתקופה עד גיל פרישה.	בפוליסות המוכרות כקופות גמל ניתן לרכוש ביטוח ריסק או א.כ.ע. בשיעור של עד 35% מההפקדה לתגמולים, לאחר ניכוי דמי ניהול מפרמיה.	

¹¹ בהתאם לחוק הפיקוח על שירותים פיננסיים (קופות גמל) (תיקון מס' 3), התשס"ח-2008, החל מיום 1 בינואר 2008 לא ניתן לבחור בין סכום הוני לבין סכום קצבתי, והחיסכון לגיל פרישה הינו חיסכון קצבתי בלבד, למעט חיסכון באמצעות קופת גמל להשקעה.

סוג הפוליסה	תיאור המוצר	מרכיבי הפרמיה העיקריים	דמי ניהול
"עתיד" 1.7- משווקת החל מחודש ינואר 2013	פוליסת "עתיד" משולבת בחיסכון לגיל פרישה עם מקדמים שאינם מגלמים הבטחת תוחלת חיים וכן כיסוי ביטוח חיים ו/או אובדן כושר עבודה, לפי בחירת המבוטח. פוליסות אלו שווקו לעובדים שכירים או לעצמאים.	מרכיב חיסכון עיקרי, מרכיב כיסוי סיכון (ריסק למקרה מוות) וכן כיסויים ביטוחיים נלווים (ככל ונרכשו).	החל משנת 2013: דמי ניהול מצבירה עד 1.1% ודמי ניהול מהפקדה עד 4%. החל משנת 2014: דמי ניהול מצבירה עד 1.05% ודמי ניהול מהפקדה עד 4%.
"עתיד 60 פלוס" - משווקת החל מחודש ינואר 2013	בפוליסת "עתיד 60 פלוס" ישנם מקדמי קצבה מובטחים אשר מגלמים בתוכם את תוחלת החיים. קבלת קצבה חודשית למשך כל חי המבוטח החל ממועד הפרישה עפ"י דין והבטחת קצבה חודשית למוטביו כל תקופת זמן שיקבע בפוליסה. פוליסות אלו שווקו לעובדים שכירים או לעצמאים.	מרכיב חיסכון עיקרי, מרכיב כיסוי סיכון (ריסק למקרה מוות) וכן כיסויים ביטוחיים נלווים (ככל ונרכשו).	החל משנת 2013: דמי ניהול מצבירה עד 1.1% ודמי ניהול מהפקדה עד 4%. החל משנת 2014: דמי ניהול מצבירה עד 1.05% ודמי ניהול מהפקדה עד 4%.
"Best Invest" למנהלים ועובדים שכירים ולעצמאים שווק עד לחודש דצמבר 2012	תכניות ביטוח המאושרות כקופות גמל, עם גילום הבטחת למקדם תוחלת חיים. הפוליסה מעניקה תשלומים קצבתיים בהגיע המבוטח לגיל פרישה או משיכה הונית. החברה הפסיקה לשווק פוליסה זו בחודש דצמבר 2012.	חיסכון טהור להשקעה.	עד שנת 2013: דמי ניהול מצבירה עד 2% ומפרמיה 0%. החל משנת 2013 ועד שנת 2016: דמי ניהול מצבירה עד 1.1% ומפרמיה עד 4%. החל מחודש פברואר 2016 ואילך: דמי ניהול מצבירה עד 1.05% ומפרמיה עד 4%.
"Best Invest" 60 פלוס למנהלים ועובדים שכירים ולעצמאים	בפוליסת Best Invest 60 פלוס למנהלים ועובדים שכירים ולעצמאים, ישנם מקדמי קצבה מובטחים אשר מגלמים בתוכם את תוחלת החיים. יתר הפוליסות מסוג Best Invest, אשר שווקו החל משנת 2013, משולבות בחיסכון לגיל פרישה, עם מקדמים שאינם מגלמים הבטחת תוחלת חיים.	חיסכון טהור, כולל הבטחת תוחלת חיים.	דמי ניהול מהתשלום השוטף, לא יעלה על 4%. דמי ניהול מהחיסכון המצטבר לא יעלה על 1.05%.

סוג הפוליסה	תיאור המוצר	מרכיבי הפרמיה העיקריים	דמי ניהול
(4) פוליסות חיסכון טהור ("חוזי השקעה")			
"Best Invest 2.2 אישי (פרט) או מנהלים ועובדים שכרים 4א עצמאים"	<p>פוליסות לחיסכון טהור, ללא רכיב ביטוח חיים (ריסק), המשווקות על ידי החברה כתכניות ביטוח, במסגרת הרישיון שניתן לחברה כמבטח בענף ביטוח חיים. להלן סוגי הפוליסות המשווקות ו/או ששווקו בעבר ע"י החברה:</p> <p>1. בסט אינווסט אישי - תכנית ביטוח שאינה מאושרת כקופת גמל, אשר מהווה תכנית לכספים נזילים הניתנים למשיכה בכל עת¹².</p> <p>ייחודיות פוליסות מסוג "בסט אינווסט" השונות, נובעת מכך שהחברה פתחה מסלולי השקעות בניהול מספר בתי השקעות (אלטשולר שחם, ילין לפידות, מיטב דש ומור), ובאפשרות המבוטח לבחור תמהיל מסלולים להשקעת הכספים. מובהר כי מנהלי ההשקעות אינם מחזיקים בכספים עצמם אלא מקבלים הרשאה כמנהלי תיקים בחשבון לביצוע פעולות של רכישה ומכירה של ניירות ערך במסגרת מדיניות ההשקעות המוכתבת להם על ידי החברה.</p> <p>2. בסט אינווסט למנהלים ועובדים שכירים ובסט אינווסט לעצמאים - תכניות ביטוח המאושרות כקופות גמל, ללא מקדמים מובטחים (דהיינו, תשלומים קצבתיים בהגיע לגיל פרישה או משיכה הוגנית). פוליסה זו שווקה החל מחודש ינואר 2013, כאשר החל מחודש אוגוסט 2017 חדלה החברה משיווק פוליסות מסוג זה.</p> <p>התכניות ניתנות למימוש בהגיע המבוטח לגיל פרישה או בסיום עבודה (כספי פיצויים) או לפי בקשה של המבוטח, ובכפוף להוראות מס הכנסה.</p>	<p>חיסכון טהור להשקעה.</p>	<p>עד דצמבר 2012: דמי ניהול עד 2% מצבירה. החל משנת 2013: דמי ניהול מצבירה עד 1.9% ודמי ניהול מהפקדה עד 4%. החל משנת 2014: דמי ניהול מצבירה עד 1.5% וללא דמי ניהול מהפקדה.</p>
ב. פוליסות ו/או כיסויים שאינם כוללים חיסכון			
ריסק טהור למקרה מוות - פרט: "מגן 1" ו"מגן 5"	<p>פוליסות וכיסויים המשווקים ליחידים, המבטיחים פיצוי במקרה של מות המבוטח. בפוליסה מסוג "מגן לעתיד" סכום הביטוח משולם בשיעורים. יצוין, כי החל מיום 15 בפברואר 2019 החברה הפסיקה לשווק פוליסות מסוג מגן 5.</p>	<p>סיכון בלבד, בגין כיסויים ביטוחיים הכלולים בפוליסה.</p>	<p>אין דמי ניהול.</p>

¹² על אף האמור, בהתאם לתנאי פוליסת בסט אינווסט אישי, רשאי המבוטח להורות כי ערך הפדיון ישולם לו באמצעות תשלום קצבה חודשית (ע"פ אחד או יותר ממסלולי הקצבה אותם מציעה החברה, בהם מקדמי ההמרה אינם מגלמים הבטחת תוחלת חיים) ו/או בהתאם לכל מסלול קצבה אחר שיאושר ע"י הממונה.

סוג הפוליסה	תיאור המוצר	מרכיבי הפרמיה העיקריים	דמי ניהול
"מגן למשכנתא" - פוליסה לביטוח חיים עם אפשרות לביטוח מבנה אגב משכנתא	פוליסות וכיסויים המשווקים ליחידים, המבטיחים פיצוי במקרה של מות המבוטח כנגד יתרת ההלוואה שחב המבוטח למלווה (בנק או גוף פיננסי), נכון למועד קרות מקרה הביטוח. ניתן לרכוש בנוסף ביטוח דירה, כולל ביטוח למבנה ותכולה וביטוח אחריות כלפי צד שלישי. תקופת הביטוח בגין הכיסויים של ביטוח הדירה כאמור היא בהתאם לתקופת הביטוח בפוליסת ביטוח החיים, למעט אם המבטח הודיע כי אינו מעוניין לחדש את הפוליסה בתום שנת הביטוח ובלבד שנתן הודעה בת 30 ימים.	סיכון בלבד, בגין כיסויים ביטוחיים הכלולים בפוליסה.	אין דמי ניהול.
פוליסות לביטוח חיים אגב משכנתא לאדם עם מוגבלות מקצרת חיים	פוליסה לפי חוק שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלות (תיקון מס' 18), התשע"ח-2018, הקובע כי גוף מוסדי שמוכר ביטוח חיים אגב משכנתא, לא יסרב למכור פוליסה כאמור לאדם עם מוגבלות מקצרת חיים, עקב מוגבלותו, אלא, בין היתר, אם החלטת המבטח בעניין זה התבססה על החלטת אקטואר ממונה.	סיכון בלבד, בגין כיסויים ביטוחיים הכלולים בפוליסה.	אין דמי ניהול.
אובדן כושר עבודה	פוליסה עצמאית או כיסוי נלווה ("ריידר") לפוליסה עיקרית של ביטוח חיים. הפוליסה/ הכיסוי מבטיחים תשלום חודשי במקרה של אובדן כושר עבודה מלא או חלקי של המבוטח, עקב תאונה או מחלה, עד גיל פרישה או לתקופה קצובה, בכפוף לתנאי הפוליסה ¹³ . יצוין, כי החל מחודש אפריל 2019, החברה הפסיקה לשווק כיסויים לאובדן כושר עבודה.	סיכון בלבד, בגין כיסויים ביטוחיים הכלולים בפוליסה.	אין דמי ניהול.
"משפחה בטוחה" שווק עד לחודש דצמבר 2014	פוליסה ששווקה ליחידים (פרט), המעניקה כיסוי ביטוחי בתחום תאונות אישיות, נכות מתאונה ואשפוז בשל תאונה וכן כיסוי למקרה מוות.	סיכון בלבד, בגין כיסויים ביטוחיים אותם רכש המבוטח.	אין דמי ניהול.
"משפחה בטוחה פלוס" שווקה החל מחודש פברואר 2015 ועד מאי 2021	פוליסה לביטוח תאונות אישיות בדמי ביטוח קבועים. הפוליסה כוללת שישה כיסויים: מוות, נכות, אשפוז, כוויות, סיעוד ושברים בשל תאונה, המאוגדים בתוך שלוש חבילות, כאשר ההבדל ביניהן הוא בסכומי הביטוח המוצעים בכיסויים בכל חבילה. "פיצוי יומי בשל אי כושר עבודה מתאונה" הינו נספח לפוליסת "משפחה בטוחה פלוס", הנותן פיצוי יומי בגין אי כושר זמני כתוצאה מתאונה, חלקי ומלא, לעסוק בעיסוק שבו עסק המבוטח. הנספח נמכר רק בפוליסות מסוג "משפחה בטוחה פלוס". החל מחודש מאי 2021 הפסיקה החברה לשווק פוליסות ביטוח תאונות אישיות פרט.	סיכון בלבד, בגין כיסויים ביטוחיים אותם רכש המבוטח, הכלולים בפוליסה.	אין דמי ניהול.

¹³ קיימים קריטריונים שונים בפוליסות מסוג זה להגדרת המונח "אי כושר עבודה", אשר יכול ויהיה לביצוע עיסוק ספציפי או כללי. בהתאם לחוזר הממונה בעניין קווים מנחים לתוכנית ביטוח מפני אובדן כושר עבודה, לא ניתן לשווק פוליסות כאמור אשר כוללות הגדרת אי כושר עבודה מכל סיבה שהיא. החל מחודש ינואר 2005 ניתן לבצע ניכוי לצרכי מס של עלות ההוצאה לרכישת כיסוי ביטוחי זה, בכפוף לתנאי הפוליסה.

סוג הפוליסה	תיאור המוצר	מרכיבי הפרמיה העיקריים	דמי ניהול
"מחלות קשות"	פוליסה המשוקת ליחידים (פרט), אשר מבטיחה למבוטח תשלום פיצוי במקרה של גילוי מחלה קשה. בחודש ינואר 2022 החלה החברה לשווק פוליסה לביטוח מחלות קשות משופרת, המבוססת על הפוליסה הקודמת ומרחיבה את הכיסוי הביטוחי.	סיכון בלבד, בגין כיסויים ביטוחיים אותם רכש המבוטח, הכלולים בפוליסה.	אין דמי ניהול.
בריאות - ניתוחים, השתלות, תרופות, כתבי שירות ואמבולטורי	פוליסות המשוקות ליחידים (פרט), אשר מבטיחות למבוטח תשלום שיפוי לכיסוי הוצאות רפואיות (ובמקרים מסויימים פיצוי), במקרה של צורך בביצוע בדיקות רפואיות, טיפולים, ניתוחים, השתלות ותרופות. בפוליסות אלו ניתן לרכוש בנוסף כתבי שירות והרחבות, כגון: אמבולטורי, אבחון מהיר, רופא מומחה דיגטלי, רפואה משלימה, ליווי רפואי אישי פרמיום ושירות לילד פרימיום.	סיכון בלבד, בגין כיסויים ביטוחיים אותם רכש המבוטח, הכלולים בפוליסה.	אין דמי ניהול.
סיעוד - "מגן לסיעוד" "מגן לסיעוד פלוס", "מגן משלים לסיעוד" ו"מגן משלים לסיעוד פלוס"	פוליסות ששווקו ע"י החברה מחודש אפריל 2016 ועד לחודש דצמבר 2018. פוליסות ליחידים (פרט), אשר מבטיחות למבוטח תשלום סכום גמלה במקרה בו המבוטח במצב סיעודי. "מגן לסיעוד": פוליסה לביטוח סיעודי המקנה פיצוי חודשי קבוע למבוטח לתקופות תשלום שונות: ל-5 שנים או 10 שנים או לכל החיים. לפוליסה פרמיה קבועה לכל אורך חייה. החברה החלה למכור את המוצר בחודש פברואר 2014. "מגן לסיעוד פלוס": פוליסות לביטוח סיעודי המקנות פיצוי חודשי קבוע למבוטח לתקופות תשלום שונות: ל-5 שנים או 10 שנים או לכל החיים. בנוסף, מקנה פיצוי חודשי כפול במקרה של אשפוז במוסד סיעודי. לפוליסה פרמיה קבועה לכל אורך חייה. החברה החלה למכור את המוצר בחודש פברואר 2014. "מגן משלים לסיעוד" ו"מגן משלים לסיעוד פלוס": פוליסות לביטוח סיעודי המקנות פיצוי חודשי קבוע למבוטח לכל החיים לאחר תקופת המתנה של חמש שנים, כאשר בתכנית "מגן משלים לסיעוד פלוס" זכאי המבוטח לפיצוי כפול במקרה של אשפוז במוסד סיעודי. לפוליסה פרמיה קבועה לכל אורך חייה. יצוין, כי החל מחודש דצמבר 2018, החברה הפסיקה לשווק כיסוי לביטוח סיעודי.	סיכון בלבד, בגין כיסויים ביטוחיים אותם רכש המבוטח, הכלולים בפוליסה.	אין דמי ניהול.

פוליסת ביטוח ריסק (סיכון): סוגי פוליסות אלו (כולל ביטוח ריסק להלוואת משכנתא), היוו כ-45.3% מהמכירות החדשות של פוליסות ביטוח חיים בחברה בשנת 2021, לעומת שיעור מכירות של כ-48.0% בשנת 2020 ושל כ-45.14% בשנת 2019.

פוליסת ביטוח ריסק למשכנתא: ביטוחים אלה היוו כ-11% מהמכירות החדשות של פוליסות ביטוח חיים בשנת 2021 לעומת שיעור מכירות של כ-17% בשנת 2020 ושל כ-18.83% בשנת 2019.

פוליסת ביטוח "בריאותית", ביטוח "מחלות קשות" ו"בריאות": ביטוחים אלה היוו כ-26.9% מהמכירות החדשות של פוליסות ביטוח חיים בשנת 2021 לעומת שיעור מכירות של כ-26.0% בשנת 2020 ושל כ-26.17% בשנת 2019.

פוליסה משפחה בטוחה פלוס: ביטוחים אלה היוו כ-26% מהמכירות החדשות של פוליסות ביטוח חיים בשנת 2021 לעומת שיעור מכירות של כ-27% בשנת 2020 ושל כ-19.52% בשנת 2019.

כיסוי לביטוח אבדן כושר עבודה: החל משנת 2018 לא היו מכירות חדשות במוצר זה. לפרטים בדבר אסדרה חדשה של פוליסות לביטוח אבדן כושר עבודה - ראה סעיף 2.2.1.4 (יא).

מגן לסייעוד פלוס: מוצר זה לא נמכר יותר בחברה.

מוצרים חדשים 2.2.1.15

בחודש ינואר 2022 החלה החברה לשווק פוליסה לביטוח מחלות קשות חדשה, המבוססת על הפוליסה הקודמת ומרחיבה את הכיסוי הביטוחי. נכון למועד פרסום הדוח החברה בוחנת לשווק מחדש באופן מדורג ביטוחי מנהלים וביטוחים לעצמאיים, כולל כיסוי לאובדן כושר עבודה.

במהלך שנת 2022 החברה צפויה להשיק בפוליסות בסט אינווסט מסלולי השקעות נוספים בניהול אנליסט ניהול תיקי השקעות בע"מ.

תחרות 2.2.2

תנאי התחרות ונתח שוק 2.2.2.1

תכנית משרד האוצר להגברת התחרות בשוק החיסכון הפנסיוני צמצמה את ההבדלים בין מוצרי החיסכון הפנסיוני השונים והגבירה את השקיפות של הגופים המוסדיים כלפי החוסכים. הגברת השקיפות היוותה קו מנחה בפעולות האסדרה של האוצר בשנים האחרונות, לרבות ביחס לתשלום עמלות לסוכנים (לפרטים בדבר אסדרה בתחום עמלות הסוכנים ותיקון 20 לחוק קופות גמל הקובע כי עמלת ההפצה לא תחושב בזיקה לדמי הניהול הנגבים מהמבוטח - ראה סעיף 2.2.1.4 (ו) לעיל). כן יצוין בהקשר זה, כי בהתאם להוראות הממונה, החל מחודש פברואר 2019 לא ניתן יותר לשווק כיסוי למקרה מוות (ריסק) למבוטח בפוליסת ביטוח מנהלים, כך שמוצר זה הינו ב"חסר" אל מול מוצרים פנסיוניים אחרים (כגון: קרן פנסיה).

כאמור לעיל, באתר האינטרנט של הרשות מפורסמים מחשבון תעריפי ביטוח חיים ומחשבון להשוואת תעריפי ביטוחי בריאות. המחשבונים מאפשרים לציבור המבוטחים להשוות בין התעריפים של חברות הביטוח, כאשר במחשבון הבריאות ניתן גם להשוות בין הכיסויים הביטוחיים הכלולים בפוליסות הבריאות של חברות הביטוח השונות.

להערכת החברה, השימוש במחשבונים כאמור, גורם להגברת התחרות בענפים אלה.

בנוסף, מדד השירות המפורסם מידי שנה על ידי הרשות מאפשר למבוטחים להשוות בין רמת השירות של חברות הביטוח בנוגע למוצרי ביטוח שונים, ומהווה כלי נוסף להגברת התחרות בשוק הביטוח, ובכלל זה בתחום ביטוחי הריסק (אובדן כושר עבודה וחיים).

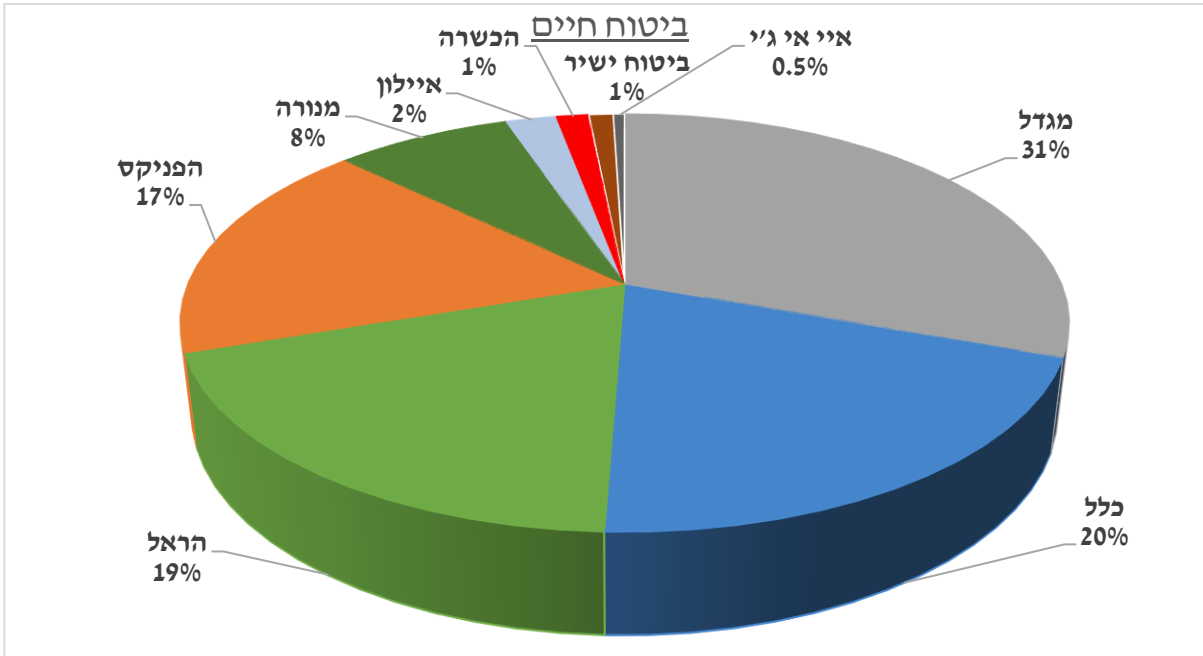
בישראל ישנן כ-9 חברות ביטוח פעילות בתחום ביטוח החיים. על-פי הדוחות הכספיים לתשעת החודשים הראשונים של שנת 2021, החזיקו חמשת החברות הגדולות בענף זה בנתח שוק משותף של כ-94.8% מהפרמיות בביטוח חיים.

סך חלקה של החברה בפרמיות ביטוח חיים נכון ליום 30 בספטמבר 2021, הינו כ-1.4%, קיטון של כ-0.2% בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד. הקיטון נובע, בעיקר, מהחלטתה של החברה להפסיק את שיווקם של מוצרים פנסיוניים.

מתחרים משמעותיים 2.2.2.2

עיקר התחרות בתחום הינה מול חמשת החברות הגדולות. התחרות בענף אגרסיבית והיא באה לידי ביטוי, בין היתר, בגובה העמלות והמענקים לסוכנים. כמו כן, לחברה מוצרי חסכון טהור, אשר התחרות בגינם הינה הן מצד חברות ביטוח והן מצד בתי השקעות.

להלן תיאור חלוקת נתחי שוק ביטוח חיים וחסכון לטווח ארוך, בהתאם לדוחות הכספיים שפורסמו על ידי חברות הביטוח לרבעון השלישי לשנת 2021:



תיאור התמודדות החברה עם תחרות 2.2.2.3

החברה נערכת להתמודד עם התחרות הגוברת בענף באמצעים הבאים:

- (א) שיפור תשתיות מיכוניות באמצעות הספקית (לפרטים נוספים - ראה סעיף 2.2.1.2 לעיל).
- (ב) מתן מענה על הצרכים המשתנים בענף על ידי עידוד מוצרי הפוליסות ללא מרכיב חסכון, בדגש על פוליסות סיכון ובריאות.
- (ג) החברה פועלת למיצובה הראוי בתחום הדיגיטלי.
- (ד) שיפור השירות ללקוח הקצה.
- (ה) הצעת דמי ניהול אטרקטיביים.
- (ו) במוצרי Best Invest - פתיחת מסלולי השקעות בניהול מספר בתי השקעות (אלטשולר שחם, ילין לפידות, מיטב דש ומור), כאשר המעבר בין בתי ההשקעות השונים ו/או בין מסלולים נעשה על ידי החברה ללא גביית עמלת קניה ו/או מכירה מהלקוח וללא אירועי מס. בנוסף, מתן אפשרות למבוטח לבחור תמהיל מסלולים להשקעת הכספים.

לקוחות 2.2.3

כללי 2.2.3.1

לקוחות החברה כוללים לקוחות פרטיים וקולקטיביים.

התפלגות פרמיות ברוטו מלקוחות*

2019	2020	2021	
55.3%	54.8%	54.5%	עמיתים שכירים
44.7%	45.2%	45.5%	מבוטחים פרטיים
0%	0%	0%	קולקטיביים
100%	100%	100%	סה"כ

* הנתונים הנקובים מתבססים על מועדי תחילת הביטוח.

2.2.3.2 תלות בלקוחות

בתקופת הדיווח אין לחברה בתחום ביטוח חיים וחיסכון ארוך טווח לקוח מהותי או לקוח אחד אשר היקף הפרמיות שהתקבל ממנו עולה על 10% מסך כל הכנסות החברה במאוחד.

2.2.3.3 ותק והתמדת לקוחות ושיעורי פדיון וביטולים

קיימים בחברה 2 מסלולים עיקריים למוצרי חיסכון: מסלול שמצליב בין חיסכון לטווח ארוך ומרכיב סיכון בתוך פוליסה (סכום ביטוח למקרה מוות או פוליסה עם מקדם קצבה או ללא מקדם בתום תקופת הביטוח); ומסלול חיסכון טהור, ללא מרכיב ביטוחי (בסט אינווסט פרט), אשר המבוטח מפקיד בפוליסה סכומים (שוטפים או חד פעמיים) אותם הוא זכאי לפדות בכל עת. בהתאם, הצגת אחוז פדיון מהעתודה הממוצעת מוצגת תוך הפרדה בין 2 מסלולים אלה.

להלן פירוט אודות שיעור הפדיונות מהעתודה הממוצעת בביטוח חיים, ללא בסט אינווסט פרט:

2019	2020	2021
7.2%	6.99%	7.76%

להלן פירוט אודות שיעור הפדיונות מהעתודה הממוצעת בביטוח חיים בסט אינווסט פרט* בלבד:

2019	2020	2021
13.73%	12.3%	10.2%

* החברה החלה בשיווק מוצר זה בסוף שנת 2007.

שיעורי ביטול בביטוחי בריאות

בשנת 2021 שיעור הביטולים בביטוחי בריאות עמד על כ-19.3% ובביטוח סיעודי עמד על כ-3.1%.

3. חלק ג' - מידע נוסף ברמת כלל החברה**3.1 מגבלות ופיקוח החלים על פעילות החברה**

להלן תמצית הוראות הדין, מגבלות החקיקה, התקינה ואילוצים מיוחדים המשפיעים באופן מהותי על פעילות החברה:

- 3.1.1 חוק ניירות ערך, לרבות התקנות שהותקנו מכוחו - בהיותה של הכשרה תאגיד מדווח ולאור העובדה שאגרות החוב שלה מוחזקות בידי הציבור, כפופה החברה לדיני ניירות ערך, מפוקחת בהקשר זה על-ידי רשות ניירות ערך וכפופה להנחיות הרשות לניירות ערך.
- 3.1.2 חוק החברות, לרבות התקנות שהותקנו מכוחו.
- 3.1.3 חוק הפיקוח, לרבות התקנות שהותקנו מכוחו, החוזרים והנחיות שמפרסמת הרשות - חוק הפיקוח מסדיר, בין היתר, את סמכויות הממונה על הביטוח, תפקידיו ואמצעי האכיפה העומדים לרשותו.
- 3.1.4 חוק חוזה הביטוח - מסדיר בעיקר את מערכת היחסים שבין המבטח והמבוטח, לרבות מעמדו של סוכן הביטוח.
- 3.1.5 חוק קופות גמל, לרבות התקנות שהותקנו מכוחו, החוזרים והנחיות שמפרסמת הרשות
- 3.1.6 חוק העיסוק הפנסיוני וחוק הפיקוח על שירותים פיננסיים (ייעוץ, שיווק, ומערכת סליקה פנסיוניים), התשס"ה-2005.
- 3.1.7 חוק הפלת"ד, לרבות התקנות שהותקנו מכוחו.
- 3.1.8 הוראות הפיקוח על שירותים פיננסיים (ביטוח) (תנאי חוזה לביטוח חובה של רכב מנועי), התש"ע-2010 - ראה סעיף 1.2.1.1 לעיל.
- 3.1.9 פקודת ביטוח רכב מנועי [נוסח חדש], התש"ל-1970 - ראה סעיף 2.1.1.1 לעיל; ותקנות ביטוח רכב מנועי (הקמה וניהול של מאגר מידע), התשס"ד-2004 - ראה סעיף 2.1.1.1 (ב) לעיל.
- 3.1.10 הוראות הפיקוח על עסקי ביטוח (תנאי חוזה לביטוח רכב פרטי), התשמ"ו-1986 - ראה סעיפים 1.2.1.1 ו-2.1.2.1 לעיל.
- 3.1.11 תקנות הפיקוח על עסקי ביטוח (תנאי חוזה לביטוח דירות ותכולתן), התשמ"ו-1986 - ראה סעיף 2.1.3.1 (א) לעיל.
- 3.1.12 חוק תובענות ייצוגיות, התשס"ו-2006.
- 3.1.13 חוק החוזים האחידים, התשמ"ג-1982.
- 3.1.14 חוק הגנת הפרטיות, התשמ"א-1981.
- 3.1.15 חוק איסור הלבנת הון, התש"ס-2000, לרבות הצווים שהותקנו מכוחו; החוק לאכיפת מיסים בחשבונות זרים ("FATCA"¹⁴) והתקן לחילופי מידע אוטומטיים ("CRS"¹⁵).
- כחלק מהמאבק הבינלאומי בפשיעה החמורה ובהלבנת הון, חקקה מדינת ישראל את "חוק איסור הלבנת הון, תש"ס-2000" ("החוק"). החקיקה בוצעה על רקע הדרישות הבינלאומיות שקבע ארגון ה-FATF (Financial Action Task Force) ולאור רצונה של מדינת ישראל לעמוד בדרישות אלו ולהצטרף למאמץ הבינלאומי במאבק בהלבנת הון.
- בשנת 2001, ובעקבות פיגועי ה-11 בספטמבר 2001, הוחלט בארגון ה-FATF לשלב את המאבק במימון הטרור עם המאבק בהלבנת הון זאת, לאור העובדה שארגוני הטרור, המהווים ארגוני פשיעה לכל דבר, משתמשים באותן טכניקות ונוקטים בדפוסי פעולה דומים שבהם משתמשים מלבני ההון לשם העברת כספים תוך הסתרת מקורם או ייעודם.

¹⁴ Foreign Account Tax Compliance Act

¹⁵ Common Reporting Standards

FATCA הינו חוק אמריקאי גלובאלי, אשר נכנס לתוקפו במהלך חודש מרץ 2010 וחל על פעילות כל המוסדות הפיננסיים בעולם, ובכלל זה, גם על חברות ביטוח. תכליתו של החוק היא אכיפת דיני המס בארצות הברית ומניעה של התחמקות מתשלום מס של אזרחים אמריקאים, בעלי חשבונות פיננסיים מחוץ לארה"ב. בחודש יוני 2014 חתמה מדינת ישראל על הסכם עם ארה"ב, במסגרתו התחייבה ליישום החוק כאמור בגופים הפיננסיים הפועלים במדינת ישראל, באופן בו יחוייבו הגופים הפיננסיים למסור מידע ל- IRS¹⁶ (רשות המיסים של ארה"ב), אודות חשבונות פיננסיים המוחזקים על-ידי לקוחות שהינם אזרחים או תושבים אמריקאים במישרין או בעקיפין ("הסכם הפטקא"). דיווח על חשבונות בגין כל שנת מס ישלח לרשות המיסים עד לתאריך 20 בספטמבר בכל שנה העוקבת לשנת הדיווח. בחודש יולי 2016, התקבל בכנסת חוק לתיקון פקודת מס הכנסה (מס' 227), התשע"ו-2016 ובשנת 2016 פורסמו תקנות המסדירות את יישום הסכם הפטקא.

ביום 1 באוקטובר 2017 פורסמה עמדת ממונה בעניין היערכות ליישום הסכם לחילופי מידע אוטומטיים, בהתאם ל-CRS. במסגרת המאבק הבינלאומי בעניין העלמות המס, פירסם ה-OECD בחודש יולי 2014 תקן אירופאי בינלאומי אחיד לחילופי מידע אוטומטיים בין מוסדות פיננסיים, לגבי חשבונות פיננסיים של לקוחות שהם תושבים זרים במדינת פעילותם. במהלך תקופת הביניים, עד ליישום מלא של התקן, יהיה רשאי גוף מוסדי לבקש את פרטי התיעוד הנדרשים בהוראות התקן, ובכלל זה הצהרה מהלקוח על המדינה בה הוא תושב לצרכי מס, והפרטים הרלוונטיים לתיעוד עצמי, בהתאם להוראות טיוטת תקנות מס הכנסה (יישום תקן אחיד לדיווח ולבדיקת נאותות לשים מידע על חשבונות פיננסיים), התשע"ו-2017. ביום 11 במרץ 2018 פורסמו הנחיות טכניות למילוי נתונים לצורך דיווח קבצי CRS; ובחודש דצמבר 2020 פורסמו הנחיות עדכניות לצורך דיווח CRS, אשר נכנסו לתוקף ביום 1 לפברואר 2021. דיווחים על חשבונות בגין כל שנה (החל משנת 2018 ואילך) נשלחים לרשות המיסים עד לתאריך 8 בספטמבר בכל שנה העוקבת לשנת הדיווח.

ביום 6 בפברואר 2019, פורסמו תקנות מס הכנסה (יישום תקן אחיד לדיווח ולבדיקת נאותות של מידע על חשבונות פיננסיים), התשע"ט-2019, שמטרתן להסדיר את יישום האמנה לחילופי מידע אוטומטיים CRS.

ביום 13 במאי 2021 פורסמו הנחיות דיווח לצורך FATCA, המתייחסות למקרים בהם לקוחות לא העבירו לגוף המוסדי את מספר ה-TIN שלהם (מספר זיהוי לצרכי מס) ולאחר שהגוף המוסדי ביצע כל שביכולתו לאתר את המספר בהתאם לתקנות מס הכנסה (יישום הסכם פטקא), התשע"ו-2016.

ביום 9 בדצמבר 2021 פורסם חוזר "ניהול סיכונים הלבנת הון ומימון טרור בגופים מוסדיים-תיקון", אשר, בין היתר, הוסיף התייחסות למשרות הנחשבות כ"תפקיד ציבורי בכיר בישראל"; הוסיף הוראות לעניין ניהול סיכונים הלבנת הון ומימון טרור בסניפים ובשולחות של הגוף המוסדי בישראל ומחוצה לה ויישום מדיניות מבוססת סיכון כאשר הגוף המוסדי משמש כמתווך בהעברות בין לאומיות; הוסיף הוראה הקובעת כי כאשר קיים חשש להלבנת הון או מימון טרור, גוף מוסדי לא יאפשר למוטב לפדות כספים מחשבון הלקוח בטרם נערך למוטב הליך של הכרת הלקוח; הוסיף הוראה לפיה על הגוף המוסדי לנקוט באמצעים סבירים לבירור אם המוטב הוא אישור ציבור מקומי או זר; והוסיף התייחסות לעניין טיפול בהעברות בינלאומיות.

להלן תיאור קצר של הוראות דין החלות על החברה, לרבות חוקים, תקנות, חוזרים, הנחיות וטיטות, אשר להם השלכה מהותית על עסקי החברה ופורסמו במהלך תקופת הדוח ועד לסמוך למועד פרסום הדוח:

כללי

3.1.16 הוראות דין

3.1.16.1 ביום 8 במרץ 2022 פורסמו ברשומות תקנות החברות (כללים בדבר גמול והוצאות לדירקטור חיצוני)(הוראת שעה), התשפ"ב-2022, אשר מאפשרות בהתקיים התנאים הקבועים בתקנות, תשלום גמול השתתפות מלא לדירקטורים חיצוניים בגין השתתפותם בישיבה שהתקיימה באמצעי תקשורת (חלף קיום התכנסות בפועל) במהלך תקופת ההגבלות עקב משבר הקורונה, היינו: החל מיום 15 במרץ 2020 וכל עוד ההכרזה על מצב ההגבלות בתוקף.

3.1.17 טיוטות הוראות דין

3.1.17.1 בחודש נובמבר 2021 פורסם תזכיר חוק חוזה הביטוח (תיקון מס' __) (התיישנות וריבית מיוחדת), התשפ"ב - 2021, המציע להרחיב את סמכות הרשות כך שתוכל לחייב חברת ביטוח בריבית מיוחדת במקרה שמצאה כי חברת הביטוח לא שילמה תגמולי ביטוח שאינם שנויים במחלוקת בתום לב. כמו כן, מוצע להאריך את תקופת ההתיישנות לתקופה של עד שנה - במקרים שבהם הפניה לרשות נעשתה בסמוך לתום תקופת ההתיישנות, וזאת על-מנת לאפשר את מיצוי ההליך.

3.1.18 חוזרים

3.1.18.1 ביום 17 בפברואר 2022 פורסם תיקון הוראות החוזר המאוחד לעניין מדידת התחייבויות - פרמיית אי נזילות, אשר קובעת שיטת אמידה מעודכנת של פרמיית אי הנזילות שתתווסף לריבית חסרת סיכון בעת בדיקת נאותות העתודה. בהתאם לנוסחא העדכנית, פרמיית אי הנזילות תהא בשיעור של 0.54% (לעומת 0.26% ערב העדכון). תחילתן של הוראות התיקון החל מהדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2021, כאשר יישום לראשונה של סעיף 2 לחוזר, יבוצע בדרך של שינוי באומדן חשבונאי בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי מספר 8 (IAS). השפעתו של התיקון הינה על פוליסות ביטוח סיעוד בביטוח חיים ופוליסות ביטוח כללי. כתוצאה מיישום החוזר, רשמה החברה הקטנה בהתחייבויות הביטוחיות והגדלת הרווח לפני מס לתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021 (לפרטים נוספים - ראה ביאור 32 (ד)(1ד)(6) לדוחות הכספיים).

3.1.18.2 ביום 5 בינואר 2022 פורסם תיקון הוראות החוזר המאוחד - פרק 3 חלק 4 שער 5 "דיווח לממונה על שוק ההון" - הערכה עצמית של הסיכונים וכושר הפירעון של חברת ביטוח (ORSA), אשר קובע כי חברת ביטוח תדווח לממונה, אחת לשנה, על הערכה עצמית של הסיכונים וכושר הפירעון כפי שהערכה זו מיושמת על-ידה. דיווח זה, המספק מבנה אחיד, ישמש את הרשות בבחינת הליכי ניהול הסיכונים בחברת הביטוח, האמצעים המשמשים את חברת הביטוח בניהול הסיכונים ואת התאמתם לסיכונים הגלומים בעסקיה, וזאת על מנת לתמוך במסגרת של פיקוח מבוסס הסיכונים, כפי שנקבע בדירקטיבה. תחילתן של מרבית הוראות התיקון ביום 1 בינואר 2023.

באותו מועד, פרסם הממונה גם מכתב בנושא עקרונות ליישום הערכה עצמית של הסיכונים וכושר הפירעון של חברת ביטוח (ORSA), המפרט עקרונות משלימים למסגרת ניהול הסיכונים ולניהול ההון של חברת ביטוח אשר יובאו בחשבון בעת עריכת הדיווח ואשר ישוקפו במסגרתו. בהתאם, עיקרון מרכזי בבסיס ההערכה העצמית של הסיכונים וכושר הפירעון הוא יצירת קשר בין אסטרטגיה עסקית, סיכונים וניהול ההון, תוך הבהרה של חברת הביטוח של יכולתה לשאת לאורך זמן את הסיכונים להם היא נחשפת כתוצאה ממימוש האסטרטגיה העסקית שלה. תהליך ההערכה העצמית של הסיכונים וכושר הפירעון מדגיש את השימוש בכלים כמותיים. עם זאת, על התהליך להתייחס לכל הסיכונים המהותיים לחברת הביטוח בין אם הם ברי כימות ובין אם לא, ולכל האמצעים לניהול הסיכונים לרבות אמצעים הוניים ופעולות הנהלה. מסגרת ניהול הסיכונים כוללת גם דיווחים בין הגורמים השונים בחברת הביטוח וכן דיווח של חברת הביטוח לממונה אשר ישקף באופן נאות את ניהול הסיכונים בחברת הביטוח.

3.1.18.3 ביום 2 בינואר 2022 פרסמה הרשות 4 חוזרים בנושא שירות לקוחות, צירוף לביטוח, פניות ציבור ותביעות, אשר בין היתר, שמים דגש כל שיפור השירות למבוטחי הגיל השלישי והתאמת הביטוח לצרכי המועמד לביטוח:

3.1.18.3.1 ביום 2 בינואר 2022 פורסם חוזר שירות ללקוחות גופים מוסדיים, שמטרתו לתקן חוזר קודם באותו נושא ולקבוע חובה למינוי עובד בכיר בגוף המוסדי שיהיה ממונה אזרחים ותיקים, שתפקידו, בין היתר: דיווח לממונה השירות של הגוף המוסדי, התווית מדיניות ותכנית עבודה, אחריות להכשרות ייעודיות למוקדנים ונותנים שירות, ייעוץ ודיווח לנהלה ועוד. בנוסף, על הגוף המוסדי לייצר נתב שיחות ייעודי לצורך מענה לאזרחים ותיקים, לייצר מנגנונים למניעת ניצול כלכלי של אזרחים ותיקים ובחינת אופן מתן השירותים לאוכלוסיה זו, בין היתר, תוך יצירת מנגנונים בצמתים מרכזיים בחיי המוצר שברשות אזרח ותיק והתאמת פניות טלפוניות אקטיביות לשם מתן מידע מהותי (כאשר חל איסור לכלול בשיחה זו פעילות שיווקית). בנוסף לכך, החוזר קובע כי רכז הנגישות של הגוף המוסדי, שמונה לפי תקנות שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלות, יגיש להנהלת הגוף המוסדי ולרשות דוח שנתי אשר יסקור את עמידת הגוף המוסדי בהוראות תקנות הנגישות לשירות. תחילתן של הוראות החוזר בתוך שישה חודשים ממועד פרסומו.

3.1.18.3.2 ביום 2 בינואר 2022 פורסם חוזר צירוף לביטוח - תיקון, שמטרתו לתקן חוזר קודם באותו נושא כך שהליך הצירוף יותאם לאזרחים ותיקים תוך מניעת לחץ והפחדה; נקבעו כללים המאסדרים את נושא המעבר בין חברות ביטוח; ואת אופן התייעוד הנדרש בצירופים המתבצעים באופנים שונים. החוזר קובע, בין היתר, כי צירוף לביטוח של אזרח ותיק ייעשה על ידי נציג שעבר הכשרה ייעודית למתן שירות לאוכלוסיה זו, כאשר על הגורם המשווק חלה ובה לשים לב למידת שליטתו של המועמד בשפה. שיווק יזום לאזרח ותיק יתבצע באמצעות 2 שלבים, כאשר בשלב הראשון יוצגו עיקרי הכיסוי הביטוחי ובשלב השני שיתקיים רק לאחר יומיים ממועד מתן ההצעה ולאחר שהתאפשר למועמד להתייעץ עם קרוב, ניתן יהיה לסיים את הליך המכירה. בנוסף, החוזר קובע חובה לביצוע השוואה וביטול של פוליסה מקורית בענפי הביטוח הכללי¹⁷ (בדומה להוראות הקיימות כבר בענפי בריאות וחיים), כך שבמידה ובמסגרת הליך הצירוף נמצא כי למועמד יש פוליסה תקפה בביטוח הרלוונטי, יהיה על הגורם המשווק לפנות לקבלת פרטים על המוצר הקיים, לבצע השוואה בין שני המוצרים (לרבות לעניין הקלות חיתומיות) ולברר עם המועמד אם ברצונו לבטל את הפוליסה המקורית ואם הוא מעוניין שבקשת הביטול תשלח באמצעות חברת הביטוח או סוכן הביטוח. כמו כן, נקבע כי פעולות שהתבצעו מול המועמד לביטוח או המבוטח באמצעות שיחה טלפונית יתועדו על דרך של הקלטת שמע. התיקון מבקש גם להחריג מתחולת הגילוי שחלה על סוכן אודות דמי עמילות שעולים על 40% מכלל הכנסותיו מחברה מסויימת, במקום שבו מדובר על מכירה של מוצר ביטוח קבוצתי או פוליסת המשך בתום ביטוח קבוצתי. כן עודכן נספח הנהגים שאין לעשות בהם שימוש בעת צירוף לביטוח ונקבע, בין היתר, כי חברת ביטוח לא תרכוש לידיים אלא לאחר שווידאה כי המועמד נתן את הסכמתו וכי ההודעה למועמד נוסחה בצורה ראויה ובאופן שאינו מטעה; כי גורם משווק יהיה מחוייב להציג למועד את החלופות העומדות לבחירתו בנושא השתתפות עצמית, רכישת הרחבות וכתבי שירות ובחירה בין ספקי שירות שונים; וכי הגורם המשווק יעדכן את המועמד כי פרטי הביטוח שרכש יופיעו בהר הביטוח וכי אם ברצונו למנוע את העברת המידע יוכל לעשות כן בהמשל, שלא במסגרת הליך הצירוף. תחילתן של הוראות התיקון לחוזר בתוך שישה חודשים ממועד פרסומו.

3.1.18.3.3 ביום 2 בינואר 2022 פורסם חוזר בירור ויישוב תביעות וטיפול בפניות ציבור, המעדכן חוזר קודם באותו נושא ומטרתו לסייע לאזרחים הוותיקים למצות את זכויותיהם, תוך התאמת הליך הבירור ויישוב התביעות, למאפיינים הייחודיים לאוכלוסיה זו; הפיכתו למקצועי מכבד ויעיל; ויכלול, ככל הניתן, גם מענה וליווי אישי. החוזר קובע, בין היתר, כי גוף מוסדי יאפשר לאזרח ותיק להגיש תביעה בעל פה באופן שמילוי טופס התביעה יבוצע על ידי נציג הגוף המוסדי; הליך התביעה יבחן באון מזורז ופשוט, כאשר במקרה של חוסרים או הפסקת בירור, יש ליצור קשר טלפוני עם התובע; מענה בפניית ציבור של אזרח ותיק יתבצע בתוך 21 ימים ממועד קבלת הפניה. כמו כן, התווספה האפשרות לתשלום למבוטח באמצעות יישומון. תחילתן של הוראות החוזר בתוך שישה חודשים ממועד פרסומו.

3.1.18.3.4 ביום 2 בינואר 2022 פורסם חוזר הסדרת אופן התנהלותם של הגופים המפוקחים במסגרת בירור תלונות ציבור, אשר מקצר את לוחות הזמנים למענה של הגופים המוסדיים לפניות ציבור שמופנות אליהם מטעם הרשות, לגבי אדם עם מוגבלות (מענה בתוך 14 ימים) ולגבי אזרח ותיק (מענה בתוך 21 ימים). תחילתן של הוראות החוזר בתוך שישה חודשים ממועד פרסומו.

3.1.18.4 ביום 16 בנובמבר 2021 פורסם תיקון הוראות החוזר המאוחד לעניין העברת כספים למבטחי משנה מחוץ לישראל, שמטרתו לקבוע את התנאים להעברת כספים למבטחי משנה בחו"ל ואת הבטוחות שיינתנו בשל חלקו של מבטח המשנה בהתחייבויות הביטוח של חברות הביטוח בישראל.

¹⁷ הוראות כאמור לא יחולו על ענף רכב חובה ועל ענף מקיף לבתי עסק.

3.1.18.5 ביום 5 באוגוסט 2021 פורסם חוזר ממשק אינטרנטי לאיתור מוצרי ביטוח (תיקון), שמטרתו להגביל את הגורמים המורשים לצפייה בפרטי מועמדים לביטוח באתר הר הביטוח וכן לתת הוראות ביחס לדיווח לרשות אודות אותם הגורמים המורשים.

3.1.19 טיוטות חוזרים

3.1.19.1 ביום 14 בפברואר 2022 פורסמה טיוטה שניה לחוזר שירות סוכנים ויועצים ללקוחות - תיקון, שמטרתה להבהיר חובות בעל רישיון כאשר ההתקשרות נעשית באופן פסיבי מבחינת הלקוח ללא ידיעתו וללא מעורבותו וכן להתמודד עם נהגים בלתי ראויים במהלך מתן שירות ללקוחות. הטיוטה מציעה לקבוע, בין היתר, כי בעת פניית שירות ללקוח מועבר, בעל הרישיון ישאל את הלקוח אם הוא מעוניין בשירותיו ואם הנ"ל סירב - יפסיק בעל הרישיון לקבל עמלות ביחס לאותו לקוח; סוכן המעוניין לגבות מלקוח שכר טרחה ייפרט בכתב באופן מלא את סוג התשלומים וסכומם ולקבל את הסכמת הלקוח לכך מראש ובכתב; לעניין דרישת תשלום בגין שירות של קבלת מידע או הפקת טפסים הניתנים להפקה ללא עלות דרך אתרים של הגופים המוסדיים או ממשקים דיגיטליים שהשימוש בהם כרוך בעלות נמוכה, יהיה על בעל רישיון לציין בפני הלקוח כי באפשרותו לעשות פעולות אלו ללא עלות או בעלות נמוכה כאמור; בעל רישיון לא יפרסם בכל מדיה שהיא שירות משיכת כספים ממוצר פנסיוני או שירות איתור מוצרים פנסיוניים; בכל פרסום בכל מדיה יציין בעל הרישיון באופן ברור ובולט את סוג הרישיון, ענפיו של בעל הרישיון ושמו של בעל הרישיון; ועוד. תחילתן של הוראות הטיוטה, ככל שתתקבל בחוזר מחייב, במועד פרסומו.

3.1.19.2 ביום 9 בפברואר 2022 פורסמה טיוטת תיקון לחוזר ממשק אינטרנטי לאיתור מוצרי ביטוח, שמציעה לתקן חוזר קודם באותו נושא, בין היתר, בעדכון המידע שעל חברת ביטוח למסור למבוטח כחלק מדו"ח העבר הביטוחי המפורסם באתר הר הביטוח; וכן מוצע לאפשר למורשה מטעם סוכן הביטוח, שעבודתו קשורה בהליך צירוף לביטוח, לקבל הרשאת צפייה מטעמו בפרטי מועמדים לביטוח באתר הר הביטוח (מורשי צפייה יהיו כמספר סוכני הביטוח המדווחים על ידו לרשות). תחילתן של הוראות הטיוטה, ככל שתתקבל בחוזר מחייב, בתוך שלושה חודשים מיום פרסומו.

3.1.19.3 ביום 5 בינואר 2022 פורסמה טיוטה חמישית בעניין סוגיות מקצועיות ביישום תקן דיווח כספי בינלאומי מספר 17 (IFRS) בישראל, אשר מפרטת הנחיות ביחס לסוגיות מקצועיות בהתאם למפת הדרכים, בין היתר, בנושאים הבאים: חלוקת חוזה ביטוח לתיקים; נוספה התייחסות למדיניות החשבונאית שחברת ביטוח נדרשת ליישם עבור פוליסות ביטוח בהן תשלום התביעה כרוך בהתקיימות שני סיכונים ביטוחיים; ועוד.

3.1.19.4 ביום 15 יולי 2021 פורסמה טיוטת חוזר דיווח על אירוע סייבר וכשל טכנולוגי, המציעה, בין היתר, לקבוע זמנים מוגדרים להעברת דיווח ראשוני לרשות אודות אירוע כאמור. בהתאם, גוף מוסדי יידרש להעביר דיווח טלפוני ראשוני עד שעתיים מזיהוי האירוע ולהשלים את הדיווח בכתב בטופס ייעודי תוך 8 שעות. כמו כן, מוצע לקבוע כי כל עוד האירוע נמשך, גוף מוסדי יעביר לממונה דיווחים יומיים אודות האירוע.

3.1.20 הנחיות והבהרות

3.1.20.1 ביום 16 במרץ 2022 פורסם מכתב ממונה בנושא "חשיבות העמידה על איכות הביקורת בגופים המוסדיים", אשר נשלח רקע פרסום מאותו יום של טיוטת תיקון החוזר המאוחד לעניין דין וחשבון לציבור - גילוי אודות רואה חשבון מבקר בדוח תיאור עסקי התאגיד, המציעה לבטל את חובת הדיווח על שעות ביקורת של רואה חשבון מבקר וכן לצמצם את פירוט היקף שכר הטרחה לפי סוגי השירות שנותן רואה החשבון המבקר, החל מהדוחות התקופתיים לשנת 2022 (וזאת, במקביל לתיקון שבוצע והושלם בתקנות ניירות ערך ולאור כך שהגילוי במתכונתו הנוכחית הביא לשחיקת שכר הטרחה המשולם לרואה החשבון המבקר ובכך לכאורה הביא גם לירידה באיכות הביקורת). על כן, בהתאם למכתב הממונה מובהר, כי הרשות רואה חשיבות בהקניית אמצעים מיטביים לרואה החשבון המבקר להגברת היקף ואיכות הביקורת על הדוחות הכספיים; ולפיכך במסגרת המכתב מובאים דגשים בדבר הדיון הנערך במסגרת וועדות הדירקטוריון אודות איכות וכן היקף עבודת רואה החשבון המבקר.

3.1.20.2 ביום 7 בדצמבר 2021 פורסמה עמדת הממונה בנושא הבהרה לעניין הטיפול החשבונאי בעסקאות רכישת עמלות סוכנים מראש בעת חישוב בדיקת נאותות העתודה (LAT), אשר עוסקת במקרים בהם חברות ביטוח מקדימות תשלומי עמלות נפרעים לסוכנים בגין חוזי ביטוח ארוכי טווח (כגון: סיעוד). כתוצאה, משוחרר הסוכן מחלק מהסיכון המתייחס לעמלות הנפרעים העתידיות, כאשר מצופה ממנו להמשיך לתת שירות (אך לא נגזרת בהכרח מחויבות חוזית ברורה להענקת השירות בסטנדרט מחייב). על כן, הרשות מבהירה כי בהתאם לסעיף 15 לתקן IFRS מבטח נדרש לבצע בדיקת נאותות להתחייבויות הביטוחיות באופן המפורט במכתב, כדי להבטיח כי לא תתבצע "ספירה כפולה" של תרומת העסקה לדוחות הכספיים. תחילתה של הבהרה זו במועד פרסומה (לגבי חברות אשר יישמו מדיניות חשבונאית שונה, יש להתאים את דוחותיהן הכספיים למפרע, גם עבור עסקאות עבר).

3.1.20.3 ביום 24 במרץ 2021 פורסם מכתב ממונה בנושא "מיפוי סיכונים סייבר בפעילות הביטוחית", אשר קבע, בין היתר, כי חברת הביטוח תערוך סקר סיכונים סייבר בפעילות הביטוחית לזיהוי והערכה של חשיפתה לסיכונים אלה. בעריכת הסקר ישתתפו כל הגורמים הרלוונטיים בחברה, ובכלל זה נציגי היחידות העסקיות הרלוונטיות, מנהל הסיכונים, היועץ המשפטי, האקטואר הממונה, האחראי על ביטוח משנה ומנהל הגנת הסייבר. עוד נקבע כי החברה תעביר לרשות את תוצאות הסקר כפי שיוצג לדירקטוריון החברה, לרבות פרוטוקול הדיון שיערך בנושא, וכן את הנתונים הכמותיים המבוקשים בקובץ הדיווח שצורף והמסמכים הנלווים הנדרשים, נכון ליום 31 בדצמבר 2020.

3.1.20.4 ביום 14 בינואר 2021 פורסמה עמדת ממונה בנושא "פגיעה באי תלות של רואה חשבון מבקר עקב מתן שירות נלווה", אשר קובעת כי הממונה יראה פגיעה באי התלות הנדרשת מרו"ח מבקר, עקב מתן שירות נלווה של המבקר במהלך תקופת הביקורת או בשנה שקדמה לה, בהתקיים אחד מהשירותים המנויים בעמדת הממונה. בכל הנוגע להיערכות ליישומו של תקן דיווח כספי בינלאומי מספר 17 (IFRS) בישראל, על הגוף המוסדי לדון מבעוד מועד עם רואה החשבון המבקר, מתוקף תפקידו, באשר לדרך הנאותה ביותר ליישום התקן בנסיבות הספציפיות של הגוף המוסדי. מעבר לכך, גוף מוסדי רשאי לקבל מרואה החשבון המבקר שירותים נלווים הקשורים להיערכות ליישום התקן, ובלבד שמתן שירותים נלווים כאמור עומד בכל דרישות אי התלות בהתאם לאמור בכל דין, בשים לב לסיכונים בקרה עצמית (self-review) וסיכונים מעורבות ניהולית. כאשר גוף מוסדי מוצא לנכון להתקשר עם רואה החשבון המבקר למתן שירותים נלווים לצורך יישום התקן האמור, הגוף המוסדי ובפרט ועדת הביקורת ישקלו את השיקולים המנויים בעמדת הממונה על מנת להבטיח יישום נאות של עקרונות אי-התלות. סוגי השירותים המפורטים בעמדה מהווים דוגמאות בלבד, ואין בהם כדי לגרוע מהעקרונות הבסיסיים הנוגעים לאי תלות רואה החשבון המבקר מכוח כל דין. האמור בעמדה רלוונטי אף ביחס לסקירת דוחות ביניים וביקורת דוח יחס כושר פירעון כלכלי. בהתאם לעמדת הממונה, כאשר מתקיימים המצבים המתוארים בנייר העמדה, אין בשימוש במנגנונים מפצים, דוגמת "חומות סיניות", כדי לאיין את החשש האמור.

3.1.20.5 ביום 5 בינואר 2021 פורסמה עמדת ממונה בנושא "פעולות נושא משרה טרם קבלת אישור הממונה", שמטרתה להתייחס להתנהלות הראויה של גוף מוסדי ונושא משרה מיועד בו, טרם התקבל אישור הממונה למינויו או טרם חלפו 60 יום מהגשת בקשת האישור למינויו. במסגרת נייר העמדה מבקשת הרשות להבהיר כי פעולות העולות כדי ניהול בפועל המבוצעות על-ידי מועמדים לכהונה, טרם ניתן האישור למינוי, הינן אסורות וכי בסמכותה להביא להפסקתן (וזאת מבלי לגרוע מסמכות הממונה לנקיטה בסנקציות כנגד הגוף המוסדי באשר לאחריות למעשים שבוצעו, לפני פרסום נייר העמדה או לאחריו). בהתאם לנייר העמדה, מועמד לכהונה כנושא משרה בגוף מוסדי יימנע מלבצע כל פעולה אשר נכללת תחת הגדרת התפקיד והסמכויות של המשרה אליה יועד.

ביטוח כללי

3.1.21 הוראות דין

3.1.21.1 ביום 8 ביוני 2021 פורסמו תקנות הפיקוח על עסקי ביטוח (תנאי חוזה לביטוח רכב פרטי) (תיקון), התשפ"א-2021, אשר הכניסו עדכונים לפוליסה התקנית לביטוח רכב פרטי רכוש וצד ג'. בהתאם לתיקון כאמור נקבע, בין היתר, כי דוח עבר ביטוחי לא יכלול תביעות ביטוח בסכומים נמוכים מסך של 5,000 ש"ח לאחר ניכוי השתתפות עצמית; דוח עבר ביטוחי לא יכלול תביעה שבשלה שיעור השיבוב הוא 75% ומעלה; תוארך התקופה בה הביטוח יהיה תקף אם נהג הרכב היה בעל רישיון נהיגה בתוקף במהלך 10 שנים טרם מקרה הביטוח (במקום שנתיים), ובלבד שלא היה פסול מלהחזיק ברישיון לפי הוראת דין או קביעת בית משפט; ובמקרה ששמאי רכב מוסמך קבע כי שיעור הנזק שנגרם לרכב (למעט נזק ישיר שנגרם מירידת ערך הרכב), הוא לפחות 50% משווי ביום קרות מקרה הביטוח, רשאי המבטח, בהסכמת המבוטח, לפצות את המבוטח כאילו היה אבדן גמור.

3.1.22 חוזרים

3.1.22.1 ביום 20 ביולי 2021 פורסם תיקון הוראות החוזר המאוחד בענף ביטוח רכב חובה, הקובע, בין היתר, את ביטול התעריפים לביטוח חובה עבור קורקינט, סגווי, קלנועית, קלנוע, רבנוע ועגלת גולף, וזאת בעקבות פסק דין שניתן על ידי בית המשפט העליון, אשר קבע כי אופניים חשמליים אינם רכב מנועי ומשכך אינם חייבים בביטוח רכב חובה.

3.1.23 הנחיות והבהרות

3.1.23.1 ביום 20 במרץ 2022 פרסמה הרשות מכתב בנושא ביטוח עמדת טעינה לכלי רכב חשמלי - עקרונות לאישור תכנית ביטוח, אשר מפרט כי לעמדת הרשות הפוליסה התקנית לדירה כולל בתוכו כיסוי ביטוחי גם לעמדת טעינה לרכב חשמלי, המצויה בשטח המבנה ומחוברת דרך קבע למבנה המבוטח. לפיכך לעמדת הרשות, ככל שקיים ביטוח הכולל גם אחריות מפני נזקים לצד שלישי, הרי שהוא כולל לכאורה גם אחריות ביחס לנזק שעלול להיגרם לצד שלישי שמקורו בעמדת הטעינה. יחד עם זאת, הרשות מכירה בצורך בקיומו של מוצר ביטוחי גמיש שיוכל להתאים עצמו למצב שבו המבנה אינו מבוטח או למצב שקיים קושי לשייך באופן ישיר בין עמדת הטעינה בבית המשותף לבין הדירה המבוטחת, ועל כן חברת ביטוח המעוניינת לשווק תכנית ביטוח ייעודית נפרדת לעמדת הטעינה, תוכל להגיש לרשות בקשה לאישור התכנית בהתאם לעקרונות המנחים המפורטים במכתב.

3.1.23.2 ביום 19 באוקטובר 2021 פרסמה הרשות מכתב בנושא התמוטטות בניין ברחוב סרלין בחולון, אשר הבהיר כי לעמדתה אין לדחות בשלב זה תביעות של מבוטחים; וכן יש לשקול תשלום מקדמות לשכר דירה חלופי. בהמשך לכך, בחודש נובמבר 2021 הונחה הצעת חוק שמטרתה לתקן את הפוליסה התקנית, כך שתכלול כיסוי לקריסת מבנה או מניעת מגורים בו בשל חשש מקריסה. ביום 30 בנובמבר 2021 שלחה הרשות מכתב למרבית חברות הביטוח ובו מסרה כי ממידע שנמצא בידיה לא נשלל על ידי גורמים מוסמכים קיומו של פיצוץ שקדם להתמוטטות המבנה. לפיכך, ביקשה הרשות להשלים את הטיפול בתביעות המבוטחים הגרים בבניין, תוך הבאה בחשבון את שאלת קיומו של מקרה ביטוח מסוג "התפוצצות", לרבות פסיקה קודמת ומנחה בנושא (ת"א י-ס) 6199/04 טופ גן ורסאי ירושלים בע"מ נ' הראל חברה לביטוח בע"מ. כמו כן, הרשות הודיעה תבחן את הנושא במסגרת תכנית העבודה לשנת 2022.

ביטוח חיים וחיסכון ארוך טווח

3.1.24 הוראות דין

3.1.24.1 ביום 11 בינואר 2022 אישרה ועדת הכספים של הכנסת את תקנות הפיקוח על שירותים פיננסיים (קופות גמל/דמי ניהול/תיקון), התשפ"ב-2021, אשר קבעו כי תקרת דמי הניהול שישלמו מקבלי קצבת זקנה בפוליסות ביטוח מנהלים בפוליסות שהופקו החל מיום 1.2.2022, תרד ותעמוד על לא יותר מ-0.3% (במקום 0.5%). בנוסף, יו"ר הוועדה הורה לרשות שוק ההון, ביטוח וחיסכון להגיש לוועדה את חוות דעתה המשפטית בנושא החלת השינוי רטרואקטיבית (מקבלי קצבה שכבר פרשו). להערכת החברה, יישום התיקון האמור צפוי להביא לפגיעה בהכנסות וברווחיות העתידית של החברה.

3.1.24.2 ביום 18 בפברואר 2021 פורסמו תקנות הפיקוח על שירותים פיננסיים (קופות גמל) (כיסויים ביטוחיים בקופות גמל) (נגיף הקורונה החדש) (הוראת שעה) (תיקון), התשפ"א-2021, המאפשרות לעובדים שהיקף העסקתם נפגע ושכרם פחת בשיעור של לפחות 20% לשמור את הכיסוי הביטוחי על מלוא השכר, לתקופה של עד 12 חודשים. התיקון מתייחס לתאריך התחולה וקובע כי השינויים שנקבעו בתקנות הכיסויים הביטוחיים, יחולו על הסדר ביטוחי הממומן מדמי ביטוח הנגבים מנכסי קופת גמל או מתשלומים לקופת גמל, שיתחילו לפני יום 30 ביוני 2021.

3.1.25 חוזרים

3.1.25.1 ביום 8 בפברואר 2022 פורסם חוזר אופן הפקדת תשלומים לקופת גמל - עדכון, אשר דחה את מועד כניסתן לתוקף של ההוראות המחילות חובה על מעסיק להעברת דיווח ממוכן על העברת תשלומים לקופת גמל וכן חובה על גוף מוסדי להעביר היזון חוזר, כך שיחולו החל מיום 22 במאי 2022 (במקום 20 בפברואר 2022).

3.1.25.2 ביום 8 בפברואר 2022 פורסם חוזר מבנה אחיד להעברת מידע ונתונים בשוק החיסכון הפנסיוני - עדכון, אשר בין היתר, ביצע דחיה של כניסה לתוקף של השינויים בנספח ה' - ממשק מעסיקים ליום 22 במאי 2022 (במקום 20 בינואר 2022), וזאת על מנת לאפשר לשוק להיערך לשינויים המפורטים בחוזר באופן מיטבי; וכן ביטל את שלב הביניים שנקבע לתקופה שמיום 22 במאי 2022 ועד יום 26 בנובמבר 2023, בשים לב לכך ששלב הביניים אמור היה להתבסס על הטכנולוגיה הקיימת בשוק (XML), וזאת על מנת לייעל את תהליך היערכות השוק לשימוש בטכנולוגיית API.

3.1.25.3 ביום 22 בדצמבר 2021 פורסם תיקון לחוזר מרכיבי חשבון בקופת גמל. בהתאם להוראות החוזר המקורי, עמית רשאי לבקש לייחס יתרה צבורה פטורה כיתרה צבורה שאינה פטורה, וזאת מבלי שהעמית נדרש להמציא לחברה כל אישור. כמו כן, בהתאם לסעיף 8 עמית רשאי להסב יתרה צבורה פטורה ליתרה צבורה שאינה פטורה ולהיפך (וכי הוראות הסעיף לא יחולו על קופות ביטוח שהופקו לפני יום 1 בינואר 2004). התיקון מעדכן את המנגנון הקבוע בחוזר המקורי, כך ששינוי הייחוס יבוצע רק בכפוף להמצאת אישור כי ניתן שינוי ייחוס הפוך בקופת גמל אחרת, וזאת על מנת למנוע אפשרות של קבלות הטבות מס שלא כדין. בנוסף, סעיפים 8 ו-11 לחוזר המקורי תוקנו, כך שסעיף 8 יחול גם לגבי קופות ביטוח שהופקו לפני יום 1 בינואר 2004, תוך ביצוע התאמות נוכח הייחודיות של קופות אלה.

3.1.25.4 ביום 21 באוקטובר 2021 פורסם חוזר תקנון תקני קופת גמל לחיסכון - תיקון, המבצע האחדה בהוראות הקבועות לעניין משיכת כספים בקופות הגמל לחיסכון ובקרנות הפנסיה, באמצעות תיקון הוראות התקנון התקני. בהתאם, עמית שכיר יהיה רשאי לבצע משיכה שלא כדין רק אם נותקו יחסי עובד-מעביד בין העמית לבין אותו מעסיק או שהעמית הגיע לגיל הזכאות המינימלי לקצבת זקנה והוא זכאי לכספים בהתאם להסדר התחיקתי.

3.1.25.5 ביום 24 במאי 2021 פורסם חוזר הצטרפות לקרן פנסיה או לקופת גמל, במסגרתו נקבע, בין היתר, כי על חברה מנהלת להציג באתר האינטרנט שלה את שיעור ההוצאות הישירות שנגבו בכל אחד ממסלולי ההשקעה בקרנות הפנסיה ובקופות הגמל שבניהולה. בהתאם לתקנות הפיקוח על שירותים פיננסיים (קופות גמל) (הוצאות ישירות בשל ביצוע עסקאות), תשס"ח-2008 החלות גם על ביטוחים תלויי תשואה, חלה גם חובה ליידע אדם המעוניין להצטרף כעמית או מבוטח לקופת גמל כי נוסף על דמי הניהול ייגבו מנכסי הקופה הוצאות ישירות; וכן חובה לדווח לעמית או למבוטח את שיעור ההוצאות הישירות שנגבו מנכסי הקופה, וכן את סוגי ההשקעות שבגינם נגבו הוצאות ישירות מנכסי הקופה, במסגרת הדיווחים שנשלחים לעמית ולמבוטח, באופן ובתנאים שיוורה הממונה.

3.1.25.6 ביום 4 במאי 2021 פורסם חוזר שעניינו תשלום עבור שימוש במערכת סליקה פנסיונית, שמטרתו לייעל ולשפר את תהליך רישום צבירת הזכויות הפנסיוניות של הלקוח וכן ליתן הוראות בדבר אופן העברת מידע מהגופים המוסדיים למעסיק.

3.1.25.7 ביום 7 במרץ 2021 פורסם חוזר שעניינו יישוב תביעות אובדן כושר עבודה - תיקון, שמטרתו לדחות את מועד הכניסה לתוקף של חוזר קודם באותו נושא ליום 1 בספטמבר 2021 (במקום 2 במאי 2021). יחד עם זאת, נקבע כי הודעת השינוי בבדיקה מחודשת של זכאות, תחול על פוליסות שתחילת תקופת הביטוח הקבועה בהן היא החל מיום 1 ביוני 2011 ואילו לגבי פוליסות שתחילתן לפני מועד זה יחולו כללי בדיקת הזכאות שקבע הגוף המוסדי.

3.1.26 טיטות חוזרים

3.1.26.1 ביום 20 במרץ 2022 פורסמה טיטות חוזר נוהל איתור עמיתים ומוטבים - תיקון, שמציעה לדחות בשנתיים את הוראות יישום הוראת הדיווח לאפוטרופוס הכללי, הכלולה בחוזר קודם באותו נושא, אודות קיומם של כספים של עמיתים שהקשר עמם נותק ושל עמיתים שנפטרו ואודות יכולתו של האפוטרופוס הכללי לדרוש את העברת הכספים לניהול, וזאת על מנת לאפשר בזמן זה גיבוש מתווה מוסדר להעברת הדיווחים לאפוטרופוס הכללי והשלכותיו שיספק מענה מקסימלי לפגיעה האפשרית לכספי זכויות החוסכים שהקשר עמם נותק.

בריאות

3.1.27 טיטות חוזרים

3.1.27.1 ביום 24 בפברואר 2022 פרסמה הרשות טיטה שנייה לשלושת החוזרים שלהלן (בהמשך לטיטה הראשונה שפורסמה ביום 19 באוקטובר 2021), במטרה ליצור רפורמה בביטוחי הבריאות:

3.1.27.1.1 טיטות תיקון הוראות החוזר המאוחד - שער 6 פרקים 1, 2, 3, 4 ו-6 - עריכת תכנית לביטוח בריאות, המציעה להגדיר פוליסת בריאות אחידה ומעליה הרחבות שונות תחת מבנה קבוע (פוליסה ב- 5 רבדים: (1) רובד ראשון - בסיס, הכולל השתלות, תרופות מחוץ לסל וניתוחים וטיפולים בחו"ל; (2) רובד שני - ניתוחים בישראל; (3) רובד שלישי - הרחבה לכיסויים המוצעים ברבדים הראשון ו/או השני ו/או החמישי; (4) רובד רביעי - אמבולטור; (5) רובד חמישי - מחלות קשות). בנוסף, על מנת להגביר את התחרות, הטיטה מציעה לקבוע כי מכירת הרבדים הנוספים תתאפשר בתנאי שהמבוטח מחזיק בפוליסה בריאות בסיסית בחברה כלשהי ולא דווקא אצל אותה החברה שממנה מעוניין לרכוש את מוצרי הבריאות הנוספים. הטיטה מציעה לקבוע, בין היתר, חובות גילוי על גורם משווק של פוליסת ניתוחים, כך שיציע קודם לרכוש כיסוי משלים שבי"ן; איסור למכירת כפל ביטוח במוצרי פרט מסוג שיפוי, למעט במקרים שצוינו בחוזר; וכן איסור על מתן הנחות קצרות טווח, תוך קביעת הנחה מינימלית לתקופה של עשר שנים לפחות. תחילתן של מרבית הוראות הטיטה, ככל שיתקבלו בחוזר מחייב, ביום 1 באוגוסט 2022.

3.1.27.1.2 טיטות הוראות הפיקוח על שירותים פיננסיים (ביטוח) (תנאים בחוזה ביטוח לפוליסת בריאות בסיסית), התשפ"ב - 2021, שמציעה לקבוע, בין היתר, פוליסת בריאות בסיסית, שתורכב משלוש פוליסות אחידות: פוליסת השתלות וטיפולים מיוחדים בחו"ל; פוליסת תרופות מחוץ לסל; ופוליסת ניתוחים וטיפולים מחליפי ניתוח בחו"ל. כמו כן, הטיטה מציעה לקבוע תקופת אכשרה של 90 ימים, למעט אם מקרה הביטוח נגרם כתוצאה מתאונה. תחילתן של הוראות הטיטה, ככל שיתקבלו בחוזר מחייב, ביום 1 באוגוסט 2022.

3.1.27.1.3 טיטות תקנות הפיקוח על שירותים פיננסיים (ביטוח) (תנאים בחוזה ביטוח לניתוחים וטיפולים מחליפי ניתוח בישראל) (תיקון), התשפ"ב - 2021, המציעה לקבוע כי מבטח יהיה ראשי ליתן הנחה בפוליסת ניתוחים, בכפוף לכך שתינתן בשיעור קבוע לתקופה של עשר שנים לפחות, וזאת על מנת לסייע למועמד לביטוח להשוות בין הפוליסות בחברות השונות.

3.1.27.2 ביום 22 בנובמבר 2021 פורסמה טיטות חוזר צירוף לביטוח - תיקון, אשר מציעה לקבוע בהוראת שעה לשנה אחת, פטור מהוראות חוזר צירוף לביטוח למוצרי בריאות אשר מוגבלים בזמן ונרכשים ללא שיווק יזום, וזאת במטרה לאפשר לשוק ביטוחי הבריאות להתפתח בתחום הדיגיטציה בכל הנוגע למכירה של מוצרים אשר נמכרים לבקשת מבוטח.

השקעות

3.1.28 חוזרים

3.1.28.1 ביום 18 בנובמבר 2021 פורסם תיקון הוראות החוזר המאוחד - פרק 4 לשער 5 "ניהול נכסי השקעה" (שיקולי השקעה הנוגעים להיבטים סביבתיים, חברתיים והיבטי ממשל תאגידי ולסיכונים מתפתחים מהותיים, שמטרתו, בין היתר, לחייב את ועדת ההשקעות של משקיע מוסדי, לקבוע במסגרת מדיניות ההשקעה הכללית שלה, התייחסות להיבטים סביבתיים, חברתיים והיבטי ממשל תאגידי; לפרט שיקולי השקעה מהותיים הנוגעים לסיכונים מתפתחים מהותיים, כגון: סיכונים טכנולוגיים וסיכוני סייבר; ולפרט כיצד שיקולי אקלים מובאים בחשבון בעת בחינת ההשקעה. תחילתן של הוראות החוזר ביום 1 ביולי 2022.

3.1.28.2 ביום 11 במאי 2021 פורסם תיקון הוראות החוזר המאוחד פרק 4 - לשער 5 ניהול נכסי השקעה הסדרי חוב וחברות מדרגות, במסגרתו הוקל הנטל הרגולטורי בניהול חוב, תוך שמירה על רמת ניהול נאותה של נכסי השקעה. לצד מתן ההקלות, ולאור הגידול המשמעותי שחל בהיקפי ההשקעה של הגופים המוסדיים בחובות שהונפקו מחוץ לישראל, הוצע לבטל את ההחרגה לעניין חובות שהונפקו מחוץ לישראל, כך שההוראות הרלוונטיות בפרק ניהול נכסי השקעה יחולו גם על חובות כאמור, בתנאים המפורטים שם. לפיכך, נקבעו בחוזר מספר תיקונים להוראות פרק ניהול נכסי השקעה במטרה לייעל את תהליך ההשקעות של הגופים המוסדיים ומאידיך להדק את אופן הפיקוח על השקעות בחוב מחוץ לישראל, כמפורט בחוזר.

3.1.29 הנחיות והבהרות

3.1.29.1 ביום 31 בינואר 2022 פורסמה טיוטת עמדת ממונה בדבר גיבוש מדיניות רצויה בנושא ועדת השקעות עמיתים, אשר שוטחת את עמדת הרשות לגבי השינויים הנדרשים בתחום ועדת השקעות עמיתים, בין היתר, בנושאים הבאים: (1) תפקידה של ועדת ההשקעות כגורם המפקח על ניהול ההשקעות - שימת דגש על תפקידה כגורם המפקח על ניהול ההשקעות על-ידי המשקיע המוסדי, שאינו מעורב בניהול ההשקעות עצמן, בכל הנוגע לפעולות ועסקאות עם צדדים קשורים או עסקאות אחרות בהן קיים חשש לניגוד עניינים. בנוסף, הוועדה תהיה אחראית באופן עצמאי ובלעדי על גיבוש מדיניות ההצבעות של המשקיע המוסדי באסיפות הכלליות, ועל קבלת ההחלטות כיצד להצביע באסיפות האמורות, כך שההחלטות ישקפו את טובתם של החוסכים בלבד; (2) חיזוק עצמאותם ואי תלותם של חברי הוועדה - כדי שהוועדה תוכל לבצע את תפקידיה באופן נאות, מוצע כי כל חברי הוועדה יהיו "נציגים בלתי תלויים" - ללא זיקה למחזיקים מהותיים באמצעי שליטה בגוף המוסדי, ובכללם בעלי שליטה, וללא זיקה לגוף המוסדי ולנושאי משרה שמכהנים בו. בהתאם לאמור, מוצע כי מינוי חברי הוועדה יבוצע בהליך הדומה להצעת דירקטורים במבטח ללא שולט, בהתאמות המחויבות, כך שמועמדים לכהונה כחברי ועדת השקעות עמיתים ייבחרו על ידי ועדה ציבורית, שבין חבריה יכהנו נציגי ציבור שונים; (3) התאמת תנאי הכשירות המקצועית של חברי הוועדה - מוצע להעלות את רף הדרישות שבו יידרשו חברי הוועדה לעמוד.

3.1.29.2 ביום 9 בינואר 2022 פורסם נייר מדיניות בנושא "השקעה בתאגידי אינשורטק ובתאגידי השקעה בתחום טכנולוגיה פיננסית חדשנית", אשר מחליף עמדת ממונה קודמת באותו עניין ומטרתו לעודד גופים מוסדיים לבחון השקעות בתחומים בהם יש להם מומחיות מוגברת ביכולת ניתוח כדאיות ההשקעה, וזאת בשל הקרבה לתחומי פעילותם. הנייר מפרט קווים מנחים ותנאים למתן אישור הממונה, הן ביחס להשקעה בתאגידי המבצעים השקעות במיזמי אינשורטק והן לעניין תאגידי שמטרתם ביצוע השקעות במיזמי טכנולוגיה פיננסית חדשנית.

3.1.29.3 דוח הוועדה המייעצת לממונה על שוק ההון, ביטוח וחיסכון בנושא בחינת ההוצאות הישירות

ביום 24 בנובמבר 2021 הגישה הוועדה המייעצת לממונה על שוק ההון, ביטוח וחיסכון (בראשות פרופ' ישי יפה) ("הוועדה") את הדוח הסופי שלה בנושא בחינת ההוצאות הישירות. להלן עיקרי המלצות הוועדה: (1) דמי ניהול במחיר אחד - הוועדה ממליצה לבטל את המודל של דמי ניהול שמורכבים מ-3 רכיבים (מהפקדה; מצבירה; והוצאות ישירות), וזאת מהטעם שהדבר פוגע ביכולת של הצרכן להשוות מחירים.

כן מציעה הוועדה בהקשר זה, בשל המורכבות למעבר למודל החדש, תקופת מעבר, שבה יופעל "מחיר יחיד הצגתי", כאשר חישוב ההוצאות יבוצע בפועל כפי שהוא כיום, אך יוצג ויתורגם כעלות כוללת במונחי אחוזים מהצבירה. (2) הקמת מסלולי השקעה עוקבי מדד - הקמת מסלולי השקעה פאסיביים בעלות נמוכה יותר. מסלולים אלה יכללו השקעות באפיקים סחירים בלבד שיעקבו אחרי מגוון מדדי אג"ח ומניות, כאשר דמי הניהול בהם יהיו נמוכים יחסית למקובל כיום. התכלית העיקרית של מסלול זה היא ליתן אלטרנטיבה פשוטה להשקעות. (3) דמי ניהול משתנים - הוועדה ממליצה להקים מסלול השקעה עם דמי ניהול מבוססי ביצועים, באופן שיקשור את טובת מנהל האפיק לטובת הלקוח. הוועדה מציעה את העקרונות הבאים במסלול זה: תגמול בסיסי קבוע (נמוך יחסית); תגמול מבוסס ביצועים, בהתאם למדיניות ההשקעה; בסיס רב שנתי לחישוב חלק התגמול שיהיה מבוסס ביצועים. (4) שיפור שקיפות המידע. (5) שיפור הליכי החלטה של ועדות ההשקעה בכל הנוגע להשקעה בקרנות השקעה לא סחירות; ושיפור יכולת הפיקוח של הרשות באפיקים אלה.

בהקשר זה יצוין, כי ביום 2 במרץ 2022 פורסמו ברשומות תקנות הפיקוח על שירותים פיננסיים (קופות גמל)(הוצאות ישירות בשל ביצוע עסקאות)(הוראת שעה), התשפ"ב-2022, אשר האריכו את הוראת השעה הקבועה בתקנות, בקשר עם סוג ההוצאות המותרות כהוצאות ישירות ובקשר עם התקרה שנקבעה להוצאות הישירות, עד ליום 6 באפריל 2022 (עם תחולה רטרואקטיבית ממועד פקיעת הוראת השעה הקודמת).

3.2 חסמי כניסה ויציאה עיקריים לפעילות החברה

3.2.1 חסמי כניסה

חסמי הכניסה העיקריים של תחומי הפעילות השונים של החברה, קבועים בהוראות הדין, המחייבות קבלת רישיונות והיתרים מתאימים ועמידה בדרישות ההון העצמי המינימלי.

3.2.1.1 רישיונות והיתרים

בהתאם לחוק הפיקוח, עיסוק בביטוח מחייב בהחזקת רישיון מבטח. החזקה של יותר מחמישה אחוזים מסוג מסוים של אמצעי שליטה במבטח מותנית בקבלת היתר להחזקת אמצעי שליטה מאת הממונה; ושליטה במבטח או בסוכן תאגיד מותנית אף היא בהיתר מאת הממונה. ניהול קופת גמל מחייב אף הוא קבלת רישיון.

כמו כן, בהתאם לסעיף 32(ג) לחוק הפיקוח נקבע איסור על החזקה מהותית בתחום החיסכון לטווח ארוך, כאשר "החזקה מהותית" מוגדרת כהחזקת נתח שוק העולה על 15% מסך נכסי החיסכון לטווח הארוך.

לעניין היתר לשליטה ולהחזקת אמצעי שליטה שניתן למר אלי אלעזרא בהכשרה ביטוח ראה סעיף 3.2.1.5 להלן.

3.2.1.2 הון עצמי

לשם עיסוק בפעילות ביטוחית נדרשת החברה לעמוד בדרישות הון מינימאלי. לפירוט בנושא דרישות ההון הרגולטוריות החלות על החברה ואופן עמידת החברה בהן - ראה באור 14 לדוחות הכספיים.

3.2.1.3 מומחיות ידע וניסיון

הפעילות הביטוחית והפיננסית של עסקי החברה דורשת ידע מקצועי ממוקד, בעיקר בתחומי האקטואריה וניהול הסיכונים, כמו גם היכרות עם שוקי התחום, לרבות שוק ביטוח המשנה. כמו כן, לצורך קביעת תעריפים וחיתום של עסקים חדשים, יש משקל רב לצבירת ניסיון ואגירת מידע אקטוארי בעל בסיס נתונים רחב.

3.2.1.4 גודל מינימלי (מסה קריטית)

פעילות המערכות הביטוחיות של החברה וההשקעות הרבות אותן מבצעת החברה, לרבות לצורך עמידה בדרישות הרגולטוריות המשתנות, כרוכה בעלויות תפעול קבועות גבוהות ולפיכך מחייבת היקף הכנסות מינימלי על מנת לכסות את ההוצאות.

3.2.1.5 היתר השליטה

בהתאם להוראות הדין, החזקת אמצעי שליטה ושליטה, במבטח, כפופים לקבלת היתר מאת הממונה. בחודש אוקטובר 2006, העניק הממונה, למר אלי אלעזרא, היתר לשליטה ולהחזקת אמצעי שליטה (כהגדרתם בסעיף 1 לחוק הפיקוח) בחברה ("היתר השליטה").

בהתאם לתנאי היתר השליטה, כל שינוי בשרשרת השליטה בחברה, מצריך את אישורו המוקדם של הממונה, כך שלאורך השנים בוצעו תיקונים בהיתרי השליטה לאור שינויים במבנה ההחזקות. היתר השליטה האחרון ניתן ביום 20 במרץ 2012. בהיתר נקבעו, בין היתר, התנאים העיקריים בדבר הוראות לשמירת שרשרת השליטה במבטח ואי מתן זכות לצד ג' בשרשרת השליטה בחברה.

כמו כן, במסגרת היתר השליטה ולצורך קבלתו, התחייב מר אלעזרא להשלים בכל עת את ההון העצמי הנדרש של החברה עד לסכום הקבוע בתקנות הפיקוח על שירותים פיננסיים (ביטוח) (הון עצמי מינימאלי הנדרש ממבטח), התשנ"ח-1998 או כל תקנה או דין אחרים שיבואו במקומם, אך ההתחייבות לא תעלה על הנמוך מבין 50% מההון הנדרש או 130 מיליון ש"ח (צמוד למדד אוקטובר 2005).

חסמי יציאה

3.2.1.6 פעילות הביטוח

פירוק או חיסול של עסקי ביטוח של מבטח כפופים לפיקוחו של הממונה על הביטוח, אשר רשאי להורות למבטח לפעול בדרך מסוימת בחיסול העסקים או לפנות לבית המשפט, בבקשה למתן צו שהפירוק יהיה בידי בית המשפט או בפיקוחו.

מיזוג, פיצול, הפסקת ניהול או פירוק מרצון מחייבים קבלת אישור מראש של הממונה. הליכי פירוק או חיסול של עסקי ביטוח של מבטח כפופים לפיקוחו של הממונה, אשר רשאי להורות למבטח על דרכי פעולה מסוימות לצורך יישום הפירוק או החיסול כאמור.

בעסקי ביטוח חיים וכן בעסקי ביטוח כללי בענפים המאופיינים כ"זנב ארוך", הפסקת הפעילות כרוכה בהסדר המשך הטיפול במימוש כל זכויות המבוטחים או העמיתים (Run-Off).

3.3 גורמי הצלחה קריטיים

להערכת החברה, הגורמים הבאים יכולים להיחשב כגורמים בעלי השפעה קריטית על פעילות החברה:

3.3.1 גורמי הצלחה כלליים: שינויים במצב המשק, התעסוקה ושוק ההון; דרישות רגולטוריות, לרבות פיקוח על תעריפים; נאמנות לקוחות ושימור התיק, בדגש על לקוחות איכותיים; איכות ניהול ההשקעות, לרבות ניהול סיכונים פיננסיים; ערוצי הפצה, כולל יכולת להגביר ביקושים וליצירת שווקים חדשים והגדלת גיוס סוכנים חדשים; מגוון המוצרים והיכולת להתאים את המוצרים לתנאי השוק ולצרכי הלקוח, כולל מתן פתרונות משולבים; איכות השירות למבוטחים, עמיתים ולקוחות אחרים וכן לסוכנים; שימור וגיוס הון אנושי איכותי; רמת המחשוב והטכנולוגיה; יעילות התפעול ורמת הוצאות התפעול, השיווק והמכירות; הפעלת בקרה יעילה; וכניסה לעולם תוכן של מכירה ושירות דיגיטליים.

3.3.2 גורמי הצלחה בביטוח כללי: איכות החיתום, דהיינו לקוחות בעלי הסיכון הנמוך יותר; זיהוי נכון ורציף של עלויות הסיכון ותימחורן בפועל; טיפול נכון בצמצום עלויות האירועים הביטוחיים; איכות האקטואריה על פיה נקבעים התעריפים; איכות מבטחי המשנה וההסכמים עמם; איכות ניהול ההשקעות; איכות הגבייה; איכות ניהול התביעות; יעילות התפעול ורמת הוצאות התפעול והשיווק; יכולת החברה לשפר הסכמים עם הספקים בתחום (ספקי שירותי בריאות שונים, עורכי דין, חוקרים וכיוצא בזה).

לפרטים נוספים אודות גורמי הצלחה בביטוח כללי, לפי הענפים השונים בתחום - ראה סעיפים 2.1.1.2, 2.1.2.2 ו-2.1.3.2 לעיל.

3.3.3 גורמי הצלחה בביטוח חיים: פיתוח מוצרים בעלי רווחיות גבוהה, המאפשרים חדירה לנישות חדשות; שימוש בתשתיות מיכוניות מתקדמות על מנת לאפשר שירות איכותי לסוכנים ולמבוטחים; גיוס סוכנים ומשווקים בעלי איכות שימור תיק גבוהה והתמקצעות בתחומים ספציפיים (כגון: פיננסיים); איכות האקטואריה, על פיה נקבעים התעריפים; איכות מבטחי המשנה וההסכמים עמם; איכות ניהול ההשקעות; איכות הגבייה; איכות ניהול התביעות; יעילות התפעול ורמת הוצאות התפעול והשיווק; פיזור גיאוגרפי של סוכנים ומשווקים; ניוודים; וגובה דמי הניהול.

לפרטים נוספים אודות גורמי הצלחה בביטוח חיים - ראה סעיף 2.2.2.3 לעיל.

3.4 השקעות

3.4.1 מבנה ניהול השקעות ואשראי

3.4.1.1 כללי

דירקטוריון החברה קובע את מדיניות ההשקעה הכוללת של המבטח וביחס להתחייבויות שאינן התחייבויות תלויות תשואה - גם קביעת נהלים לניהול ההשקעות. בהתאם לתקנות הפיקוח על שירותים פיננסיים (ביטוח) (דרכי השקעת ההון והקרנות של מבטח וניהול התחייבויות) התשס"א-2001, נקבע כי על חברת ביטוח למנות שתי ועדות השקעה - "ועדת השקעות משתתף" ו"ועדת השקעות נוסטרו". יצוין, כי ועדות ההשקעה משמשות בפועל גם כוועדות משנה לאשראי. בנוסף קיימת בחברה ועדת אשראי פנימית אשר בסמכותה לאשר או להמליץ על מתן אשראי על פי מדרג אותו אישרו ועדות ההשקעה תוך הבחנה אחת: בעוד ועדת אשראי פנימית יכולה להמליץ ולאשר עסקאות עבור ועדת הנוסטרו; עבור ועדת השקעות משתתפות, ועדת אשראי יכולה רק להמליץ.

ועדת השקעות משתתף עוסקת בהשקעות חברות הביטוח כנגד התחייבויות תלויות תשואה כלפי המבטוחים. ועדת השקעות משתתף מונה, נכון למועד דוח זה, שלושה חברים. רוב חברי ועדת משתתף הינם נציגים חיצוניים (כאלו שמתקיימים בהם כל תנאי הכשירות למינוי דירקטור חיצוני, הקבועים בסעיף 240 לחוק החברות), ובהם יושבת הראש. ועדה זו מתכנסת לפחות אחת לשבועיים.

ועדת השקעות נוסטרו עוסקת בכספי חברות הביטוח המוחזקים כנגד ההון העצמי של החברה ולשם כיסוי התחייבויות הביטוחיות, שאינן התחייבויות תלויות תשואה. ועדת השקעות נוסטרו מונה, נכון למועד דוח זה, שלושה חברים (מתוכם דירקטור אחד בלתי תלוי) ומתכנסת לפחות אחת לחודש.

3.4.1.2 ניהול אשראי

החברה פועלת על פי נהלים מוסדרים לניהול אשראי (שאושרו במוסדות החברה הרלוונטיים) ובהתאם להוראות הדין. כמו כן, דירקטוריון החברה אישר מסגרת כללית המסדירה את תהליך הזיהוי והטיפול בחובות בעייתיים והחברה מינתה מנהל אשראי לא סחיר וכן מרכז חובות בעייתיים, האחראי על ביצוע תהליך הערכת מצב נכסי החוב בהשקעות החברה. כמו כן, החברה מינתה ועדת אשראי פנימית, בה מכהנים 2 נציגים בעלי מומחיות וניסיון בהעמדת אשראי.

3.4.2 ניהול ההשקעות

3.4.2.1 התחייבויות שאינן תלויות תשואה

כספי ההתחייבויות הביטוחיות לסוגיהן מושקעים בנכסים שונים, וזאת בהתאם לאופי ההתחייבויות ובכפוף להוראות תקנות ההשקעה. ההשקעות בחברה מבוצעות במקביל להתחייבויות הביטוחיות, תוך שמירה על מדדי פיזור סיכון ומח"מ (משך חיים ממוצע) בהתאם לתקנות כאמור. רוב ההשקעות כנגד התחייבויות בענפים בעלי "זנב ארוך" (כגון: חיים, רכב חובה וחבויות) הינן לתקופות מח"מ של עד 5 שנים. נכון למועד הדוח, מדיניות החברה לשנת 2022 היא כי לפחות 10% מההשקעות בתיק הנוסטרו הכללי יהיו השקעות צמודות למדד.

ההשקעות מבוצעות במגוון מכשירי השקעה בארץ ובח"ל - הן בהשקעות מסורתיות כגון: מניות, אגרות חוב ממשלתיות, אגרות חוב קונצרניות סחירות ולא סחירות והן בהשקעות אלטרנטיביות, כגון: אשראי לא סחיר, נדל"ן, קרנות גידור וקרנות השקעה.

3.4.2.2 התחייבויות תלויות תשואה

התחייבויות אלו מושקעות במגוון מכשירי השקעה בארץ ובח"ל - הן בהשקעות מסורתיות כגון: מניות, אגרות חוב ממשלתיות, אגרות חוב קונצרניות והן בהשקעות אלטרנטיביות כגון: אשראי, נדל"ן, קרנות השקעה וקרנות גידור.

בתחילת שנת 2004 החלה החברה לשווק פוליסות בהן מרכיב החיסכון מופקד במסלולי השקעה שונים, לבחירת הלקוח בין מספר מסלולי השקעה: מסלול כללי - אשר מדיניות ההשקעה בו כפופה להחלטת ועדת ההשקעות; מסלול מתמחה במניות - אשר הרכיב המנייתי בו הינו 75% ומעלה; מסלול אג"ח ממשלת ישראל - אשר לפחות 75% מהנכסים בו מושקעים באג"ח ממשלתי בישראל; מסלול שקלי טווח קצר - מסלול בו המח"מ הממוצע לא עולה על שנה; ומסלול השקעה תלוי גיל - אשר בנוי מארבעה תתי-מסלולים, אשר מדיניות ההשקעה בהם מתאימה: (1) לחוסכים שגילם אינו עולה על 50 שנה; (2) לחוסכים שגילם לפחות 50 שנה ואינו עולה על 60 שנה; (3) לחוסכים שגילם לפחות 60 שנה. (4) מסלול מקבלי קצבה. נכסי המסלולים מושקעים באפיקים שונים, כגון: מניות, אג"ח ממשלתי וקונצרני, וכן, בהשקעות אלטרנטיביות, כגון: אשראי לא סחיר, נדל"ן, קרנות גידור וקרנות השקעה, כאשר החלוקה הפנימית והסיכון מותאמים לגיל החוסך ולתקופת החיסכון הצפויה באותו מסלול.

מדיניות ההשקעה המוצהרת של ועדת ההשקעות אושרה על ידי ועדת השקעות תלויות תשואה ודירקטוריון החברה ומתפרסמת לפחות אחת לשנה.

3.4.3 מידע אודות התפלגות הנכסים המנוהלים - הרכב ההשקעות

3.4.3.1 כללי

על מנת להשיג פיזור בתיק ההשקעות, חלק מהתיק מושקע בניירות ערך, נדל"ן ותעודות סל בארץ ובחו"ל. תיק הנוסטרו כולל מרכיב נמוך משמעותית של מניות בהשוואה לתיק המשתתף. בשנת 2021 מדיניות תיק הנוסטרו הכללי עבור מניות, אחזקות ריאליות וקרנות השקעה הייתה השקעה של עד 27% מסך הנכסים בתיק. בתיקי המשתתפות קרן יי והמסלולים הכלליים, הרכב התיקים כולל מרכיב מניות גדול יותר, כאשר בשנת 2021 גבולות שיעור החשיפה למניות במסלול הכללי היו 36%-48%; גבולות שיעור החשיפה למניות בקרן יי היו 36%-48%; וגבולות שיעור החשיפה לאג"ח קונצרני (בקרן יי ובמסלול הכללי) היו 9%-21%.

3.4.3.2 התחייבויות שאינן תלויות תשואה

מדיניות תיק הנוסטרו לשנת 2021 כללה השקעה במניות, אחזקות ריאליות וקרנות השקעה עד למקסימום של 27% מסך הנכסים בתיק. נכון לסוף חודש דצמבר 2021, רכיב המניות בארץ ובחוו"ל יחד היה כ-6.3%, 9.2% אג"ח ממשלתי, כ-15.5% אג"ח קונצרני (סחיר ולא סחיר, בארץ ובחוו"ל יחד), כ-43.4% נדל"ן וכ-9.8% בנכסים אחרים הכוללים קרנות השקעה וגידור. כמו כן, לפי מדיניות ההשקעה של שנת 2021, מעל 10% מהתיק לפחות מוחזק בנכסים צמודי מדד.

3.4.3.3 התחייבויות תלויות תשואה

התשואות בשוק ההון משפיעות ישירות על החוסכים, באמצעות פוליסות הביטוח המשתתפות ברווחים. בניגוד לתיק הנוסטרו (שמגבה בין היתר, את עתודות הביטוח הכללי), תיק המשתתפות ברווחים הינו לרוב בעל מח"מ דינמי הנקבע, בין היתר, ע"י ועדת ההשקעות. לתנודתיות בשיעורי הריבית השפעה על שווי התיק, כפי שבאה לידי ביטוי במחירי האג"ח הממשלתי. כמו כן תיק זה בעל מרכיב גבוה יותר של מניות. נכון לחודש דצמבר 2021 מרכיב ההשקעה במניות - הן מניות בארץ והן מניות בחו"ל - היווה כ-42.5% מכלל הנכסים בקרן יי וכ-45% בתיק הכללי. מרכיב האג"ח הקונצרני (הסחיר והלא סחיר) היווה כ-6.6% בקרן יי וכ-6.9% במסלול הכללי.

3.4.3.4 התפלגות הנכסים המנוהלים של החברה ליום 31 בדצמבר 2021:

נוסטרו (במילארדי ש"ח)	כספים תלויי תשואה (במילארדי ש"ח)	
נכון לתאריך 31.12.2021		
5.5	24.8	החברה
5.5	24.8	סה"כ

3.4.4 השקעה בחברות מוחזקות

לחברה אין פעילות השקעה מהותית בחברות מוחזקות.

3.4.5 מדיניות ניהול השקעות פומבית

מדיניות ניהול ההשקעות של החברה מוצגת באתר האינטרנט של החברה בכתובת:

https://www.hesra.co.il/aboutUs/financialData/Pages/2010_policy.aspx

3.5 ביטוח משנה

3.5.1 כללי

להלן יפורטו סוגי הסדרי ביטוח המשנה הנפוצים בחברה:

3.5.1.1 ביטוחי משנה יחסיים

כוללים ביטוחי "מכסה" ("Quota Share") וביטוחי מותר ("Surplus").

ביטוחי המכסה "Quota Share" הם ביטוחים שבהם הסיכון מתחלק באופן יחסי ומוגדר מראש בין השייר (סיכון שהחברה נושאת בו לבדה) לבין מבטחי המשנה השונים, וזאת לגבי כל אותן הפוליסות שבענף מסוים. לפי יחס זה מחולקת החשיפה, הפרמיה והתביעות.

ביטוחי המותר "Surplus" של החברה באים כרובד נוסף המצוי מעל לביטוחי המכסה שחברת הביטוח הגדירה לעצמה (בדרך כלל על-פי רמת הסיכון המרבית שהחברה מוכנה ליטול על עצמה בשייר). בביטוחי "מותר" מבטחי המשנה ישאו במלוא הנזק שמעל חוזה המכסה - כאשר חלקו היחסי בסיכון של כל מבטח משנה יהא זהה לחלקו בביטוח המכסה (Quota Share). המפתח לחלוקת האחריות בין מבטחי המשנה תלוי בסכום הביטוח של כל סיכון וסיכון מבטוח וכן יצוין כי חלקו היחסי של כל מבטח משנה עשוי להשתנות לגבי כל פוליסה ופוליסה.

3.5.1.2 ביטוחי משנה לא יחסיים

ביטוחי משנה לא יחסיים הינם ביטוחי הפסד יתר ("Excess of Loss" או "XOL") וקטסטרופה ("Catastrophe"), שמטרתם הינה הגנה על שייר החברה. ביטוח הפסד יתר הוא ביטוח המכסה תביעות או אירועים מעל לסכום מסוים שנקבע מראש (כשייר החברה). דהיינו, הביטוח מכסה תביעה בודדת גבוהה או אירוע אחד בו מעורבים מספר סיכונים. כל סכום תביעה הנמוך מהסכום שהוגדר מראש (כשייר) יכוסה על-ידי חברת הביטוח.

בחלק מהענפים שייר החברה מכוסה בביטוח Excess of Loss או Catastrophe כנגד נזקים משמעותיים/ קטסטרופה דוגמת אירועי טבע, רעידת אדמה ו/או הצטברות מקרי מוות הקשורים לסיכונים מלחמה וכיוצא באלה. במקרה של פשיטת רגל של מבטח משנה ואי יכולת לגבות ממנו תשלום, החבות כולה תחול על חברת הביטוח. למיטב ידיעת החברה, לתאריך הדוח, אין אף מבטח משנה עמו קשורה החברה אשר הינו בקשיים כלכליים.

3.5.1.3 ביטוחי משנה פקולטטיביים

ביטוחי משנה הנערכים לכיסוי סיכונים מיוחדים הגלומים בפוליסות ספציפיות, לדוגמה ביטוח עסקים. ביטוח מסוג זה מתבצע כאשר סכום הביטוח בפוליסה עולה בהיקפו על קיבולת ביטוחי המשנה שבהסכם או כאשר הסיכון מוחרג מההסכם עם מבטח המשנה או בשל שיקול חיתומי אחר.

3.5.2 מדיניות החשיפה למבטחי משנה

ביטוחי המשנה של החברה נערכים על בסיס שנתי או רב שנתי, בהתאם לתחום הפעילות.

3.5.2.1 ביטוח כללי: מדיניות החברה היא ליצור פיזור רחב ומשמעותי, וזאת באמצעות פאנל רחב של מבטחי משנה, תוך בדיקה שוטפת של הדירוג וחוסנו של כל מבטח משנה בצורה פרטנית ותוך הקפדה על החלק המוקצה לכל אחד ממבטחי המשנה.

יצוין, כי הן בביטוחים לטווח הקצר (כגון: רכוש, אש, דירות, הנדסי) והן בביטוחים לטווח הארוך (כגון ביטוחי חבויות), הנחת העבודה של החברה היא כי יש להתקשר רק עם מבטחי משנה שדירוגם הינו A- ומעלה, תוך בדיקת חוסנם, ובכל מקרה מתוך מגמה שחלקו של מבטח משנה בודד לא יעלה על 50% למבטח אחד.

3.5.2.2 ביטוח חיים: ביטוחי חיים ובריאות הינם באופיים ביטוחים לטווח ארוך. לפיכך, מבטחי המשנה נבחרים בקפידה על-פי התמחותם המקצועית בסוגי הביטוחים המשוקים על-ידי החברה, תוך התייחסות ליכולתם לעמוד בהתחייבויות לטווח ארוך.

בביטוחי המשנה בתחום ביטוח חיים החברה אינה מתקשרת עם מבטחי משנה המדורגים ברמה נמוכה מ-(A).

פרטי ההתקשרות מול מבטחי המשנה (סוג חוזה, שייר, חלוקה בין מבטחי משנה) מועברים בכל שנה לממונה.

להרחבה בנושא מדיניות החשיפה של החברה למבטחי המשנה בתחום ביטוח חיים - ראה סעיף 3.5.8 להלן.

3.5.2.3 החברה רוכשת ביטוחי משנה במרבית תחומי הפעילות, הן בביטוח חיים והן בביטוח כללי. בכל אחד מהענפים מותאם כיסוי ביטוח המשנה לאופי הסיכון ורמתו. ענפי הביטוח בחברה מבוטחים הן בביטוח יחסי והן בביטוח לא יחסי. כאמור לעיל, הביטוח היחסי מחלק את הסיכון בין חברת הביטוח למבטחי המשנה, ואילו הביטוח הלא יחסי, מגן על החברה מפני אירועים יוצאים מן הכלל ומעל השייר שהיא נוטלת על עצמה (קטסטרופות).

3.5.2.4 סיכון קטסטרופה - משמעו חשיפה משמעותית לסיכון בו אירוע בודד יהיה בעל השפעה כלכלית גדולה (קטסטרופה), כגון: אסון טבע, מלחמה, טרור, נזקי טבע או רעידת אדמה, אשר יביא להצטברות של הרבה נזקים בהיקף גבוה שיחולו על שייר החברה וייצרו נזק כלכלי משמעותי לחברה ולחוסנה.

אירוע הקטסטרופה המהותי אליו חשופה החברה - כמו גם כל חברות הביטוח האחרות בארץ - הינו אירוע של רעידת אדמה. לצורך כימות וחישוב רמת ההגנה, החברה נעזרת במספר מודלים המנתחים את הסיכון ומכוונים את החברה על אחוז ההגנה אותו היא נדרשת לרכוש.

בשנת 2021 גודל ההפסד המרבי הצפוי בעסקי ביטוח כללי, כתוצאה מהחשיפה לנזק בודד גדול או הצטברות נזקים בשייר בגין אירוע גדול במיוחד כגון רעידת אדמה משמעותית בהסתברות נזק מרבי (MPL), של כ-2% הינו כ- 193 מיליון דולר אמריקאי ברוטו, מהם כ- 1.5 מיליון דולר אמריקאי יהיו בשייר עצמי.

בשנת 2022, גודל ההפסד המרבי הצפוי בעסקי ביטוח כללי, כתוצאה מהחשיפה לנזק בודד גדול או הצטברות נזקים בשייר בגין אירוע גדול במיוחד (כדוגמת רעידת אדמה), בהסתברות של נזק מרבי (MPL) של כ-2.2% הינו כ- 184 מיליון דולר אמריקאי, מהם כ- 1.5 מיליון דולר אמריקאי שייר עצמי.

3.5.3 ביטוח משנה - ענף רכב חובה

3.5.3.1 הסדרי ביטוח משנה עיקריים

החל משנת 2016, רכשה החברה ביטוח משנה מסוג Quota Share בענף ביטוח החובה, כאשר לשנת 2022 רכשה החברה ביטוח משנה בשיעור של 68.5%. במהלך תקופת הדוח שיעור ביטוח המשנה מסוג Quota Share עמד על 80% ו- 20% שייר בענף זה, כמפורט להלן:

S&P or AM Best	שיעור השתתפות באחוזים בשנת 2022 (%)	שם מבטח המשנה
AA-	25.0	SWISS Re
A	5.0	MS Amlin
AA-	4.0	XL Re Europe
A	5.0	Korean Re
A-	5.0	Unipol Re
A+	4.0	Endurance/Sompo
AA-	3.0	Hannover Re
AA-	4.0	Santam Re - New Re
A	1.0	CCR Re
A	1.0	Liberty utual
A-	3.0	Odyssey
AA-	12.5	Scor
		סה"כ 12 חברות

בנוסף, כדי להגן על השייר (20% לשנים 2021 ו- 31.5% 2022 כאמור), החברה רוכשת הגנה על השייר מסוג Excess of Loss ומטרתו להגן על החברה, עד לגבול של 400 מיליון ש"ח לתביעה, בכל תביעה העולה על 4 מיליון ש"ח (הכיסוי בפועל נבנה ברמה של שני רבדים).

מחיר הביטוח/ההגנה נקבע כמחיר של כל רכב, כפול מספר כלי הרכב המבוטחים ובכפוף לניסיון תביעות עבר. ביטוחי ההגנה על השייר (הפסד יתר) נרכשים ללא קשר לפרמיה הנגבית מהמבוטחים, אלא על-פי מספר כלי הרכב המבוטחים כפול הסכום פר כל רכב, וזאת כפי שסוכם בין מבטחי המשנה לחברה.

להלן טבלאות המפרטות את חלקם של מבטחי המשנה השותפים בכיסוי ביטוח המשנה על בסיס Excess of Loss לצורך כיסוי ההגנה לפעילות רכב החובה של החברה:

S&P or AM Best	XOL MBI שיעור השתתפות באחוזים (%) בשנת 2022	שם מבטח המשנה
AA	10.0	Gen Re
A	10.0	Korean Re
A-	10.0	CCR Re
A	12.0	Mapfre Re
A-	10.0	Odyssey Re
AA-	10.0	XL Re Europe
BBB	10.0	¹⁸ GIC
A-	4.0	AWAC
A+	5.0	Covea
A+	5.0	DEVK
A+	5.0	Canopius Synd.
A	4.0	Central Re
A+	5.0	Toa Re
		סה"כ 13 חברות

בהתאם למדיניות ניהול הסיכונים של החברה לשנת 2021, החברה ממשיכה לרכוש הגנות לביטוח החובה במבנה של "Excess of Loss" בגובה של 396 מיליון ש"ח, מעל שייר של 4 מיליון ש"ח. באופן אינהרנטי, למחיר ההגנה שנרכש יש השפעה גדולה על מחיר הפוליסה פר כל רכב, על-פי תמונת המצב של תיק ביטוח החובה של החברה. רכישת ההגנות כאמור גם מאפשרת לחברה להכיל ולהתנהל על-פי המלצות ועדת וינוגרד, ועדת קמיניץ ופסק הדין של בית המשפט העליון. במקביל לרכישת ההגנות כאמור לעיל, במהלך תקופת הדוח, החברה פעלה לשמירה על מגמת פיזור וצמצום הסיכון מול מבטחי המשנה עמם יש לה הסכמים, כמפורט להלן:

החברה התקשרה בעסקה עם מבטח משנה במסגרתה רכשה, ביטוח משנה לסיכון של כלל התביעות התלויות שבשייר החברה במסגרת עסקי ביטוח רכב חובה בלבד שלה, בגין השנים 1995 עד 2005 כולל, וכן ביצעה עדכון להתקשרות זו במסגרתה רכשה החברה ביטוח משנה לסיכון בגין התביעות התלויות בשייר החברה במסגרת עסקי רכב חובה שלה בגין השנים 2006-2009.

בנוסף לעסקאות הנ"ל, החברה חתמה ברבעון השני של שנת 2016 וברבעון השלישי של שנת 2017 על עסקאות LPT נוספות, במסגרתן העבירה חלק מהסיכון של התביעות התלויות לשנות החיתום 2010-2015 למספר מבטחי משנה - לפרטים נוספים ראה באור 20(ב)1 לדוחות הכספיים.

מבנה העמלות

3.5.3.2

חווה הגנה על השייר ברכב חובה (XOL)

מכיוון שחווה ההגנה ברכב חובה (XOL) הוא חווה שמטרתו הגנה על שייר החברה, הרי שאין עמלות שמבטחי המשנה נדרשים לשלם לחברה, שכן בכל אחד מחוזי מבטחי המשנה, שהינם מסוג חוזי הגנה, אין עמלות והתשלום נקבע מראש מול מבטחי המשנה.

¹⁸ החברה דיווחה לרשות ולדירקטוריון אודות ירידת הדירוג של מבטח משנה זה מעבר לקבוע במדיניותה.

מבטחי משנה שחלקם בפרמיה מהווה 10% או יותר מסך הפרמיה בשנת הדוח 3.5.3.3

לחברה מבטחי משנה, שחלקם בפרמיות ביטוח משנה בחוזה הגנה בענף ביטוח רכב חובה (MBI XOL) בשנת הדוח מהווה 10% מהפרמיה או יותר כדלקמן:

פרמיית ביטוח משנה באלפי ש"ח	שיעור הפרמיה מסך הפרמיות המועברות ברכב חובה (באחוזים)	דירוג לפי S&P	שם מבטח המשנה
1,336	10	AA	Gen Re
1,068	10	A	Korean Re
1,235	10	A	CCR Re
1,623	12	A	Mapfre Re
1,219	10	A-	Odyssey Re
985	10	BBB	¹⁹ GIC

שינויים מהותיים בהסדרי ביטוח משנה 3.5.3.4

בתקופת הדוח לא חלו שינויים מהותיים בהסדרים עם מבטחי משנה בענף רכב חובה בהשוואה לשנים קודמות.

מגבלות ותקרות כסוי 3.5.3.5

בחוזים מסוג עודף הפסדים, החברה לא הגיעה לתקרות שנקבעו בתקופה המדווחת ואין לה תביעות תלויות בהיקף המתקרב למגבלות שנקבעו.

שינויים מהותיים בהסדרי ביטוח משנה לאחר מועד הדוח 3.5.3.6

בתקופה שמעבר לתאריך הדוח, שייר החברה עלה מ-20% ל-31.5%.

ביטוח משנה - ענף רכב רכוש 3.5.4

הסדרי ביטוח משנה עיקריים 3.5.4.1

ענף רכב רכוש מאופיין הן בפזורה גיאוגרפית גדולה והן בסטיית תקן קטנה יחסית בתביעות. בנסיבות אלו, בחרה החברה להשאיר את מלוא החשיפה של החברה בגין תביעות פוטנציאליות על שייר החברה, ללא צורך בשיתוף מבטחי משנה.

יחד עם זאת, החברה נוהגת להגן על שייר החברה מפני קטסטרופות כגון נזקי טבע, רעידות אדמה וכו' (שיכולות לגרום לנזקים בסכומים משמעותיים), באמצעות רכישת ביטוח משנה מסוג Excess of Loss בגובה של 1,800,000 דולר, מעל השתתפות עצמית בגובה 200,000 דולר. לשנת 2021 עלות רכישת הגנה זו מחושבת על-פי מכפלת הפרמיה הנגבית על-ידי החברה ממבוטחיה באחוז מסוים שנקבע עם מבטחי המשנה.

להלן רשימת מבטחי המשנה הגנה וחלקם בכיסוי זה לשנת 2021:

שם מבטח המשנה	שיעור %	דירוג S&P
Hannover Re	20	AA-
R + V	20	A+
AAIC	20	A
Odyssey Re	20	A-
Mapfre	15	A+
Central Re	5	A
סה"כ 6 חברות	100	

מבנה העמלות 3.5.4.2

רכב רכוש נרשם כולו בשייר והחברה קונה הגנות על השייר. לפיכך אין עמלות של מבטחי משנה לחברה.

¹⁹ ראה הערת שוליים מס' 18 לעיל.

3.5.4.3 מבטחי משנה שחלקם בפרמיה מהווה 10% או יותר מסך הפרמיה בשנת הדוח

פרמיית ביטוח משנה באלפי דולר ארה"ב	שיעור הפרמיה מסך הפרמיות המועברות ברכב רכוש (באחוזים)	דירוג לפי S&P	שם מבטח המשנה
42	20	AA-	Hannover Re
40	20	A+	R + V
34	20	A	AAIC
34	20	A-	Odyssey Re
26	15	A+	Mapfre

3.5.4.4 שינויים מהותיים בהסדרי ביטוח משנה

בתקופת הדוח לא חלו שינויים מהותיים עם מבטחי משנה בענף רכב רכוש בהשוואה לשנים קודמות.

3.5.4.5 מגבלות ותקרות כיסוי

לחברה הסכם הגנה על השייר ברכב רכוש, בגובה של עד 2,000,000 דולר, כאשר מתוכם נשארים 200,000 דולר על השייר. בחוזים מסוג עודף הפסדים, החברה לא הגיעה לתקרות שנקבעו בתקופה המדווחת ואין לה תביעות תלויות בהיקף המתקרב למגבלות שנקבעו.

3.5.4.6 שינויים מהותיים בהסדרי ביטוח משנה לאחר מועד הדוח

בתקופה שמעבר לתאריך הדוח, החברה לא ביצעה שינויים מהותיים בהסדרים עם מבטחי משנה.

3.5.5 ביטוח משנה - ביטוח כללי אחר

3.5.5.1 הסדרי ביטוח משנה עיקריים

להלן פרטים בדבר ביטוחי המשנה אשר נרכשו על-ידי החברה בביטוח כללי אחר:

(א) רכוש - ביטוח אש וסיכונים נלווים

לחברה התקשרויות בביטוחי משנה המספקים מענה לכל הפעילויות הקשורות לביטוח רכוש/אש, ובו כלולים מגוון ענפי הכיסויים המשתייכים לענף האש, כמפורט: פעילות עסקית/ מסחרית/ תעשייתית, ביטוחי דירות, ביטוח משכנתאות (ביטוח המבנה), כספים/ רכוש במעבר/ וביטוח נאמנות עובדים (לגבי אותו מבטוח ברכוש).

בשנת 2021 לחברה היה חוזה שאפשר לה קיבולת של עד 40 מיליון דולר (ארה"ב), ביחס לכל פוליסה בהתאם לצרכי החברה. במקביל הוגדל שייר החברה. בענפי אש רכוש, לחברה חוזה ביטוח משנה המאגד בתוכו ארבעה סקטורים: (1) אש מסחרי עסקי; (2) סחורה במעבר - כספים - נאמנות (כיסוי נלווה לביטוחים העסקיים); (3) דירות; (4) משכנתאות.

נכון לשנת 2022 החברה חידשה את החוזה המאפשר לה קיבולת של עד 40 מיליון דולר (ארה"ב) ביחס לכל פוליסה בהתאם לצרכי החברה.

להלן פירוט מבטחי המשנה בשנת 2021, דירוגם וחלקם מתוך סך חלקם של מבטחי המשנה (מבטחי המשנה משותפים בכל ארבעת הסקטורים):

Am Best or S&P דירוג	שיעור %	שם מבטח המשנה
A	2.50	American Std Ins
A-	1.50	Africa Re
A-	1.50	Aspen Re
A	1.50	CCR Re
A	2.00	Central Re
A	6.00	China Re
AA-	3.50	Covea
A+	5.00	DEVK

Am Best or S&P דירוג	שיעור %	שם מבטח המשנה
AA+	5.50	Gen Re
BBB	3.5	²⁰ GIC
AA-	3.50	Hannover Re
A	3.00	Helvetia
A	5.50	Korean Re
A	1.00	Mapfre Re
A	3.00	MS Amlin
A-	10.00	Odyssey Re
A-	2.50	Polish Re
A+	2.50	QBE
A+	10.00	R + V
AA-	1.50	Santam Re - MR Africa
A	1.50	Sava Re
AA-	11.00	SCOR
A	1.00	Triglav Re
A-	3.50	Unipol Re
AA-	6.00	XL Re Europe
	100%	סה"כ 25 חברות

(ב) ביטוח אש עסקי/ מסחרי - sector 1

הביטוח בנוי כחווה ביטוח משנה מסוג QS + Surplus, כאשר גובה ה-CAPACITY (ברוטו) של החווה בתקופת הדוח הינו 40 מיליון דולר, השייר המרבי של החברה הנו 500,000 דולר ומעבר לכך חלקם של מבטחי המשנה. חווה זה אפשר בתקופת הדוח קבלת עסקים לביטוח עד סכום ביטוח של 40 מיליון דולר פר עסק (לעסקים בהם סכום הביטוח עולה על סכום זה, יש פתרון פרטני משולב חוזי ופקולטיבי). נכון לשנת 2021 וגם לשנת 2022 לחברה חווה המאפשר לה קיבולת של עד 40 מיליון דולר (ארה"ב).

(ג) ביטוח נאמנות - כספים - רכוש במעבר - sector 2

סקטור זה נלווה לחווה האש העסקי, שייעודו מתן פתרונות נדרשים לצרכי המבוטחים בענפי העסקים/ תעשייה/ שירות. ביטוח זה נשען על חווה ביטוח משנה יחסי מסוג Quota Share, כאשר ה-Capacity הוא 500,000 דולר ארה"ב, מתוכו שייר החברה 25% והשאר מבטחי משנה.

(ד) ביטוח דירות - sector 3 ומבנה משכנתאות - sector 4

לחברה חווה ביטוח משנה מסוג Quota Share לביטוח אש דירות ומשכנתאות (מבנה) בגובה של עד מיליון דולר. חווה זה מאפשר קבלה לביטוח של דירות ומשכנתאות בהן סכום הביטוח אינו עולה על מיליון דולר (לדירות בהן סכום הביטוח גבוה ממיליון דולר קיים פתרון במסגרת חווה האש). שייר החברה הינו 50% וחלקם של מבטחי המשנה הינו 50%.

(ה) ביטוח הנדסי

לחברה חווה ביטוח משנה מסוג יחסי, בגובה של 25 מיליון דולר, כשמתוכו שייר החברה המרבי באופן יחסי לא יעלה על 500,000 דולר והשאר חלקם של מבטחי המשנה. חווה זה מאפשר ביטוח (שבר מכני/ קבלנים/ אלקטרוני/ ציוד כבד וכ"ו) עד גובה של 25 מיליון דולר, פר כל עסק (לעסקים בתחום הנדסי בהם סכום הביטוח עולה על סכום זה, ניתן פתרון במסגרת פרטנית).

²⁰ ראה הערת שוליים מס' 18 לעיל.

להלן רשימת מבטחי המשנה ביטוח הנדסי, דירוגם וחלקם בשנת 2021 מתוך חלק מבטחי המשנה:

שם מבטח המשנה	שיעור	דירוג S&P
AWAC	2.50	A-
CCR Re	2.50	A-
Catlin Re Switzerland	3.00	AA-
China Re	6.00	A
Covea	2.50	A+
DEVK	4.00	A+
Endurance/Sompo	5.00	A+
Everest Re	6.50	A+
Gen Re	5.00	AA+
²¹ GIC	3.50	BBB
HCC Tokio Marine	3.00	AA-
Helvetia	3.00	A
Korean Re	5.00	A
Mapfre Re	2.50	A
MS Amlin	8.00	A
Odyssey Re	10.00	A-
R + V	10.00	A+
Santam Re	1.00	AA-
Sava Re	2.00	A
SCOR	11.00	AA-
Triglav Re	1.00	A
Unipol Re	3.00	A-
סה"כ 22 חברות	100.0	

(ו) חוזה הגנה על שייר החברה - רכוש בפני רעידת אדמה/ נזקי טבע - שנת 2021

חשיפה לאסונות/ קטסטרופות (כגון: רעידת אדמה) הינה קריטית לגבי כל מבטח. כדי להגן על עצמה, רכשה החברה חוזה הגנה על שייר, שמטרתו הגנה על פעילות החברה בענפי הרכוש וההנדסה. חוזה זה, שאמור להגן עליה בפני קטסטרופות, נשען על מספר מודלים אשר נבחנו ובחנו את הצרכים כפוף למבנה התיק כולו. בשקלול הפרמטרים, הסבירות לנזק המרבי אחת לכ-300-350 שנים, עשוי להיות בגבולות של כ-1.99% מכלל החשיפה בשייר החברה, דהיינו 193 מיליון דולר מתוכם 1.5 מיליון דולר השתתפות עצמית.

להלן פירוט מבטחי המשנה שהשתתפו בחוזה ההגנה לשנת 2021, דירוגם וחלקם מתוך חלק מבטחי המשנה:

שם מבטח משנה	שיעור באחוזים (%) שכבה 1	שיעור באחוזים (%) שכבה 2	דירוג S&P
AAIC	2.5	-	A
American Std Ins	5.0	5.0	A
Aspen Re	1.5	1.5	A
Axis Re	5.0	5.0	A+
Blenheim	3.5	-	A+
Sirius	-	3.5	A-
Chaucer	-	7.5	A+
China Re	7.5	-	A
Covea	2.0	2.0	AA-
DEVK	2.0	2.0	A+
Everest Re	12.5	12.5	A+

²¹ ראה הערת שוליים מס' 18 לעיל.

שם מבטח משנה	שיעור באחוזים (%) שכבה 1	שיעור באחוזים (%) שכבה 2	דירוג S&P
Fubon	-	2.5	A-
²² GIC	8.0	8.0	BBB
GIC Synd	3.0	3.0	A+
Hannover Re	15.0	15.0	AA-
LF	1.0	1.0	A
Mapfre	2.0	2.0	A+
QBE	2.5	2.5	A+
Satec	1.0	1.0	A+
Santam Re - MR			
Africa	1.0	1.0	AA- Stable
SCOR	17.0	17.0	AA-
XL Re	3.0	3.0	AA-
Unipol Re	5.00	5.00	A-
XL Re Europe	3.0	3.0	AA-
סה"כ 24 חברות	100.0		

(ז) חבויות משנה

ענף החבויות כולל כיסויים ביטוחיים לנזקים שיגרמו לצד שלישי, חבות מעסיקים, חבות מוצר וחבות מקצועית. לחברה חוזה ביטוח משנה מסוג Excess Of Loss שמשמעותו היא, כי שייר החברה יהיה בגובה של 1,000,000 דולר (כ- 4 מליון ש"ח) והשאר הגנה של מבטחי משנה עד לגובה של 9 מיליון דולר (כ-36 מליון ש"ח). סך הכל גבולות האחריות לחוזה בגובה 10,000,000 מיליון דולר (כ- 40,000,000 ש"ח).

להלן פירוט מבטחי המשנה אשר השתתפו בחוזה חבויות בשנת 2021:

שם מבטח המשנה	שיעור באחוזים (%)	דירוג Am Best Or S&P
Catlin Re Switzerland	8.5	AA-
CCR Re	10.0	A-
Covea	5.0	AA-
DR Swiss	5.0	A+
Everest Re	16.0	A+
Munich Re	47.0	AA-
XL Re Europe	8.5	AA-
סה"כ 7 חברות	100.0	

מבנה העמלות 3.5.5.2

חוזי החברה מחולקים לחוזים יחסיים וחוזים שאינם יחסיים. מבטחי המשנה משלמים עמלה בגין החוזים היחסיים, בגובה ממוצע כמפורט: ביטוחי אש (רכוש) - ממוצע של 24% וביטוח הנדסי - 27.5%. בחוזים שאינם יחסיים ונקנים לצורך הגנה על השייר אין עמלה ממבטחי משנה.

מבטחי משנה שחלקם בפרמיה מהווה 10% או יותר מסך הפרמיה בשנת הדוח 3.5.5.3

לחברה מבטחי משנה שחלקם בפרמיות ביטוח משנה בענף ביטוח כללי אחר בשנת הדוח מהווה 10% או יותר כדלקמן:

שם מבטח המשנה	דירוג לפי S&P	שיעור הפרמיה מסך הפרמיות המועברות בביטוח כללי אחר (באחוזים)	פרמיית ביטוח משנה באלפי ש"ח
SCOR	AA -	13	18,094
Odyssey Re	A-	10	14,645

22 ראה הערת שוליים מס' 18 לעיל.

<p>3.5.5.4 שינויים מהותיים בהסדרי ביטוח משנה בתקופה שמעבר לתאריך הדוח, החברה לא ביצעה שינויים מהותיים בהסדרים עם מבטחי משנה.</p>	3.5.5.4
<p>3.5.5.5 מגבלות ותקרות כיסוי ראה פירוט בסעיף 3.5.5.1 לעיל.</p>	3.5.5.5
<p>3.5.5.6 שינויים מהותיים בהסדרי ביטוח משנה לאחר מועד הדוח בתקופת הדוח, לא בוצעו שינויים מהותיים בהסדרים עם מבטחי משנה בתחום ביטוח כללי אחר.</p>	3.5.5.6
<p>3.5.6 חשיפה מבטחי משנה לרעידת אדמה להלן תיאור חשיפת מבטחי המשנה לרעידת אדמה :</p>	3.5.6
<p>3.5.6.1 חוזים יחסיים</p> <p>בביטוחים של סיכוני (רכוש) אש וביטוח הנדסי (בעיקר קבלנים וצמ"ח), שהינם על בסיס של חוזים פרופורציונאליים, הסכומים המצרפיים של סכומי הביטוח מגיעים לסכום גבוה מאד. ביום 31 בדצמבר 2021, הסכום המצרפי בחוזים יחסיים אלו הגיע לסך של כ-36,394,071,000 דולר, מתוכם סכום של 27,198,531,000 דולר היה חלקם של מבטחי המשנה ובשייר 9,195,540,000 דולר.</p> <p>היות ומבטחי המשנה "מוגבלים" ביכולת הקצאת ההון (למול הסיכון הנלקח על ידם והכדאיות הכלכלית שלהם), הם תוחמים את גבול אחריותם (EVENT) LIMIT לרמה של 5.0% ממצרף חלקם בסיכון בחוזים היחסיים. מאידך, באותם עסקים (בעיקר כאלה בהם סכומי הביטוח מאד גבוהים או שיש בהם סיכונים שאותם החברה אינה מעוניינת לכלול תחת החוזה היחסי), נבנה כיסוי פרטני (FACULTATIVE). בכיסוי שכזה מגבלת ה-EVENT LIMIT אינה קיימת ומבטח המשנה נושא באחריות של 100%.</p>	3.5.6.1
<p>3.5.6.2 חוזים שאינם יחסיים - Excess of Loss</p> <p>החברה קנתה לעצמה בנוסף, הגנה מפני סיכון של רעידת אדמה או אסון טבע משמעותי, שיכולים לחול על שייר החברה, וזאת עפ"י מודלים שהצביעו על הגנה נדרשת ברמת נזק מרבי (MPL) של כ-2.00% מהחשיפה בשייר, השווה כ-184 מיליון דולר, כשמתוכם כ-1.5 מיליון דולר ראשוניים יחולו על השייר. לחברה קיימת אפשרות להגדלת הסכום שבחשיפת מבטחי המשנה בשיעור נוסף של 10%.</p>	3.5.6.2

3.5.7 ריכוז תוצאות ביטוח משנה בביטוח כללי

להלן ריכוז תוצאות ביטוח המשנה בביטוח כללי לפי תחומי הפעילות וענפים (באלפי ש"ח):

סך הכל			ענפי חבויות אחרים			ענפי רכוש אחרים			רכב רכוש			רכב חובה			
2019	2020	2021	2019	2020	2021	2019	2020	2021	2019	2020	2021	2019	2020	2021	
400,928	395,511	394,845	17,280	17,743	23,771	153,368	153,026	155,946	12,095	17,034	12,185	218,185	207,708	202,943	פרמיות ביטוח משנה ¹
11,672	(5,810)	(106,270)	6,442	(5,898)	(42,939)	35,385	26,850	23,647	(2,038)	(8,653)	(7,231)	(28,117)	(18,109)	(79,747)	רווח (הפסד) ביטוח משנה ²

(1) לעניין עסקת ביטוח משנה בענף רכב חובה ראה באור 20(ב) (1) לדוחות הכספיים.

(2) להסברים ראה באור 32(ה) (5) לדוחות הכספיים.

בביטוח רכוש כללי התפלגות הפרמיות כדלקמן:

רכוש כללי אחר			
2019	2020	2021	
77,406	77,646	79,162	פרמיות ביטוח משנה יחסי
6,821	6,525	6,583	פרמיות ביטוח משנה לא יחסי
69,141	68,856	70,200	פרמיה בגין רעידת אדמה
152,870	153,026	155,946	סה"כ פרמיות ביטוח משנה

3.5.8 ביטוח משנה - ענף ביטוח חיים

3.5.8.1 הסדרי ביטוח משנה עיקריים

החברה רוכשת ביטוחי משנה בגין מרכיב הסיכון בפוליסות ביטוח חיים (סיכוני מוות, נכות, אובדן כושר עבודה, מחלות קשות וביטוח סיעודי ובריאות). היקף פרמיות ביטוח משנה בביטוח חיים של החברה הוא כ-6.6% מהפרמיה השוטפת. ביטוח משנה לכיסוי סיכוני מוות, נכות ואובדן כושר עבודה נערך בהסכם ביטוח משנה מסוג Surplus.

ביטוח משנה לכיסוי מחלות קשות, בריאות וביטוח סיעודי נערך בהסכם ביטוח משנה מסוג Quota Share.

כמו כן, קיימים גם ביטוחי משנה פקולטיביים, הנערכים לכיסוי סיכונים הגלומים בפוליסות ספציפיות.

3.5.8.2 מבנה העמלות

מבטחי המשנה משלמים 2 סוגי עמלות: עמלה תלוית מכירות או היקף תיק (עמלה שוטפת) ועמלה תלוית רווח (השתתפות ברווחים).

בשנת הדוח, עמד סך עמלת ביטוח משנה על כ-20% מסך הפרמיה למבטח משנה.

מבטחי משנה שחלקם בפרמיה מהווה 10% או יותר מסך הפרמיה בשנת הדוח

לחברה מבטחי משנה, שחלקם בפרמיות ביטוח משנה בביטוח חיים בשנת הדוח מהווה 10% או יותר כדלקמן:

פרמיית ביטוח משנה באלפי ש"ח	דירוג לפי S&P	שם מבטח המשנה
12,427	-AA	Munich-Re
7,931	A+	Scor
4,802	A-	SWISS

3.5.8.3 שינויים מהותיים בהסדרי ביטוח משנה

במהלך תקופת הדוח לא חלו שינויים מהותיים בהסדרי ביטוח המשנה בתחום ביטוח חיים.

3.5.8.4 מגבלות ותקרות כיסוי

בתחום ביטוח חיים (לרבות אובדן כושר עבודה) וכן בתחום הבריאות, סיעוד ותאונות אישיות, משתפת החברה את מבטחי המשנה בחלק יחסי מסיכון הביטוח אותו היא נוטלת, וזאת מכל סכום חבות שהוא באופן יחסי (Quota Share או Surplus) מעבר לשייר. בחוזה לביטוח מקרה מוות, התקרה הינה כ-8 מיליון ש"ח ברמת המבוטח; בחוזה לביטוח אי כושר עבודה, תקרת הכיסוי הינה כ-72,000 ש"ח, ברמת המבוטח; בחוזה לביטוח מחלות קשות, תקרת הכיסוי הינה כ-700,000 ש"ח למבוטח.

3.5.8.5 שינויים מהותיים בהסדרי ביטוח משנה לאחר מועד הדוח

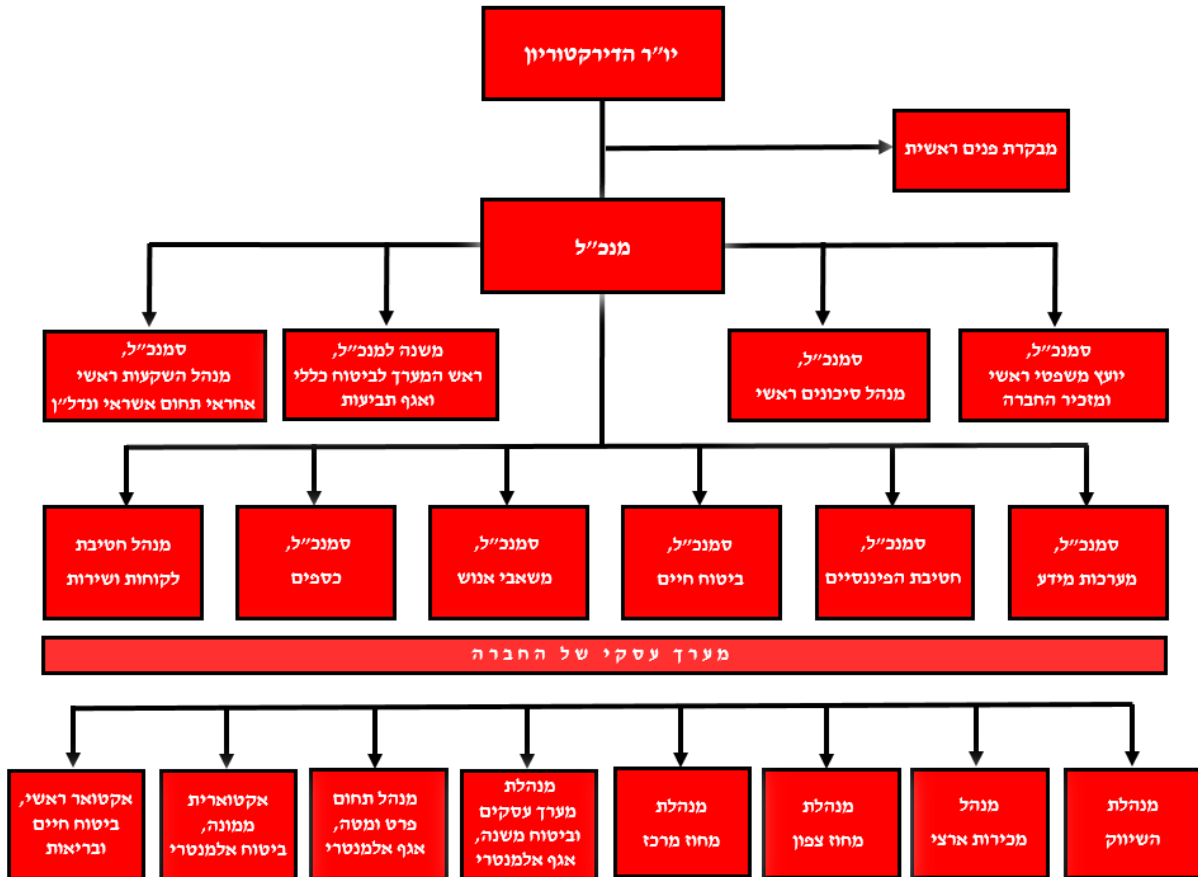
לא צפויים שינויים מהותיים בהסדרי ביטוח המשנה בתקופה שלאחר מועד הדוח בתחום ביטוח חיים.

3.5.9 להרחבה בנושא ביטוח המשנה - ראה באורים 20(ב) ו-32(ה) (5) לדוחות הכספיים.

3.6 הון אנושי

3.6.1 מבנה ארגוני

להלן תרשים המבנה הארגוני של החברה:



3.6.2 מצבת עובדי החברה

בחברה יו"ר דירקטוריון פעיל ומנכ"ל, וכן עובדים שונים המשרתים את ענייני החברה בכל תחומי הפעילות (כגון: עובדי אלמנטרי, ביטוח חיים) או בעניינים אחרים שאינם קשורים לתחומי הפעילות דווקא (כגון: עובדי מערכות מידע, כספים וכיוצא"ב). להלן מצבת עובדי החברה נכון ליום 31 בדצמבר, בשנים 2020 - 2021:

מספר עובדים ליום 31.12.2020	מספר עובדים ליום 31.12.2021	אגף/ מחלקה
4	4	הנהלה
4	4	ניהול סיכונים
4	4	ביקורת פנים
6	7	משפטית
2	2	כלכלית
2	2	שיווק
34	36	אגף כספים
174	182	החטיבה לביטוח אלמנטרי ותביעות
90	62	אגף ביטוח חיים ופיננסיים
9	12	מכירות ביטוח חיים ופיננסיים
14	16	מערך השקעות, אשראי ונדל"ן
9	9	משאבי אנוש
9	9	לוגיסטיקה
35	35	שירות
42	42	אגף מערכות מידע
438	426	סה"כ

בשנת 2021 קטנה מצבת העובדים בכ-12 תקנים והיא עומדת על 426 עובדים לעומת מצבת עובדים של 438 עובדים בשנת 2020.

הקישור במצבת העובדים נובע בעיקרו מצמצום כוח אדם באגף ביטוח חיים כחלק מתהליך הסבת מערכות ביטוח חיים לספק מיקור חוץ מהותי.

לפירוט אודות נושאי המשרה בחברה - ראה תקנה 26 ו-26א לפרק הרביעי לדוח התקופתי "פרטים נוספים על התאגיד".

3.6.3 הטבות וטיבם של הסכמי העסקה

כל העובדים בחברה, לרבות נושאי המשרה הבכירה, מועסקים על-פי הסכמי עבודה אישיים, בהם נקבעים תנאי ההעסקה והתנאים הנלווים. מערכת השכר והתגמול לעובדי החברה מבוססת בעיקרה על התאמה בין רמת התגמול לתפקודו של העובד, לניסיונו ולתרומתו למערכת. בחברה ישנם עובדים הזכאים לקבל בonus ועמלות, מעבר לשכרם, לרבות בין נושאי המשרה הבכירה. בחברה מתבצע תהליך הערכת עובדים אחת לשנה. התחייבויות החברה בגין סיום יחסי עובד-מעביד מכוסות במלואן, בפוליסות ביטוח של החברה ו/או פוליסות בחברות אחרות ו/או מופרשות בספרי החברה.

3.6.4 הכשרה והדרכות

החברה נוהגת לערוך השתלמויות מקצועיות לעובדיה ולסוכניה מעת לעת, בהתאם להתפתחויות החלות בתחומי הביטוח השונים. כמו כן, החברה מפעילה תכנית הדרכה שנתית המתקיימת לאורך השנה כולה, במסגרתה עוברים העובדים הכשרות וקורסי רענון מקצועיים.

3.6.5 תגמולים לנושאי משרה

ביום 30 ביוני 2021, אישר דירקטוריון החברה את עדכון מדיניות התגמול של החברה, אשר אושר גם על ידי האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה ביום 12 ביולי 2021.

לעניין מדיניות תגמול לנושאי משרה, החברה מפרסמת באתר האינטרנט שלה מידע בנושא בכתובת הבאה:

<https://www.hcsra.co.il/AboutUs/FinancialData/Pages/policyReward.aspx>

לפרטים נוספים אודות תנאי העסקתם של נושאי המשרה הבכירה בחברה - ראה תקנה 21(1) לפרק הרביעי לדוח התקופתי "פרטים נוספים על התאגיד".

למידע אודות תנאי כהונה והעסקה של בעל השליטה בחברה - ראה תקנה 21(2) לפרק הרביעי לדוח התקופתי "פרטים נוספים על התאגיד".

למידע אודות שיפוי, פטור וביטוח - ראה תקנה 21(2.5) לפרק הרביעי לדוח התקופתי "פרטים נוספים על התאגיד".

3.7 שיווק והפצה

3.7.1 כללי

פעילות השיווק וההפצה נוגעת לכל תחומי הפעילות של החברה. השיווק וההפצה בחברה מתבצע באמצעות סוכני ביטוח וכן באמצעות ערוצים נוספים, כגון: מכירה באופן ישיר ושיתופי פעולה מסחריים.

מוצרי הביטוח נחלקים לקטגוריות של מוצרים, למשל: מוצרים הנרכשים מתוך צורך בסיסי או רגולטורי ומודע של הלקוח הפוטנציאלי, כגון: פוליסות לרכב חובה, רכב רכוש, דירה, פוליסות בריאות ופוליסות לביטוח מקרה מוות. קטגוריה נוספת, כוללת מוצרים שלרוב מוצעים ללקוח פוטנציאלי ומבוססים על מסגרת המקטינה סיכון ללקוח, כגון: ביטוח עסק, נסיעות לחו"ל, תאונות אישיות וסייבר.

להערכת החברה, מעורבות סוכני הביטוח בהפצה ובשיווק מוצרי החברה היא זו שמניעה כיום את ענף הביטוח ומעמיקה את מודעות הצרכנים לצרכיהם הביטוחיים ולאפשרויות גידור הסיכונים האישיים שלהם, הן ברמת הרכוש האישי והעסקי והן ברמת הביטחון הכלכלי בעת מצוקה בריאותית או מוות.

החברה מבססת את פעילותה על ערוץ ההפצה של הסוכנים, כאשר היא פועלת כיום מול מאות סוכני ביטוח. פעילותם של מרבית הסוכנים כאמור, אינה מושתתת על עבודה עם חברת ביטוח אחת, אלא מבוססת על היצע של מוצרים ממספר חברות. היצע זה מאפשר לסוכן לתת פתרון ביטוחי מלא ללקוחותיו וכן לעמוד ברמת תחרות מחירים. בנוסף, החברה משווקת ומעלה למודעות הציבור את מוניטין החברה ומוצריה בביטוח הדיגיטלי באמצעות קמפיינים המשודרים לכל אורך השנה באמצעות המדיה הרב ערוצית כגון: טלוויזיה, רדיו וכן בערוצים דיגיטליים ברשתות חברתיות שונות, לכל אורך השנה.

הוצאות השיווק וההפצה באמצעות הסוכנים מתורגמות לתשלומי עמלות בגין מכירת מוצרי החברה. סוכני הביטוח מתוגמלים על מכירות המבוצעות בפועל ובכך מתאפשר לחברה לתמחר את מוצריה ועלויות השיווק שלהם בהתבסס על מכירה בפועל. בנוסף, החברה עורכת לסוכניה כנסים מקצועיים ומעודדת אותם למכירות בהתאם להוראות הדין.

במהלך תקופת הדוח התמקדה החברה בחיזוק תדמיתה באמצעות פרסום ארצי לקהל הרחב, בין היתר, בטלוויזיה, ברשתות החברתיות ובתקשורת הדיגיטלית, תוך שהיא מבססת אותה על מוצר הביטוח הדיגיטלי "go"; ובמותג "בסט אינווסט". בנוסף, בדומה לשנים קודמות, גם במהלך תקופת הדוח הקפידה החברה לשמר את מעמדה אל מול המתחרות, בין היתר, בעיתונות של ענף הביטוח, באמצעות פרסום ייעודי לסוכנים אודות אירועים ומבצעים המתרחשים בחברה.

3.7.2 שיווק והפצה - ענף ביטוח רכב חובה

3.7.2.1 דרכי שיווק והפצה ומבנה עמלות

שיווק ומכירת פוליסות ביטוח רכב חובה נעשה בעיקר באמצעות סוכנים. עבור שירותי הסוכנים משולמות לסוכנים עמלות בשיעורים משתנים. שיעור העמלה נקבע בחלקו על-פי המוצר ובחלקו מותנה בהיקף התפוקה של הסוכן.

יחסי העמלות מפרמיות ברוטו בענף רכב חובה הוא כדלקמן:

2019	2020	2021	
4.6%	5.4%	4.7%	יחסי עמלות ברוטו

3.7.2.2 תלות בערוצי הפצה וערוצי הפצה מהותיים

לחברה אין תלות בסוכן מסוים אחד שלה, ואין לחברה סוכנים שההכנסות המתקבלות באמצעותם עולות על 10%.

3.7.3 שיווק והפצה - ענף ביטוח רכב רכוש

3.7.3.1 דרכי שיווק והפצה ומבנה עמלות

שיווק ומכירת פוליסות ביטוח רכב רכוש נעשה באותם ערוצים בהם נעשה שיווק ומכירת פוליסות ביטוח רכב חובה ומוצרי ביטוח אחרים.

שיעור עמלות ממוצע מפרמיות ברוטו בענף הפעילות ביטוח רכב רכוש:

2019	2020	2021	
14.3%	13.9%	14.8%	יחסי עמלות ברוטו

3.7.3.2 תלות בערוצי הפצה וערוצי הפצה מהותיים

לחברה אין תלות בסוכן מסוים אחד שלה, ואין לחברה סוכנים שההכנסות המתקבלות באמצעותם עולות על 10%.

3.7.4 שיווק והפצה - ענף ביטוח כללי אחר

3.7.4.1 דרכי שיווק והפצה ומבנה עמלות

שיווק ומכירת פוליסות ביטוח כללי אחר נעשה באותם ערוצים בהם נעשים שיווק ומכירת ביטוח רכב חובה ורכב רכוש, כלומר, בעיקר באמצעות סוכני ביטוח כמתואר לעיל.

להלן שיעור העמלות מפרמיות בתחום הפעילות ביטוח כללי אחר:

2019	2020	2021	
19.0%	19.4%	18.4%	יחסי עמלות מפרמיות ענפי רכוש
18.3%	18.2%	18.2%	יחסי עמלות מפרמיות ענפי חבויות

3.7.4.2 תלות בערוצי הפצה וערוצי הפצה מהותיים

לחברה אין תלות בסוכן מסוים אחד שלה, ואין לחברה סוכנים שההכנסות המתקבלות באמצעותם עולות על 10%.

3.7.5 שיווק והפצה - ענף ביטוח חיים

3.7.5.1 דרכי שיווק והפצה ומבנה עמלות

שיווק ומכירת פוליסות ביטוח חיים נעשה כמעט אך ורק באמצעות סוכנים, כאשר ישנם סוכנים המשווקים ומוכרים גם פוליסות ביטוח כללי וגם פוליסות ביטוח חיים. הסוכנים המוכרים פוליסות ביטוח כללי של החברה בהיקפים גדולים אינם בהכרח אותם הסוכנים המוכרים פוליסות ביטוח חיים בהיקפים גדולים, ולהיפך.

עבור שירותי התווך של הסוכנים בתחום ביטוח חיים, משלמת החברה עמלות בשיעורים משתנים. שיעור העמלה נקבע, בין היתר, על-פי סוג המוצר והיקף התפוקה של הסוכן ורווחיות תיק הביטוח של הסוכן. בביטוח חיים, עובדים סוכני החברה ברובם, מול המפקחים, המועסקים על ידה ומשמשים כמנחים בנושאי המכירות ובפתרון בעיות שוטפות.

העמלה המשולמת הינה כשיעור מסוים שנקבע מול הסוכן, בהתאם להיקף הפעילות שלו בכל מוצר. בגין מוצרים פנסיוניים העמלות כיום משולמות כנגזרת מדמי הניהול ו/או כאחוז מהצבירה.

שיעור העמלות המשולמות לסוכנים ביחס לכל סוגי ביטוח החיים והחיסכון לזמן ארוך הנוכרים לעיל משתנה, והן משולמות באופן חודשי. חלקן משולם כמקדמות בשנה הראשונה לחיי הפוליסה.

שיעור העמלה הממוצע מהפרמיה המשולמת החדשה (ללא בסט אינווסט), בשנה הראשונה עומד על 51.3% בשנת 2021, ובשנים 2020 ו-2019 על 52.9% ו-61.4%, בהתאמה.

להלן יחסי עמלות מפרמיות בתחום ביטוח חיים:

2019	2020	2021	
10.8%	14.8%	13.3%	יחסי עמלות ברוטו

3.7.5.2 תלות בערוצי הפצה וערוצי הפצה מהותיים

לחברה אין תלות בסוכן מסוים אחד שלה, ואין לחברה סוכנים שההכנסות המתקבלות באמצעותם עולות על 10%.

3.7.5.3 שינויים מהותיים בדינים המתייחסים לערוצי הפצה שפורסמו במהלך תקופת הדוח ועד סמוך למועד פרסום דוח זה:

א. לעניין טיוטה שניה לחוזר שירות סוכנים ויועצים ללקוחות - תיקון, מיום 14 בפברואר 2022 - ראה סעיף 3.1.19.1 לעיל.

- ב. לעניין טיוטת תיקון לחוזר ממשק אינטרנטי לאיתור מוצרי ביטוח, מיום 9 בפברואר 2022 - ראה סעיף 3.1.19.2 לעיל.
- ג. לעניין חוזר צירוף לביטוח - תיקון, מיום 2 בינואר 2022 - ראה סעיף 3.1.18.3.2 לעיל.
- ד. לעניין עמדת הממונה בנושא הבהרה לעניין הטיפול החשבונאי בעסקאות רכישת עמלות סוכנים מראש בעת חישוב בדיקת נאותות העתודה (LAT), מיום 7 בדצמבר 2021 - ראה סעיף 3.1.20.2 לעיל.

3.8 ספקים ונותני שירותים

- 3.8.1 כללי
- החברה קשורה עם ספקים שונים בתחומי עיסוקיה, כגון: ספקי שירותי בריאות, עורכי דין, חוקרים, מומחים רפואיים, שמאים, חברות גרירה, ספקי חלפים וספקי חומרה ותוכנה.
- בנוסף, החברה מתקשרת עם ספקים שונים לשם מתן שירותי פיתוח, תחזוקה ושירותים נוספים, הן לטווח ארוך והן לטווח קצר. אופן ההתקשרות עם הספקים כולל התקשרות במחיר קבוע לפרויקט ו/או התקשרות לפי שעות ו/או התקשרות במחיר רישיון שימוש בתוכנה. החברה קשורה עם ספקים שונים אשר מבצעים עבורה שירות הכולל, בין השאר, פיתוח ותחזוקה של מערכות מידע או תשתיות בפעילות מזדמנת ו/או שוטפת במשרדי החברה או במשרדי הספק.
- 3.8.2 ספקים ונותני שירותים - ענף רכב חובה
- החברה נושאת, ככל מבטח, בהוצאות הכרוכות במקרה הביטוח המבוטח בפוליסה. לצורך זה, החברה קשורה בהסכמים עם ספקים שונים הקשורים בענף ביטוח רכב חובה, כגון: ספקי שירותים נלווים לסילוק תביעות ביטוח בתחומים שונים בהם נכללים: עורכי דין, חוקרים ומומחים רפואיים. לחברה אין תלות בספק כלשהו בענף זה.
- 3.8.3 ספקים ונותני שירותים - ענף רכב רכוש
- החברה התקשרה עם ספקי שירות שונים למתן שירות ללקוחותיה, כגון: שירותי גרירה ושירותי דרך, מתן רכב חליפי למקרה תאונה או גניבה, תיקון שבר שמשות הרכב וכדומה. בכל ההסכמים נקבעו תעריפים, על בסיס שנתי או תקופתי, אותם משלמת החברה לנותן השירותים. אין בהסכמים אלה כמיות מינימליות או סכומי מינימום. לחברה אין תלות בספק כלשהו בענף זה.
- 3.8.4 ספקים ונותני שירותים - ענף ביטוח כללי אחר
- החברה קשורה בהסכמים עם מספר ספקים בתחום ביטוח כללי אחר, כגון: שמאים, חברות לביצוע תיקונים, שרברבים וכיוצא באלה. לחברה אין תלות בספק כלשהו בענף זה.
- 3.8.5 ספקים ונותני שירותים - תחום ביטוח חיים וחיסכון ארוך טווח
- החברה קשורה עם ספקים שונים בתחום ביטוח חיים, כגון: רופאים, מכוני רפואיים, מכוני אבחון, ייעוץ לעניין גביה וממשקים וכיוצא באלה.
- לפרטים בדבר התקשרות עם ספק מיקור חוץ מהותי בקשר עם שירותי תפעול לתיק הפנסיוני של החברה (תיק העבר); וכן שירותי בית תוכנה ושירותי לשכת שירות עבור תיק העבר ועבור התיק החדש - ראה סעיף 2.2.1.2 לעיל ובאור (ג) לדוחות הכספיים.

3.9 רכוש קבוע

- 3.9.1 רכוש קבוע מהותי
- הרכוש הקבוע של החברה, שאינו רכוש המיועד להשכרה, הינו כדלקמן:
- זכויות חכירה למשרדים בשטח של כ-668 מ"ר ב"מרכז שקמונה" בחיפה, אשר שווין ליום 31.12.2021 הסתכמה ב-6,620 אלפי ש"ח.

חמש קומות עליונות, קומה שנייה וחלק מקומת המסחר בבניין ברחוב המלאכה 6 בעיר חולון, אשר משמשות את החברה לפעילותה, אשר שווין ליום 31.12.2021 הינו 113,801 אלפי ש"ח. לפרטים נוספים ראה ביאור 6 לדוחות הכספיים.

זכויות חכירה בנכס מקרקעין באשקלון ששטחו 19,416 מ"ר (מרינה מול), אשר שווין ליום 31.12.2021 הסתכמה ב-334,400 אלפי ש"ח.

שיפור במושכר, כלי רכב, ריהוט משרדי וציוד מחשב שיתרת עלותם המופחתת ליום 31 בדצמבר 2021 הסתכמה ב-9,292 אלפי ש"ח.

3.9.2 השקעות במערכות מחשב

לחברה מערכות מידע הכוללות חומרה, תוכנות שעלותן המופחתת ליום 31.12.2021 היא כ-182,987 אלפי ש"ח. החברה השקיעה בתוכנה ובמחשבים בשנת 2021 כ-60,329 אלפי ש"ח. סך ההוצאות השוטפות של החברה בגין מערכות מידע עמדו על כ-61,336 אלפי ש"ח. אגף מערכות מידע של החברה מספק את כלל שירותי מערכות המידע לארגון באמצעות עובדי חברה ועל-פי הצורך גם באמצעות קבלני משנה וספקי תוכנה שונים. מרכז המחשבים של החברה נבנה מחדש בתקנים גבוהים ופועל בבניין החברה בחולון. החברה מפעילה אתר גיבוי לשעת חירום בפתח תקווה והוא כולל שרתי אחסון, שרתים וציוד מחשוב, המאפשר המשכיות עסקית במקרה שהאתר הראשי של החברה יוצא מכלל פעולה.

המערכות המרכזיות של החברה הן:

- 3.9.2.1 נכון למועד הדוח, מערכת הליבה בביטוח כללי הינה מערכת המופעלת על בסיס מערכת קומטק.
- 3.9.2.2 נכון למועד הדוח, מערכת הליבה בביטוח חיים הינה מערכת המופעלת על בסיס שירותי מיכון של הספקית.
- לפרטים נוספים אודות התקשרות החברה בהסכם תפעול מול ספק מיקור חוץ מהותי - ראה סעיף 2.2.1.2 לעיל לעיל וכן באור 1(ג) לדוחות הכספיים.
- 3.9.2.3 מערכות הליבה הביטוחיות של החברה נתמכות על-ידי מערכות שונות לניהול מסמכים ותהליכי עבודה, מערכות לניהול סיכונים ואקטואריה, BI, מערכות פיננסיות ומוצרי תוכנה מוכרים ומוכחים בשוק המיושמים בחברה.
- 3.9.2.4 החברה מחזיקה אתר ואפליקציה למבוטחי החברה, המאפשרים לצפות במידע האישי. כמו כן, לחברה ישנו פורטל לסוכני החברה, אשר מאפשר מידע זמין ונוח וכן שולחן עבודה מתקדם לסוכן.
- 3.9.3 להרחבה בנושא רכוש קבוע - ראה באור 6 לדוחות הכספיים.

3.10 עונתיות

ככלל, ההכנסות בחברות הביטוח השונות, בענף ביטוח כללי, ברבעון הראשון גדולות מההכנסות ביתר הרבעונים, וזאת כתוצאה מחידוש הביטוח בעסקים רבים בתחילת השנה. כמו כן, בחודשי החורף שיעור התביעות גבוה יותר.

בענף ביטוח כללי ישנה עליה בהיקף התביעות בחורף, בשל ריבוי תאונות הדרכים (בענפי רכב חובה ורכב רכוש) ובשל נזקי מזג האוויר (בענף ביטוח כללי אחר).

כמו כן, בחודשי הקיץ קיימת עליה במכירת פוליסות נסיעה לחו"ל.

לעניין מנגנון עתודה לסיכונים שטרם חלפו, המווסת את ההשפעה של עונתיות המחזור על הרווח - ראה סעיפים 2.1.1.1(ז) ו-2.1.3.1(ב) לעיל.

בענף ביטוח חיים, בשל סיום שנת המס, חודש דצמבר מתאפיין בדרך כלל בהפקדת סכומי כסף גבוהים, על-ידי שכירים ועצמאיים, המפקידים פרמיות במסגרת שכרם בכדי למצות את הטבת המס בגין ההפקדה.

בנוסף, מעסיקים משלימים חובות בגין שנת המס או מפקידים הפקדות חד פעמיות המשויכות רובן ככולן לחוב ותק פיצויים.

להלן התפלגות הפרמיות (כולל דמים) לפי רבעונים לשנים 2019, 2020 ו-2021 (באלפי ש"ח ובאחוזים) בביטוח כללי (רכב חובה, רכב רכוש וכללי אחר):

2019		2020		2021		
סה"כ פרמיות ברוטו		סה"כ פרמיות ברוטו		סה"כ פרמיות ברוטו		
באלפי ש"ח	%	באלפי ש"ח	%	באלפי ש"ח	%	
424,739	34%	431,757	37%	413,010	35%	רבעון ראשון
277,981	22%	241,490	21%	277,653	24%	רבעון שני
289,850	23%	261,722	23%	261,412	22%	רבעון שלישי
244,735	20%	218,052	19%	224,676	19%	רבעון רביעי
1,237,305	100%	1,153,021	100%	1,176,751	100%	סה"כ

להלן התפלגות הפרמיות לפי רבעונים לשנים 2019, 2020 ו-2021 (באלפי ש"ח ובאחוזים) בביטוח חיים:

2019		2020		2021		
סה"כ פרמיות ברוטו		סה"כ פרמיות ברוטו		סה"כ פרמיות ברוטו		
באלפי ש"ח	%	באלפי ש"ח	%	באלפי ש"ח	%	
145,990	27.04%	133,571	28.3%	107,747	25.9%	רבעון ראשון
144,701	26.80%	113,748	24.1%	106,792	25.6%	רבעון שני
122,110	22.62%	111,387	23.6%	104,673	25.2%	רבעון שלישי
127,128	23.54%	113,277	24.0%	97,488	23.3%	רבעון רביעי
539,929	100%	471,983	100%	416,700	100%	סה"כ

3.11 נכסים לא מוחשיים

3.11.1 קניין רוחני

לחברה מספר סימני מסחר רשומים על שם החברה ומוצריה.

החברה משתמשת לצורך פעילותה בתוכנות בבעלותה ו/או תוכנות שנרכשו רישיונות לשימוש בהן. החברה מפתחת באמצעות עובדיה ובאמצעות ספקיה תוכנות לשימוש עצמי, שיש לה בהן זכויות יוצרים.

3.11.2 מאגרי מידע

החברה מנהלת מאגרי מידע החיוניים לניהול עסקי החברה על פי חוק הגנת הפרטיות, התשמ"א-1981.

להרחבה בנושא נכסים לא מוחשיים - ראה באור 4 לדוחות הכספיים.

3.12 גורמי סיכון

להלן טבלת גורמי הסיכון של החברה ומידת השפעתם על עסקי החברה:

דירוג הסיכון - השפעת גורמי הסיכון על החברה			גורמי סיכון	סיווג הסיכון
נמוכה	בינונית	גבוהה		
	X		האטה כלכלית בישראל	סיכוני מקרו
		X	סיכוני שוק ואשראי	
	X		אירועים גיאופוליטיים	
		X	פנדמיה	
		X	מבטחי משנה	סיכונים ענפיים
	X		סיכונים ביטוחיים	
		X	סיכוני קטסטרופה	
	X		תחרות בשוק	
	X		רגולציה	
X			סיכוני נזילות	סיכונים מיוחדים לחברה
	X		סיכון נדל"ן	
	X		תלות בענף הרכב בביטוח כללי	
		X	הלימות הון	
	X		סיכונים משפטיים	
	X		סיכונים תפעוליים	
		X	תלות במערכות מידע	
	X		פגיעה במוניטין	
		X	סייבר ואבטחת מידע	

מידת השפעתם של גורמי סיכון המפורטים בטבלה על עסקי החברה, מבוססים על סמך הערכת הנהלת החברה, בהתחשב במאפייני פעילותה, נכון למועד פרסום דוח זה.

לפרטים נוספים בדבר ניהול סיכונים - ראה באור 32 לדוחות הכספיים.

3.13 הסכמים מהותיים והסכמי שיתוף פעולה**3.13.1 הסכמים מהותיים**

לפרטים אודות עסקאות מהותיות עם מבטחי משנה - ראה סעיף 3.5 לעיל ובאור 20(ב) לדוחות הכספיים.

לפרטים אודות הסכם התקשרות עם ספק מיקור חוץ מהותי לקבלת שירותי תפעול ותוכנה בתחום ביטוח חיים (מיקור חוץ מהותי) - ראה סעיף 2.2.1.2 לעיל.

3.13.2 הסכמי שיתוף פעולה אסטרטגיים

נכון למועד הדוח, לחברה אין הסכמי שיתוף פעולה אסטרטגיים מהותיים בתחום הביטוח הכללי ובתחום ביטוח החיים.

3.14 תחזיות והערכות לגבי עסקי החברה

לפרטים אודות האסטרטגיה העסקית של החברה - ראה סעיף 5 לפרק השני לדוח התקופתי "דוח הדירקטוריון".

4. חלק ד' - היבטי ממשל תאגידי**4.1 דירקטורים חיצוניים**

- 4.1.1 נכון למועד פרסום הדוח, דירקטוריון החברה מונה 7 דירקטורים, מתוכם 4 דירקטורים מכהנים כדירקטורים חיצוניים וכדירקטורים בלתי תלויים.
- 4.1.2 ביום 27 במאי 2021 אישרה האסיפה הכללית של החברה את חידוש מינויה של הגב' אליס עדן כדירקטורית חיצונית וכדירקטורית בלתי תלויה בחברה.
- 4.1.3 ביום 23 בפברואר 2022 אישרה האסיפה הכללית של החברה את חידוש מינויו של מר יעקב דיין כדירקטור חיצוני וכדירקטור בלתי תלוי בחברה.
- 4.1.4 הדירקטורים החיצוניים המכהנים בחברה, נכון למועד פרסום הדוח הינם: מר יצחק עמר, מר שמעון כהן, הגב' אליס עדן ומר יעקב דיין.
- 4.1.5 לפרטים נוספים אודות הדירקטורים החיצוניים של החברה - ראה תקנה 26 לפרק הרביעי לדוח התקופתי "פרטים נוספים על התאגיד".

4.2 מבקרת הפנים הראשית

- 4.2.1 פרטי מבקרת הפנים הראשית ותחילת כהונתה
- ביום 3 באוקטובר 2011 מונתה הגב' רחל זוזוט-וקנין, עו"ד לכהן כמבקרת הפנים הראשית של החברה. משנת 2008 ועד שנת 2011, הגב' רחל זוזוט-וקנין עסקה בהקמת מערך ביקורת הפנים בחברה, לרבות בביצוע ביקורת פנים.
- הגב' זוזוט-וקנין הינה בעלת שני תארי M.A, תואר במדעי המדינה במגמה לממשל ומדיניות ציבורית בתוכנית לימודי ביקורת פנימית וציבורית ותואר נוסף במנהל ותכנון החינוך. בעלת תואר LLB במשפטים ובעלת תואר BA במדעי החברה והרוח. הגב' זוזוט-וקנין הוסמכה כעורכת דין בשנת 2006 והינה חברה בלשכת עורכי הדין בישראל.
- הגב' זוזוט-וקנין חברה בלשכת עורכי הדין ובאיגוד הדירקטורים. כמו כן, הייתה הגב' זוזוט-וקנין חברה בלשכת המבקרים הפנימיים בישראל, כאשר בחודש אוקטובר 2015 מונתה לסגנית נשיא לשכת המבקרים בישראל וכיהנה בתפקיד עד לשנת 2017. לגב' זוזוט-וקנין ותק של כ-15 שנים כעורכת דין מוסמכת וותק של כ-13 שנים בעבודת הביקורת הפנימית.
- 4.2.2 החזקות בניירות ערך
- למיטב ידיעת החברה, מבקרת הפנים הראשית אינה מחזיקה בניירות ערך של החברה או של גוף הקשור לחברה.
- 4.2.3 ניגודי עניינים
- למיטב ידיעת החברה, למבקרת הפנים הראשית אין קשרים עסקיים מהותיים או קשרים מהותיים אחרים עם החברה או עם גוף קשור אליה.
- 4.2.4 יחסי עבודה ותפקידים נוספים
- מבקרת הפנים הראשית הינה עובדת החברה ואינה משמשת בתפקיד נוסף על הביקורת הפנימית, זולת הממונה על מניעת מעילות והונאות.
- 4.2.5 הממונה על מבקרת הפנים הראשית
- הממונה הארגוני על מבקרת הפנים הראשית בחברה הינו מר אלי אלעזרא, יו"ר הדירקטוריון.
- 4.2.6 היקף העסקה
- מבקרת הפנים הראשית מועסקת במשרה מלאה לצורך מילוי תפקידה. מערך ביקורת הפנים כולל 3 עובדי חברה בנוסף למבקרת הפנים הראשית וכן מתקבל סיוע בעבודת הביקורת מגורמי מיקור חוץ.

היקף שעות ביקורת הפנים נקבע בכל שנה על ידי ועדת הביקורת והדירקטוריון, במסגרת אישור תכנית הביקורת, בהתחשב בהנחיות חוזרי הממונה על הביטוח. בשנת 2021 בוצעו 7,420 שעות ביקורת. כל שעות הביקורת הושקעו ביחס לחברה בלבד.

שנה	מספר שעות*
2021	7,420
2020	7,620
2019	10,020

* היקף השעות המוקצות לדוחות ביקורת בלבד. מעבר לכך, מערך ביקורת הפנים מבצע שעות עבודה נוספות בגין משימות אחרות, כגון: משימות אדמינסטריביות, השתתפות בישיבות, וועדות וכיוצ"ב.

יצוין, כי מערך ביקורת הפנים בחברה נעזר בשלושה משרדי רואי חשבון חיצוניים כמיקור חוץ:

(א) משרד אודיט בקרה וביקורת בע"מ.

(ב) משרד שיף הזנפרץ ושות'.

(ג) משרד רו"ח יריב אלעד.

כמו כן, במידת הצורך, מערך ביקורת הפנים נעזר במשרדים ויועצים נוספים לעניינים ספציפיים שדורשים התמחות.

4.2.7 תגמול

תגמול מבקרת הפנים הראשית, שהינה עובדת החברה - החל ממועד מינויה בשנת 2011 - הינו על בסיס חודשי ובהתאם לתנאים המקובלים בחברה לעובדים במעמדה.

להערכת הדירקטוריון, אין בתנאי התגמול של מבקרת הפנים הראשית כדי ליצור חשש להשפעה על שיקול דעתה המקצועי של המבקרת.

בשנת 2021 העלות בגין מערך ביקורת הפנים בחברה שבוצעה באמצעות המבקרת הפנימית הראשית של החברה וצוותה, הסתכמה לסך של כ-1,464 אלפי ש"ח (לא כולל מס שכר).

4.3 רואה חשבון מבקר

4.3.1 שם המשרד ותחילת כהונה

רואי החשבון המבקרים של החברה הינם משרד קוסט, פורר, גבאי את קסירר רואי חשבון, אשר מכהנים בתפקיד החל מיום ייסודה של החברה.

השותף המטפל בחברה (מיום 01.04.2021) הינו רו"ח אסי קורן.

4.3.2 שכר

להלן יפורט שכר רואי החשבון (לא כולל מע"מ) עבור שירותים שניתנו על ידם בשנים 2021 - 2020 ומספר שעות הביקורת שהושקעו:

2020			2021		
שכר (אלפי ש"ח) לא כולל מע"מ			שכר (אלפי ש"ח) לא כולל מע"מ		
סה"כ	מיסים ואחרים	שירותי ביקורת*	סה"כ	מיסים ואחרים	שירותי ביקורת*
1,756	456	1,300	1,953	543	1,410

* כולל ביקורת יחס כושר פירעון (סולבנסי).

4.4 אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי**4.4.1 בקרות ונהלים לגבי הגילוי:**

לאור פרסום חוזרי הממונה על הביטוח, בהתאם להוראות סעיף 302 ו-404 של ה-SOX Act, החברה פועלת ליישום שוטף של ההוראות ובכללן, בחינה של תהליכי עבודה והבקרות הפנימיות המבוצעות. החברה אימצה את מודל הבקרה הפנימי (COSO) ופועלת במסגרתו.

הנהלת החברה, בשיתוף מנכ"ל וסמנכ"ל הכספים של החברה, העריכו לתום התקופה המכוסה בדוח זה, את האפקטיביות של הבקרות והנהלים לגבי הגילוי של החברה. על בסיס הערכה זו, מנכ"ל החברה וסמנכ"ל הכספים הסיקו כי לתום תקופה זו, הבקרות והנהלים לגבי הגילוי של החברה הינן אפקטיביות על מנת לרשום, לעבד, לסכם ולדווח את המידע שהחברה נדרשת לגלות בדוח השנתי, בהתאם להוראות הדין והוראות הדיווח שקבע הממונה על שוק ההון, ביטוח וחסכון ובמועד שנקבע בהוראות אלו.

4.4.2 בקרה פנימית על דיווח כספי:

במהלך התקופה המכוסה המסתיימת ביום 31 בדצמבר 2021, לא אירע כל שינוי בבקרה הפנימית של החברה על דיווח כספי אשר השפיע באופן מהותי או סביר שצפוי להשפיע באופן מהותי, על הבקרה הפנימית של החברה על דיווח כספי.

4.5 יישום משטר כושר הפירעון לפי הדירקטיבה Solvency II

להלן פרטים בדבר פעילות החברה ליישום הוראות ה-Solvency II ("הדירקטיבה"):

4.5.1 כללי

הדירקטיבה כוללת בחינה מקיפה של הסיכונים להם חשופות חברות הביטוח וסטנדרטים לניהולם ומדידתם. הדירקטיבה מבוססת על 3 נדבכים:

- נדבך ראשון - כמותי, שעניינו יחס כושר פירעון מבוסס סיכון.
 - נדבך שני - איכותי, נוגע לתהליכי בקרה פנימיים לניהול סיכונים, ממשל תאגידי ותהליך הערכה עצמי של סיכונים וכושר פירעון.
 - נדבך שלישי - קידום משמעת שוק, גילוי ודיווח.
- בהתאם לדירקטיבה קיימות שתי רמות של דרישות הון:

1. ההון הנדרש לשמירה על כושר הפירעון של חברת ביטוח ("SCR"). ה-SCR רגיש לסיכונים ומבוסס על חישוב צופה פני עתיד, על בסיס ההנחיות ליישום משטר כושר הפירעון החדש. דרישה זו נועדה להבטיח התערבות מדויקת ועתית של רשויות הפיקוח.
2. רמה מינימלית של הון ("MCR" או "סף הון").

4.5.2 פעילות החברה בתקופת הדוח

היבט ארגוני - החברה הקימה ועדת היגוי האחראית ליישום הוראות הדירקטיבה, דיון על סוגיות שונות ועמידה בלוחות זמנים. הוועדה בראשותו של מנהל הסיכונים מורכבת מאנשי כספים, אקטואריה, ניהול סיכונים ויועצים חיצוניים ככל שנדרש.

פיקוח הדירקטוריון - הדירקטוריון מינה ועדת ניהול סיכונים וסולבנסי, אשר מתכנסת לפחות פעמיים בשנה. תפקיד הוועדה לעניין סולבנסי הינו לדון בתוצאות חישובי יחס כושר הפירעון, לקבל ולדון בדיווחים השוטפים ממנהל הסיכונים אודות יישום הדירקטיבה ותחזיות לעניין יחס כושר פירעון.

ביום 14 במרץ 2021 פרסם הממונה מכתב למנהלי חברות הביטוח, במסגרתו הבהיר, כי החברות רשאיות שלא לפרסם לציבור דוח יחס כושר פירעון כלכלי ליום 30 ביוני 2021. בהתאם, החברה בחרה שלא לפרסם לציבור דוח יחס כושר פירעון כלכלי ליום 30 ביוני 2021; וביצעה חישוב פנימי לא מבוקר ולא סקור של יחס כושר הפירעון ליום 30 ביוני 2021, אשר דווח לממונה ואשר תוצאותיו אינן שונות מהותית בהשוואה לדוח יחס כושר פירעון ליום 31 לדצמבר 2020.

ביום 5 בינואר 2022 פרסם הממונה תיקון הוראות החוזר המאוחד - פרק 3 חלק 4 שער 5 "דיווח לממונה על שוק ההון" - הערכה עצמית של הסיכונים וכושר הפירעון של חברת ביטוח (ORSA), אשר משמעותו המרכזית הינה קביעת עקרונות ליצירת קשר בין אסטרטגיה עסקית, סיכונים וניהול ההון בהתאם לנדבך השני בדירקטיבה (לפרטים נוספים - ראה סעיף 3.1.18.2 לעיל).

על פי הוראות אלה, חברות הביטוח נדרשות ליצור הבנה והבהרה של היכולת שלהן לשאת לאורך זמן את הסיכונים להם הן נחשפות כתוצאה ממימוש האסטרטגיה העסקית שלהן.

בהתאם להוראות התיקון לחוזר המאוחד כאמור, החל מחודש ינואר 2023 ובתחילת כל שנה, עלהחברה להגיש לממונה דיווח הערכה עצמית שנתית של הסיכונים וכושר הפירעון שלה.

בימים אלה החברה לומדת ונערכת ליישום הוראות הדיווח הנדרשות.

בהתאם להוראות חוזר בנושא "תיקון החוזר המאוחד לעניין הוראות ליישום משטר כושר פירעון כלכלי של חברת ביטוח מבוסס Solvency II", למועד חישוב יחס כושר הפירעון ליום 31 לדצמבר 2020, נדרשה חברת ביטוח לעמוד ב-80% מההון הנדרש. ההון הנדרש לכושר פירעון של חברת ביטוח בתקופה שתחילתה ביום 30 ביוני 2017 וסיומה ביום 31 בדצמבר 2024 יעלה בכל שנה ב-5% עד למלוא ההון הנדרש (SCR), בהתאם לכך ליום 31 לדצמבר 2021 החברה נדרשת לעמוד ב-85% מההון הנדרש.

לפרטים נוספים בדבר משטר כושר פירעון כלכלי מבוסס Solvency II - ראה סעיף 3.1.3 לדוח הדירקטוריון ובאור 14 לדוחות הכספיים.

שמעון מירון,
מנכ"ל

אלי אלעזרא,
יו"ר הדירקטוריון

הכשרה חברה לביטוח בע"מ

נספח ב' – אלבר שירותי מימונית בע"מ

להלן טבלת המרה המציינת ביחס לכל ביאור מהותי הנכלל בפרק תיאור עסקי התאגיד של אלבר שירותי מימונית בע"מ לשנת 2021, את הביאור המקביל לו בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה:

מספר תיאור עסקי התאגיד – אלבר שירותי מימונית בע"מ	הנושא	מספר ביאור באלבר שרותי מימונית בע"מ	מספר ביאור באלעזרא החזקות בע"מ
1.4	חקירת רשות המיסים	ב9; 21	ב13; ג'29
2.2	תחומי הפעילות של החברה	31	30
6.4	סביבה כללית – מחירי כלי רכב משומשים	9	13
6.6	סעיף 96 לפקודת מס הכנסה	20	25
9.2	מוצרים ושירותים בתחום הסחר בכלי רכב	31	30
7.2.5; 8.2.3; 10.3	פילוח הכנסות ורווחיות	31	30
10.8	תחום מתן אשראי צרכני – מיסוי	20	25(ב)4
10.9	הסכמים להמחאת תיקי הלוואות צרכניות של אלבר קרדיט	ג.21; 3	29(ג)3
13.2.2	השקעות	29; 21	ג'29; 12
13.2.3	השקעות	30; 10	16; 15
18.1	מימון	18; 17	21 + 23א'-ב'
18.6	שעבודים	ג.21	29ד'2
18.7	ערבויות	ג.21	ה'29
19	מיסוי	20	25
23	הליכים משפטיים	ב.21	29א'

תוכן עניינים

3	א. תיאור ההתפתחות הכללית של עסקי החברה
3	1. פעילות החברה ותיאור התפתחות עסקיה
4	2. תחומי הפעילות של החברה
5	3. השקעות בהון החברה ועסקות במניותיה
5	4. חלוקת דיבידנדים
7	ב. מידע אחר
7	5. מידע כספי לגבי תחומי הפעילות של החברה
8	6. סביבה כללית והשפעת גורמים חיצוניים על פעילות התאגיד
8	6.1 המצב הכלכלי במשק והשפעות התפשטות נגיף הקורונה
9	6.2 שינויים בשיעורי ריבית משתנה וברמת הצריכה במשק
12	6.3 מחירי כלי רכב חדשים
13	6.4 מחירי כלי רכב משומשים
13	6.5 מגמות ושינויים בדיני המס
14	6.6 סעיף 96 לפקודת מס הכנסה
14	6.7 חוק רישוי שירותים ומקצועות בענף הרכב, התשע"ו-2016 (להלן: "חוק הרכב")
14	6.8 יבוא אישי
15	6.9 יבוא מקביל
15	6.10 הצעת חוק לתיקון פקודת התעבורה (מס' 116), התשע"ז-2016
16	6.11 חוק הפיקוח על שירותים פיננסיים (שירותים פיננסיים מוסדרים), התשע"ו-2016
16	6.12 חוק נתוני אשראי, התשע"ו-2016
16	6.13 דוח מבקר המדינה בדבר משבר התחבורה הציבורית
17	ג. תיאור עסקי החברה לפי תחומי פעילות
17	7. תחום החכרת כלי רכב בליסינג תפעולי
17	7.1 כללי
19	7.2 מוצרים ושירותים
20	7.3 לקוחות
24	7.4 צבר הזמנות
25	7.5 תחרות
26	7.6 רכוש קבוע
27	8. תחום השכרת כלי רכב לזמן קצר
27	8.1 כללי
29	8.2 מוצרים ושירותים
29	8.3 לקוחות
30	8.4 תחרות
30	8.5 עונתיות
31	8.6 רכוש קבוע
32	9. תחום הסחר בכלי רכב
32	9.1 כללי
34	9.2 מוצרים ושירותים
35	9.3 לקוחות
35	9.4 תחרות
36	10. תחום מתן אשראי צרכני (בעיקר לרכישת כלי רכב)
36	10.1 כללי
41	10.2 מוצרים ושירותים בתחום אשראי צרכני
42	10.3 פילוח הכנסות ורווחיות עבור מוצרים ושירותים
43	10.4 לקוחות
43	10.5 שיווק והפצה
43	10.6 תחרות
44	10.7 מימון
44	10.8 מיסוי
44	10.9 הסכמים להמחאת תיקי הלוואות צרכניות של אלבר קרדיט
45	10.10 דיון בגורמי סיכון בקשר לתחום האשראי הצרכני
47	ד. עניינים הנוגעים לפעילות החברה בכללותה
47	11. שיווק, הפצה ומכירות
48	12. כושר ייצור
48	13. רכוש קבוע ומתקנים; השקעות
48	13.1 רכוש קבוע מהותי

49	13.2	השקעות
50	14	נכסים לא מוחשיים
51	15	הון אנושי
51	15.1	מבנה ארגוני
51	15.2	מצבת מועסקים
51	15.3	הטבות וטיבם של הסכמי ההעסקה
52	15.4	החברה הבת, אלבר ציי רכב, הינה בגדר חבר עמית באיגוד לשכות המסחר
52	15.5	השקעות באימונים והדרכות
52	15.6	תגמול לכלל עובדי החברה
52	16	ספקים ונותני שירותים
52	16.1	יבואני כלי רכב
55	16.2	נותני שירותים
55	17	הון חוזר
56	18	מימון
56	18.1	כללי
57	18.2	ריבית ממוצעת ואפקטיבית על הלוואות
58	18.3	אשראי בנקאי ומוסדי
58	18.4	אגרות חוב קונצרניות
58	18.5	מגבלות והתחייבויות במסגרת נטילת אשראי
60	18.6	שעבודים
60	18.7	ערבויות
60	18.8	אשראי בריבית משתנה
60	18.9	דירוג אגרות חוב
60	18.10	תשקיפי מדף, גיוסי כספים במסגרת הנפקות פרטיות וציבוריות ופדיונות
61	19	מיסוי
61	20	איכות הסביבה
62	21	מגבלות ופיקוח על פעילות החברה
62	21.1	חקיקה ורגולציה
64	21.2	רישיונות, היתרים ותקינה
65	22	ביטוח
66	23	הליכים משפטיים
66	24	יעדים ואסטרטגיה עסקית
67	25	הסכמים מהותיים
67	26	דיון בגורמי סיכון

א. תיאור ההתפתחות הכללית של עסקי החברה

1. פעילות החברה ותיאור התפתחות עסקיה

1.1. אלבר שרותי מימונית בע"מ (להלן: "החברה" או "אלבר"), בעצמה ובאמצעות חברות בנות בבעלותה (להלן: "הקבוצה"), עוסקת בעיקר בהחכרת כלי רכב (ליסינג), השכרת רכב לזמן קצר, סחר בכלי רכב ומתן אשראי צרכני, בעיקר לצורך רכישת כלי רכב.

1.2. פעילות החברה החלה בשנת 1994, עם התאגדותה בחודש ספטמבר 1994 כחברה פרטית מוגבלת במניות, על-פי פקודת החברות [נוסח חדש], תשמ"ג-1983.

1.3. בחודש מאי 2008 פרסמה החברה, לראשונה, תשקיף במסגרתו היא הנפיקה לציבור ורשמה למסחר בבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ (להלן: "הבורסה") אגרות חוב. החל מן המועד האמור, החברה הינה 'תאגיד מדווח' כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 (להלן: "חוק ניירות ערך"). כמו-כן, החברה הינה חברת איגרות חוב, כהגדרת המונח בחוק החברות, התשנ"ט-1999 (להלן: "חוק החברות").

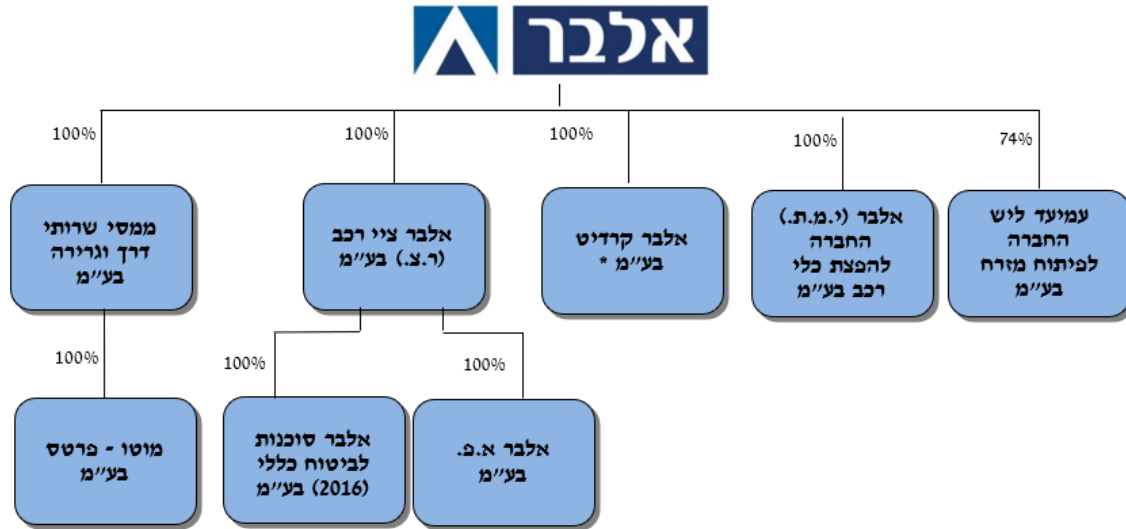
1.4. בשנת 2015 נודע לחברה כי רשות המיסים מנהלת חקירה נגד חברה בת של החברה, אלבר ציי רכב (ר.צ.) בע"מ (בסעיף זה: "**אלבר רכב**") ונושאי משרה בה (בהווה ובעבר) בקשר עם פעילותה בתחום היבוא העקיף של כלי רכב ובחשד לשורה של עבירות שעיקרן עבירות על חוקי המע"מ, המכס, היבוא והיצוא, מס קניה ואיסור הלבנת הון. בהמשך לאמור, ביום 5 באוגוסט 2021 התקבלה החלטת פרקליטות מחוז תל אביב (מיסוי וכלכלה) לסגור את תיקי החקירה נגד בעל השליטה בחברה ויו"ר הדירקטוריון, מר אלי אלעזרא, ומנכ"ל החברה, מר אורן אלעזרא, ולהגיש כתבי אישום בעניינם של אלבר רכב ונושאי משרה בה לשעבר. לפרטים ראה ביאורים ב.9 ו-21 לדוחות הכספיים המאוחדים המבוקרים של החברה לשנת 2021 (להלן: "**הדוחות הכספיים**").

בכל מקום בו מוזכר בחלק זה לדוח התקופתי (חלק א' – תיאור עסקי התאגיד) המונח 'למועד הדוח' או 'למועד פרסום הדוח', הכוונה הינה למועד הסמוך למועד פרסום הדוח.

בחלק זה (חלק א' – תיאור עסקי התאגיד) נכללים מידע ונתונים המבוססים על סקירות שונות. החברה אינה אחראית לתוכן של סקירות כאמור.

יש לקרוא את חלק זה של הדוח יחד עם חלקיו האחרים של הדוח, לרבות דוח הדירקטוריון והביאורים לדוחות הכספיים.

1.5. מבנה ההחזקות בחברות הפעילות בקבוצה למועד דוח זה, הינו כדלקמן :



* אלבר קרדיט בע"מ מחזיקה במלוא הון המניות של אלבר קרדיט הנפקות (סדרה א) בע"מ, תאגיד ייעודי שהינו ישות שאינה מאוחדת שעימו התקשרה אלבר קרדיט בע"מ בעסקת המחאת תיק הלוואות. לפרטים נוספים ראו סעיף שגיאה! מקור ההפניה לא נמצא. להלן.

2. תחומי הפעילות של החברה

2.1. לחברה ארבעה תחומי פעילות המדווחים כמגזרים עסקיים בדוחותיה הכספיים המאוחדים, כמפורט להלן :

[א] ליסינג תפעולי – פעילות זו כוללת מתן שירותי ליסינג תפעולי בישראל, במסגרתם מחכירה החברה כלי רכב ללקוחותיה, בעסקות ליסינג תפעולי הכוללות על-פי רוב גם מרכיב שירותים הנלווים לשימוש ברכב, ובכלל כך תחזוקה, רישוי, כיסוי במקרה של תאונה או גניבה, שירותי דרך, רכב גישור ורכב חלופי. על-פי רוב, ניתנת ללקוח האופציה לרכוש את הרכב בתום תקופת החכירה. ככל והאופציה כאמור אינה ממומשת, החברה מוכרת את כלי הרכב בתום תקופת עסקת הליסינג. לפרטים ראו סעיף 7 להלן.

[ב] השכרת רכב לזמן קצר – פעילות זו כוללת השכרת כלי רכב מסוגים שונים בישראל, לתקופות שכירות משתנות (עד שנה), בתעריפים משתנים. בתום מספר תקופות השכרה, מוכרת החברה את כלי הרכב. לפרטים ראו סעיף 8 להלן.

[ג] סחר בכלי רכב – פעילות זאת כוללת סחר בכלי הרכב אשר נרכשו על-ידי החברה מאת צדדים שלישיים לצורך מכירתם בלבד (דהיינו, מבלי שכלי הרכב ישמש תחילה את תחום הליסינג התפעולי ו/או תחום ההשכרה לזמן קצר), לרבות יבוא וסחר קטנועים ואופנועים. וכן נכללות בפעילות זו סחר בכלי רכב משומשים אותם קיבלה החברה לרשותה ב"עסקת המרה" (Trade In), במסגרתה לקוח משלם עבור כלי רכב (העשוי להימכר על-ידי החברה בכל אחד ממגזרי הפעילות) בכלי רכב משומש שבעלותו כשיתרת התמורה משולמת במזומן, וכלי רכב זה נמכר לאחר מכן על-ידי החברה בערוצי המכירה השונים העומדים לרשותה. לפרטים ראו סעיף 9 להלן.

[ד] **מתן אשראי צרכני, בעיקר לצורך רכישת כלי רכב** – פעילות זו כוללת העמדת אשראי צרכני כאשר בפועל, מתמקדת הפעילות בתחום זה בהעמדת אשראי ללקוחות הרוכשים כלי רכב, בעיקר מהחברה, בכל אחד מהמגזרים האחרים בהם פועלת החברה. לפרטים ראו סעיף 10 להלן.

2.2. בנוסף למגזרים העסקיים המפורטים לעיל, אלבר עוסקת גם בפעילויות נלוות נוספות, שאינן מהוות חלק מליבת פעילותה העיקרית, ובכלל זה במתן שירותי דרך וגריה, מתן שירותי תיקון וטיפול בכלי רכב באמצעות רשת מוסכים אותה היא מפעילה למגוון לקוחות (לתחום פעילות הליסינג, לתחום פעילות ההשכרה לזמן קצר וללקוחות חיצוניים), ייבוא ושיווק חלפים לכלי רכב ותיווך בביטוח בענף כללי. פעילויות אלו אינן מהוות תחומי פעילות נפרדים ולמועד הדוח, הן אינן מהותיות לחברה. לפרטים ראו ביאור 31 לדוחות הכספיים.

תחומי הפעילות של החברה הינם סינרגטיים באופן התורם לייעול פעילותה של החברה, בעיקר בהיבטים שלהלן:

(א) תשתיות משותפות – החברה נהנית מהיעילות הגלומה בשימוש במערכים משותפים עבור תחומי פעילות שונים. בין היתר, החברה מתבססת על מערך מאוחד של שירות, תפעול ושירותי מטה.

(ב) הצעת כלל השירותים בענף הרכב תחת "קורת גג אחת" (one stop shop) ופריסה ארצית רחבה – לחברה היכולת להציע ללקוחותיה קשת רחבה של מוצרים בענף הרכב וכן לייצר תשלובת בין מוצרים שונים, בהתאם לצרכי הלקוח. כמו כן, שירותי החברה ניתנים בפריסה ארצית רחבה באופן המקנה ללקוח נוחות תפעולית רבה.

(ג) יתרונות לגודל בתהליכי הרכש – ביצוע תהליכי הרכש באופן מאוחד לכלל פעילויות החברה מקנה לחברה כוח קנייה משמעותי אל מול ספקיה השונים.

3. השקעות בהון החברה ועסקות במניותיה

החל מיום 1 בינואר 2020 ועד למועד דוח זה, לא התבצעו השקעות בהון החברה ולא בוצעו עסקות במניותיה.

למיטב ידיעת החברה, לשם הבטחת אשראי שהוענק לאלעזרא החזקות בע"מ, בעלת השליטה בחברה (בעקיפין), בחודש מאי 2020, מלוא הון המניות של החברה שועבד לטובת בנק מזרחי טפחות בע"מ והופקד בנאמנות בידי מזרחי טפחות חברה לנאמנות בע"מ.

4. חלוקת דיבידנדים

4.1. בתקופה שתחילתה ביום 1 בינואר 2020 ועד למועד דוח זה, הכריזה וחילקה החברה דיבידנדים לבעלי המניות בחברה כמפורט להלן:

מועד ההכרזה על חלוקת הדיבידנד	מועד חלוקת הדיבידנד בפועל	הסכום שהוכרז ושחולק בפועל לבעלי המניות בחברה
24 במרס 2020	25 במרס 2020	5.068 מיליון ש"ח
20 במאי 2020	22 במאי 2020	6.78 מיליון ש"ח
15 בנובמבר 2020	16 בנובמבר 2020	14.375 מיליון ש"ח
15 במרס 2021	16 במרס 2021	13.449 מיליון ש"ח
20 במאי 2021	21 במאי 2021	7.669 מיליון ש"ח
16 באוגוסט 2021	17 באוגוסט 2021	15.887 מיליון ש"ח
18 בנובמבר 2021	21 בנובמבר 2021	14.652 מיליון ש"ח
24 מרס 2022	27 מרס 2022	23.262 מיליון ש"ח

4.2. לחברה מגבלות על חלוקת דיבידנד שנקבעו בתנאי העמדת אשראי על-ידי גופי מימון שונים (בנקאיים וחוף-בנקאיים) וחלקם גם נכללו בתנאי חלק מאגרות החוב הקונצרניות שהנפיקה החברה, כמפורט להלן: (א) החברה לא תבצע חלוקת דיבידנד אם לאחר החלוקה (וניכוי לפי העניין של סכום החלוקה), היחס בין ההון העצמי בתוספת הלוואות בעלים נחותות לבין סך המאזן, בניכוי מזומנים ושווי מזומנים, יפחת מ-11.8%; (ב) מגבלה על חלוקת דיבידנד בשיעור

מצטבר העולה לאחר החלוקה כאמור, על סך השווה ל-50% מהרווח הנקי (על-פי דוחותיה הכספיים) שנצבר מיום 1.1.2006¹ ועד למועד הדוח הכספי השנתי או הרבעוני האחרון שפרסמה החברה טרם מועד החלוקה כאמור; (ג) מגבלה על חלוקה של דיבידנד לבעלי המניות שלא מתוך רווחים, קרי הפחתת הון.

4.3. בישיבת דירקטוריון החברה אשר התקיימה ביום 17 בדצמבר 2015, החליט דירקטוריון החברה על אימוץ מדיניות חלוקה אשר לפיה, מדי רבעון קלנדרי, תחלק החברה 50% מהרווחים הראויים לחלוקה של החברה, כמשמעם בסעיף 302 לחוק החברות, הנובעים מרווחי החברה במהלך הרבעון הקלנדרי הקודם בלבד, בהתאם לדוחות הכספיים המאוחדים המאושרים של החברה לרבעון הקודם.

הדירקטוריון סייג את כלל החלוקה האמור בכך שכל חלוקה כאמור תאושר אך ורק בכפוף לעמידת החברה בתנאי הסכמי המימון של החברה, לרבות עמידה באמות המידה הפיננסיות ובהתחייבות החברה במסגרת שטרי הנאמנות, וכן ביכולתה של החברה לעמוד בתוכניותיה העסקיות, כך שלא יהיה בחלוקה כאמור כדי להפר התחייבות של החברה או למנוע מהחברה את היכולת לעמוד בתוכניותיה העסקיות. כמו כן, כל חלוקה כאמור תהיה כפופה לעמידת החברה במבחן יכולת הפירעון, כהגדרתו בסעיף 302 לחוק החברות וכן בכל מבחן אחר הנדרש על-פי דין. מדיניות החלוקה חלה ביחס לרווחים הרבעוניים שייצברו החל מיום 30 בספטמבר 2015 והיא תהיה בתוקף כל עוד לא החליט דירקטוריון החברה אחרת. דירקטוריון החברה יהיה רשאי לבחון מעת לעת את מדיניות חלוקת הדיבידנד המתוארת לעיל ולשנותה על-פי שיקול דעתו הבלעדי, וכל שינוי בה יחול החל מהרבעון הקלנדרי העוקב למועד ההחלטה על השינוי.

בישיבת דירקטוריון של החברה שהתקיימה ביום 20 במאי 2020, הדירקטוריון סבר כי נכון יהיה לבחון את הצורך בעדכון קבוע של מדיניות החלוקה של החברה כאשר תתגבש תמונה מלאה של השפעת אירועי הקורונה, וכי עד לשלב זה תיבחן החלוקה באופן פרטני בכל מועד פרסום דוחות. בהתאם להחלטה זו, בחינת החלוקה נבחנת פרטנית מידי רבעון.

ביום 24 במרס 2022 בחן הדירקטוריון את הצורך בעדכון מדיניות החלוקה של החברה והוחלט להותירה ללא שינוי

4.4. יתרת העודפים הראויים לחלוקה של החברה, כהגדרתם בסעיף 302 לחוק החברות, ליום 31.12.2021 הינה בסך של כ- 412,484 אלפי ש"ח.

¹ יצוין כי בשטרי הנאמנות של אגרות חוב (סדרה יז) ואגרות חוב (סדרה יח) נכללה התחייבות דומה, אלא שבחינת שיעור החלוקה מהרווח הנקי כאמור נקבעה לתקופה שמיום 1.1.2019 ואילך.

ב. מידע אחר

5. מידע כספי לגבי תחומי הפעילות של החברה

5.1. להלן נתונים כספיים של החברה (במאוחד) לכל אחת מהשנים 2021, 2020 ו-2019 (באלפי ש"ח):

ליום 31.12.2021	ליום 31.12.2021	ליום 31.12.2021	ליום 31.12.2021	ליום 31.12.2021	ליום 31.12.2021	ליום 31.12.2021	
מאוחד	לתאמות למאוחד	אחרים	אשראי צרכני	סחר רכב	השכרת רכב לזמן קצר	ליסינג תפעולי	
							סך הכנסות
3,377,264	5,121	145,736	71,981	1,417,184	299,026	1,438,216	הכנסות מחיצוניים
-	(119,788)	91,393	1,424	-	26,971	-	הכנסות מתחומי פעילות אחרים של החברה
3,377,264	(114,667)	237,129	73,405	1,417,184	325,997	1,438,216	סך הכל הכנסות
54,931	-	1,379	-	30,093	4,866	18,593	עלויות קבועות אשר אינן מהוות הכנסות של פעילות אחרת
2,961,684	(5,121)	180,699	31,883	1,334,957	283,148	1,136,118	עלויות משתנות אשר אינן מהוות הכנסות של פעילות אחרת
5,121	(114,667)	23,723	-	5,982	14,078	76,005	עלויות משתנות אשר מהוות הכנסות של פעילות אחרת
3,021,736	(119,788)	205,800	31,883	1,371,032	302,092	1,230,717	סך הכל עלויות
355,528	5,121	31,329	41,521	46,152	23,905	207,500	רווח מפעולות רגילות
96,747	-	-	-	-	-	-	הוצאות משותפות בלתי מוקצות
88,642	-	-	-	-	-	-	הוצאות מימון, נטו
170,139	-	-	-	-	-	-	רווח לפני מיסים על הכנסה
3,791,452	633,169	86,404	321,613	116,720	402,166	2,231,380	סך הנכסים (בתום התקופה)
3,160,744	3,012,342	36,417	963	-	-	111,022	סך ההתחייבויות (בתום התקופה)

ליום 31.12.2020	ליום 31.12.2020	ליום 31.12.2020	ליום 31.12.2020	ליום 31.12.2020	ליום 31.12.2020	ליום 31.12.2020	
מאוחד	לתאמות למאוחד	אחרים	אשראי צרכני	סחר רכב	השכרת רכב לזמן קצר	ליסינג תפעולי	
							סך הכנסות
2,840,848	27,090	113,595	54,625	1,037,679	274,886	1,332,973	הכנסות מחיצוניים
-	(107,665)	84,835	2,389	-	20,441	-	הכנסות מתחומי פעילות אחרים של החברה
2,840,848	(80,575)	198,430	57,014	1,037,679	295,327	1,332,973	סך הכל הכנסות
							סך עלויות מיוחדות
47,095	-	1,535	-	22,874	4,992	17,694	עלויות קבועות אשר אינן מהוות הכנסות של פעילות אחרת
2,527,314	(27,090)	152,091	23,461	974,786	319,811	1,084,254	עלויות משתנות אשר אינן מהוות הכנסות של פעילות אחרת
27,090	(80,576)	21,577	-	6,669	12,968	66,452	עלויות משתנות אשר מהוות הכנסות של פעילות אחרת
2,601,498	(107,665)	175,202	23,461	1,004,329	337,771	1,168,400	סך הכל עלויות
239,350	27,090	23,229	33,553	33,350	(42,444)	164,572	רווח מפעולות רגילות
84,155	-	-	-	-	-	-	הוצאות משותפות בלתי מוקצות
56,952	-	-	-	-	-	-	הוצאות מימון, נטו
98,243	-	-	-	-	-	-	רווח לפני מיסים על הכנסה
3,937,671	670,727	75,473	427,555	142,801	415,730	2,205,385	סך הנכסים (בתום התקופה)
3,377,050	3,240,570	29,407	549	-	-	106,522	סך ההתחייבויות (בתום התקופה)

ליום 31.12.2019	ליום 31.12.2019	ליום 31.12.2019	ליום 31.12.2019	ליום 31.12.2019	ליום 31.12.2019	ליום 31.12.2019	
מאוחד	התאמות למאוחד	אחרים	אשראי צרכני	סחר רכב	השכרת רכב לזמן קצר	ליסינג תפעולי	
							סך הכנסות
3,121,821	6,342	120,839	79,632	1,277,002	325,393	1,312,613	הכנסות מחיצוניים
-	(105,376)	83,800	1,329	-	20,247	-	הכנסות מתחומי פעילות אחרים של החברה
3,121,821	(99,034)	204,639	80,961	1,277,002	345,640	1,312,613	סך הכל הכנסות
							סך עלויות מיוחדות
55,499		2,732	-	31,170	6,025	15,572	עלויות קבועות אשר אינן מהוות הכנסות של פעילות אחרת
2,773,061	(6,342)	162,244	19,544	1,190,180	321,601	1,085,834	עלויות משתנות אשר אינן מהוות הכנסות של פעילות אחרת
6,342	(99,034)	20,487	-	5,584	12,872	66,433	עלויות משתנות אשר מהוות הכנסות של פעילות אחרת
2,834,902	(105,376)	185,463	19,544	1,226,934	340,498	1,167,839	סך הכל עלויות
286,919	6,342	19,176	61,417	50,068	5,142	144,774	רווח (הפסד) מפעולות רגילות
97,185		-	-	-	-	-	הוצאות משותפות בלתי מוקצות
93,259		-	-	-	-	-	הוצאות מימון, נטו
96,475		-	-	-	-	-	רווח לפני מיסים על הכנסה
4,241,922	643,642	79,715	483,305	184,351	590,738	2,260,171	סך הנכסים (בתום התקופה)
3,723,973	3,588,697	30,052	586	-	-	104,638	סך ההתחייבויות (בתום התקופה)

5.2 פעילות החברה כוללת עלויות המשותפות לכלל מגזרי הפעילות של החברה, מלבד פעילות האשראי הצרכני, עיקר העלויות כאמור הינו בגין מערכים משותפים הכוללים מכירת כלי רכב וכן אחזקת סניפים. חלוקת העלויות המשותפות נעשית על-פי מפתח הקצאה המשקף את יחס צי כלי הרכב בכל אחד מתחומי הפעילות.

5.3 ההתאמות לדוח הכספי המאוחד כוללות ביטול של הכנסות בין מגזריות, הנובעות מהעמדת רכב חליפי ו/או רכב גישור מצי השכרת רכב לזמן קצר, בעיקר לתחום הליסינג התפעולי ומהעמדת שירותי דרך וגרירה ושירותי מוסך ורכישת חלפים (מגזר אחרים) לתחומי הליסינג התפעולי, ההשכרה לזמן קצר והסחר, וכן התאמות בגין נכסים ובגין התחייבויות שאינם מוקצים למגזרים.

5.4 להסברים לגבי ההתפתחויות שחלו בנתונים המפורטים בסעיף 5.1 לעיל, ראו הסברי הדירקטוריון בדוח הדירקטוריון ליום 31 בדצמבר 2021 (להלן: "דוח הדירקטוריון").

6. סביבה כללית והשפעת גורמים חיצוניים על פעילות התאגיד

בנוסף למגמות ולהתפתחויות בתחומי הפעילות הנפרדים של החברה, כמפורט בהרחבה להלן, קיימים להערכת החברה גורמים בסביבה המאקרו-כלכלית, שעשויה להיות להם השפעה מהותית על פעילות החברה, ובין היתר, כדלקמן²:

6.1 המצב הכלכלי במשק והשפעות התפשטות נגיף הקורונה

להמשך התפשטות נגיף הקורונה בארץ ובעולם, וכן לצעדים הננקטים למניעת התפשטות הנגיף עלולות להיות השלכות שליליות מהותיות על המשק הישראלי ועל כלכלת מדינות רבות בעולם.

² בתיאורים שונים בדוח התקופתי של החברה, לרבות בסעיף זה להלן, נכללים לעיתים נתונים המבוססים על סקרים, פרסומים ציבוריים ומחקרים שונים. אלבר אינה אחראית לתוכנם של סקרים, פרסומים ומחקרים אלה. ושלמות המידע המופיע בפרסומים אלו ונכונותו לא נבדקה על-ידיה.

לפרטים על-אודות הערכות החברה בדבר השפעות התפשטות נגיף הקורונה על פעילותה ותוצאותיה של החברה ויתר חברות הקבוצה, ראה סעיף 2.1 לדוח הדירקטוריון.

פעילות החברה מושפעת באופן ישיר, בין היתר, מהיקף הצמיחה במשק המקומי, מרמת התוצר לנפש והצריכה הפרטית וכן משיעור התעסוקה במשק.

על-פי פרסומי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה,³ התוצר המקומי הגולמי עלה ב-8.1% בשנת 2021, בהשוואה לשנת 2020 שהתאפיינה בהתכווצות הפעילות הכלכלית עקב משבר הקורונה ונקיטת צעדי הממשלה לבלימת הנגיף. כמו כן, בשנת 2021 הייתה עלייה של 6.3% בתוצר לנפש, עלייה של 11.7% בהוצאה לצריכה פרטית ועלייה של 9.9% בהוצאה לצריכה פרטית לנפש.

על-פי פרסומי בנק ישראל ביחס למחצית השנייה של שנת 2021,⁴ המשק הישראלי המשיך לצמוח בשנת 2021 למרות משבר הקורונה, וזאת בעזרת מבצע התחסנות האוכלוסייה ובתמיכת המדיניות הפיסקלית והמוניטרית. עם זאת, לפי תחזית חטיבת המחקר בבנק ישראל הפעילות במשק תגיע לסביבה שהייתה צפויה לפני המשבר רק אחרי 2023. בנוסף, מחירי הנכסים הפיננסיים בישראל המשיכו לעלות ומדדי תמחור מראים כי הפער בין מחירי הנכסים הפיננסיים לרווחי החברות גדול יותר מאשר בעבר. לפי פרסומי בנק ישראל, תרחישי הסיכון העיקריים לכלכלה הגלובלית מתמקדים בסיכון לעלייה של רמת האינפלציה, בסיכון לירידה חדה של מחירי הנכסים הפיננסיים ובסיכון לגל תחלואה חדש ומשמעותי בגלל וירוס הקורונה. לפי פרסומי בנק ישראל כאמור, העלייה בתחלואה במחצית השנייה של 2021 (בעקבות התפשטות וריאנט ה"דלתא" ווריאנט ה"אומיקרון") לא הובילה לירידה משמעותית בפעילות ובביקושים, אך רמת הפעילות עודנה נמוכה מהמגמה ארוכת הטווח שהייתה צפויה בתוצר אילולא משבר הקורונה. במחצית הראשונה של שנת 2021, מאז היציאה מהסגר השלישי בחודש פברואר 2021, עלה שיעור התעסוקה במהירות וירד שיעור האבטלה הרחבה, אולם במהלך המחצית השנייה, מאז חודש אוגוסט 2021, הואט קצב ההתאוששות של התעסוקה, ושיעור האבטלה הרחבה עדיין גבוה. נתוני סקר כוח האדם של חודש נובמבר (גילי +15) הצביעו על יציבות שיעור האבטלה הרחבה ברמה של כ-6.5% ושל שיעור התעסוקה המותאם ברמה של כ-60% (לעומת כ-61% לפני המשבר ב-2019). האינפלציה עלתה לאורך שנת 2021, כאשר המחצית השנייה של שנת 2021 התאפיינה בסביבת אינפלציה גבוהה ביחס לשנים האחרונות, אך האינפלציה נותרה בתוך תחום היעד. לפי פרסומי בנק ישראל ביחס למחצית השנייה לשנת 2021 כאמור לעיל, הציפיות לאינפלציה לשנה הקרובה עלו, אולם הן לפי תחזיות האינפלציה של החזאים, הן לפי הציפיות הנגזרות משוק ההון והן לפי תחזית חטיבת המחקר של בנק ישראל, האינפלציה צפויה להישאר בתחומי יעד האינפלציה של בנק ישראל (1%-3%).

כמו כן, במהלך המחצית השנייה של שנת 2021 הושארה ריבית בנק ישראל ללא שינוי ברמה נמוכה מאוד (בשיעור של 0.1%), אשר תומכת בפעילות הריאלית ובהתאוששות המשק מהמשבר (ראה גם סעיף 6.2 להלן).

על-פי התחזית המקרו-כלכלית שגיבשה חטיבת המחקר בבנק ישראל בחודש ינואר 2022,⁵ התוצר צפוי לצמוח בשיעור של 5.5% בשנת 2022 וב-5% בשנת 2023; שיעור האינפלציה בשנת 2022 צפוי לעמוד על 1.6% ובשנת 2023 על 2%; וכן הריבית המוניטרית צפויה לעמוד על 0.10%/0.25% בעוד שנה.

³ ראה "החשבונות הלאומיים לשנת 2021" (הודעה לתקשורת מיום 16.2.2022, אתר הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה).

⁴ ראה "דוח היציבות הפיננסית למחצית השנייה של 2021" (אתר בנק ישראל 14.2.2022) ו-"דוח המדיניות המוניטרית למחצית השנייה של 2021" (אתר בנק ישראל 17.1.2022).

⁵ ראה "התחזית המקרו כלכלית של חטיבת המחקר, ינואר 2022" (אתר בנק ישראל 3.1.2022).

לגבי המדיניות הפיסקלית, פחתה אי הוודאות, מאחר שבמהלך שנת 2021 הכנסת אישרה את התקציב לשנים 2021-2022 ואת חוק ההסדרים, והגירעון בשנים 2022 ו-2023 צפוי לעמוד על 3.7% ו-3.4%, בהתאמה.

בכל הנוגע לשערי חליפין, עד סוף המחצית הראשונה של שנת 2021 נשמרה יציבותו של השקל מול הדולר והאירו, וזאת על רקע הרכישות שביצע בנק ישראל בסך של כ-25 מיליארדי דולרים. במחצית השנייה של שנת 2021 נרשמה מגמת ייסוף של השקל, כאשר גם במחצית זו נרשמו המרות מט"ח גבוהות של משקיעים מוסדיים ומשקיעים זרים, שפעלו לייסוף השקל, וקצב הרכישות של בנק ישראל הופחת.

בכל הנוגע לכלכלה העולמית, לפי פרסומי בנק ישראל כאמור, במחצית השנייה של שנת 2021 המשכה הכלכלה הגלובלית להתאושש, על רקע קצב תחלואה מתמתן ועלייה של שיעורי ההתחסנות, שלוותה בהסרת מגבלות על הפעילות הכלכלית. עם זאת נראה כי המומנטום נחלש בעקבות קשיים בשרשרת הייצור העולמית (ראה גם פירוט להלן) ועליית מחירי האנרגיה, המגדילה את סיכוני האינפלציה, והתפרצות מחודשת של המגפה. סביבת האינפלציה בעולם מוסיפה להיות גבוהה, וקצב האינפלציה במרבית המדינות גבוה מהיעדים.

להערכת החברה, באופן כללי, מגמה של הרעה במצב המשק בישראל והקטנת מספר המועסקים במשק (בין היתר, עקב אירועי משבר הקורונה בארץ ובעולם והתמשכותו והאפשרות להטלת מגבלות נוספות בעקבותיו) עלולים להשפיע לרעה על פעילות החברה, שעלולה לחוות קיטון, עקב הקטנת הביקוש לרכבים בעסקות ליסינג, בעסקות להשכרת רכב ובשוק כלי הרכב החדשים. בנוסף, משברים מקרו כלכליים עלולים להשפיע על יציבותם הכלכלית של לקוחות החברה או היקף פעילותם, וכן על היבטים נוספים הרלוונטיים לסביבת הפעילות העסקית של החברה. לצד זאת יצוין, כי בנסיבות מסוימות, האטה במשק עשויה לעיתים דווקא לגרום לגידול בביקוש לעסקות ליסינג או השכרה, לתקופות משתנות בשים לב לנסיבות העניין, בשל העדפת החברות לחכור רכב בליסינג ו/או לשכור רכב חלף קנייתו, וזאת במטרה להקטין את הסיכון שבהחזקת צי רכב שבבעלות, וכן בשל העדפות חברות לשכור רכב לטווח קצר או בינוני חלף חכירתו בליסינג לתקופה ארוכה יותר ו/או רכישתו, וזאת במטרה להקטין את הסיכון שבהתחייבות ארוכת טווח שביסוד החזקת צי כלי רכב בבעלות או בחכירה ארוכה. בנוסף, בתקופות האטה כאמור רכבים משומשים (שגם הם נמכרים על-ידי החברה) מהווים מוצר תחליפי במידה מסוימת לרכבים חדשים. כמו כן, חשש מפני סיכון הידבקות מוגבר בשימוש בתחבורה ציבורית ו/או צמצום ומגבלות בתנועת התחבורה הציבורית עשויים לתמרץ צרכנים להעדיף רכישת כלי רכב או החכרתו על פני שימוש בתחבורה ציבורית.

עוד יצוין, כי יצרניות הרכב העולמיות מתמודדות עם מחסור עולמי בשבבים המשמשים בייצור רכבים. כמו כן, בעקבות משבר הקורונה חוות יצרניות הרכב שיבושים ועיכובים בשרשרת האספקה של חלקי ייצור לרכב הגורמים להאטה או השבתה של חלק מקווי הייצור במפעלים. בעיות אלה משליכות בין היתר על היקף כלי הרכב החדשים הזמינים לרכישה מיבואני הרכב לטובת פעילות הליסינג, ההשכרה לטווח קצר והסחר ברכב, וכן על מועדי אספקתם. בנוסף, עיכובים בשרשרת הייצור ו/או בשרשרת האספקה של חלפים לרכבים עלולים להשפיע לרעה על פעילות החברה בתחום הייבוא והשיווק של חלפים לכלי רכב וכפועל יוצא גם על פעילויות משיקות לאלה (כגון שירותי מוסך לכלי רכב). שיבושים בייצור כלי רכב משליכים בין היתר על היקף כלי הרכב החדשים הזמינים לרכישה מיבואני הרכב לטובת פעילות הליסינג, ההשכרה לטווח קצר והסחר ברכב, וכן על מועדי אספקתם. לצד זאת, צמצום היצע כלי הרכב החדשים הזמינים למכירה בשוק עשוי להביא לעליית שוויים של רכבים משומשים המהווים מוצר תחליפי במידה מסוימת לרכבים חדשים. לפרטים בדבר גורמי הסיכון אשר עלולים להשפיע לרעה על פעילות החברה, ראה סעיפים 10 (בקשר לתחום האשראי הצרכני) ו-26 להלן.

יובהר, כי המידע בדבר הערכות החברה בסעיף 6.1 זה ובכלל זה, בדבר השלכות האפשריות של התפשטות נגיף הקורונה והמצב המקרו כלכלי על פעילותה של החברה, הינו בגדר מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך המבוסס, בין היתר, על היכרותה של החברה עם השוק וניסיונה העסקי, פרסומים פומביים ונתונים הקיימים בשוק וכן על הערכות בסביבת אי וודאות בקשר עם המשך והתפתחות משבר הקורונה והנחיות הרשויות בקשר אליו. הערכות אלו, עשויות שלא להתממש, כולן או חלקן, או להתממש באופן שונה, לרבות באופן שונה מהותית מכפי שנצפה, כתוצאה ממספר גורמים, אשר אינם בשליטת החברה, וביניהם שינויים חקיקתיים ורגולטורים, תנודות בשערי חליפין, המצב המאקרו-כלכלי במשק הישראלי, שינויים בהעדפות הצרכנים, השלכות התפשטות נגיף הקורונה בארץ ובעולם, לרבות התפשטות וריאנטים חדשים של נגיף הקורונה וחוסר הוודאות בנוגע למידת יעילות החיסונים כנגדם, קצב ההתחסנות בישראל והשפעותיו על המשך התפשטות הנגיף בישראל, מגבלות שיכולות להיות מוטלות על ידי הרשויות על מנת להתמודד עם התפשטות נגיף הקורונה, שיבושים ועיכובים בקווי הייצור של יצרני הרכב, התארכות זמני האספקה של רכבים וחלקי חילוף לרכבים ו/או כתוצאה מהתממשות חלק או כל גורמי הסיכון המפורטים בסעיפים 10 (ביחס לתחום האשראי הצרכני) ו-26 להלן.

6.2. שינויים בשיעורי ריבית משתנה וברמת הצריכה במשק

עליה בשיעורי ריבית משתנה עלולה להביא לגידול בהוצאות המימון של החברה, להשפיע על תזרימי החזרי הלוואות וכן להקטין את רווחיה של החברה. כמו כן, הפחתה ברמת הצריכה הפרטית (בין היתר, עקב ירידה בתוצר ועלייה בשיעורי האבטלה) עלולה לפגוע בביקושים למוצרי ושירותי החברה.

שינויים בשיעורי הריבית המפורסמים על-ידי בנק ישראל, המשפיעים על שיעור ריבית הפריים אותה קובעים הבנקים המסחריים, משפיעים על עלות החוב של החברה, על תזרימי החזר ההלוואות שנלקחו בריבית משתנה כאמור ועל רווחי החברה. בחודשים ינואר ופברואר 2021 החליטה הוועדה המוניתרית להותיר את הריבית ללא שינוי, ברמה של 0.1%. בהודעת הוועדה המוניתרית של בנק ישראל מיום 22 בפברואר 2021⁶ צוין כי סביבת האינפלציה נותרה נמוכה, אך נמשכת מגמת עלייה מתונה וכי על רקע המדיניות המרחיבה וסביבת האינפלציה העולמית הציפיות לאינפלציה לשנה הקרובה מכל המקורות עלו ונמצאות בסביבת הגבול התחתון של היעד של בנק ישראל (ראה גם סעיף 6.1 לעיל). עוד צוין בהודעה האמורה כי הקצב המהיר של תהליך ההתחסנות בישראל מגדיל את האופטימיות באשר לחזרה מהירה של המשק לתוואי של צמיחה בשנה הקרובה. עם זאת, הסיכונים לפעילות עדיין גבוהים, בעיקר נוכח הסיכון לגלי תחלואה נוספים בעקבות התפשטות המוטציות השונות והפגיעה במשק ובפרט בשוק העבודה צפויה להיות ממושכת. לכן, הוועדה המוניתרית תמשיך להפעיל מגוון כלים כדי להעמיק את מידת ההרחבה של המדיניות המוניתרית ולהבטיח את המשך פעילותם התקינה של השווקים הפיננסיים. לפרטים בדבר אשראי בנקאי שקיבלה החברה, לרבות כזה הנושא ריבית הפריים, ראה סעיף 18 להלן.

6.2.1. שינויים בהיקף הצריכה הפרטית, בשיעור האבטלה ובשכר הריאלי במשק עשויים להשפיע באופן ישיר על היקף השכרות הרכב ועסקות הליסינג וכן על הביקושים לכלי רכב חדשים ובאופן פחות, גם על הביקושים לכלי רכב משומשים (ראה גם סעיף 6.1 לעיל).

⁶ ראה ההודעה באתר בנק ישראל בקישור הבא :

<https://www.boi.org.il/he/NewsAndPublications/PressReleases/Pages/22-2-21.aspx>

6.2.2. קצב הגידול במכירות והיקף השכרות כלי הרכב בישראל מושפעים גם מקצב גידול האוכלוסייה ומרמת המינוע (מספר כלי רכב ביחס ל-1,000 איש). רמת המינוע בישראל הינה נמוכה ביחס לרמת המינוע במדינות המפותחות בעולם. על-פי נתוני הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, בסוף שנת 2020 היו בישראל כ-3,689,300 כלי רכב מנועים, מתוכם כ-3,173,300 כלי רכב פרטיים. מדובר בגידול לעומת התקופה המקבילה בשנת 2019 של כ-2.5% וכ-2.9%, בהתאמה. זהו המשך למגמת הירידה בקצב הגידול של מספר כלי הרכב הפרטיים (קצב גידול של 3.6% בשנת 2019, 4.3% בשנת 2018, 4.8% בשנת 2017 ו-5.6% בשנת 2016).⁷ כמו כן, רמת המינוע בישראל עלתה בשנת 2020: 397 כלי רכב לכל 1,000 תושבים לעומת 394 בשנת 2019, והיא נמוכה יחסית למדינות המפותחות בעולם.

יובהר, כי המידע בדבר הערכות החברה בסעיף 6.2.6 זה, הינו בגדר מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך המבוסס, בין היתר, על היכרותה של החברה עם השוק וניסיונה העסקי, פרסומים פומביים ונתונים הקיימים בשוק. הערכות אלו, עשויות שלא להתממש, כולן או חלקן, או להתממש באופן שונה, לרבות באופן שונה מהותית מכפי שנצפה, כתוצאה ממספר גורמים, וביניהם שינויים חקיקתיים ורגולטורים, תנודות בשערי חליפין, שינויים במחירי כלי רכב, שינויים בהעדפות הצרכנים, השלכות התפשטות נגיף הקורונה בארץ ובעולם, שיבושים ועיכובים בקווי הייצור של יצרני הרכב, התארכות זמני האספקה של רכבים וחלקי חילוף לרכבים ו/או כתוצאה מהתממשות חלק או כל גורמי הסיכון המפורטים בסעיף 26 להלן.

6.3. מחירי כלי רכב חדשים

עליה במחירי כלי רכב חדשים עשויה להביא לעליה במחירי חוזי הליסינג בהם מתקשרת החברה עם לקוחותיה, הנגזרים בין היתר ממחיר הרכב והביקוש לרכבי ליסינג. עליה כאמור עשויה להביא גם לעליה במחירי כלי הרכב המשומשים כמפורט בסעיף 6.4 להלן. לצד זה, ירידה במחירי כלי רכב חדשים עשויה להביא לירידה במחירי כלי הרכב המשומשים. בהקשר זה יצוין כי בשל שיבושים ועיכובים בקווי הייצור של יצרני הרכב ומחסור עולמי בשבבים שהביאו לקיטון בהיצע כלי הרכב הזמינים לרכישה מיבואני הרכב בישראל (כמפורט בסעיף שגיאה! מקור ההפניה לא נמצא. לעיל), תקופת הדוח התאפיינה בעליית מחירי כלי רכב חדשים וכתוצאה מכך, גם במחירי כלי הרכב המשומשים..

יובהר, כי המידע בדבר הערכות החברה בסעיף 6.3 זה, הינו בגדר מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך המבוסס, בין היתר, על היכרותה של החברה עם השוק וניסיונה העסקי, פרסומים פומביים ונתונים הקיימים בשוק. הערכות אלו, עשויות שלא להתממש, כולן או חלקן, או להתממש באופן שונה, לרבות באופן שונה מהותית מכפי שנצפה, כתוצאה ממספר גורמים, וביניהם שינויים חקיקתיים ורגולטורים, שינויים מיסויים, תנודות בשערי חליפין, שינויים בהעדפות הצרכנים, השלכות התפשטות נגיף הקורונה בארץ ובעולם, שיבושים ועיכובים בקווי הייצור של יצרני הרכב, התארכות זמני האספקה של רכבים וחלקי חילוף לרכבים ו/או כתוצאה מהתממשות חלק או כל גורמי הסיכון המפורטים בסעיף 26 להלן.

⁷ אתר הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה: כלי רכב מנועים בישראל בשנת 2020 (הודעה לתקשורת מיום 29.4.2021).

6.4. מחירי כלי רכב משומשים

הנכס העיקרי של החברה הינו צי כלי הרכב שלה. למיטב הערכת החברה, מחירי כלי הרכב המשומשים בישראל מושפעים בעיקר ממספר מקבלי רישיונות הנהיגה, ממחירי כלי רכב חדשים, ממצב המשק ומהיצע כלי הרכב המשומשים. לשינויים במחירי כלי הרכב המשומשים בישראל ישנה השפעה על השווי של כלי הרכב שבבעלות החברה ועל רווח ההון הנרשם ממימושם. החברה בוחנת את ערכם של כלי הרכב שבבעלותה לאור מדיניות הפחת שלה, באופן שוטף. ירידת שווי השוק של כלי הרכב לעומת אומדן ערך הגרט החזוי עלולה לחייב את החברה לבצע הפחתה של הנכסים (ראה ביאור 9 לדוחות הכספיים). בנוסף, ירידה במחירי כלי הרכב עלולה להשפיע לרעה על יכולת החזר של החברה, שכן היא עלולה להקטין את התזרים הנובע ממכירת כלי רכב משומשים, המשמש את החברה לשירות החוב אותו נטלה לשם רכישת כלי הרכב, וכן לחייב את החברה לשעבד כלי רכב נוספים (או נכסים אחרים) לשם עמידה בדרישות LTV בהלוואות בנקאיות וחוף-בנקאיות. ראה גם סעיף 25.11 להלן. כפי שהובא בסעיף שגיא! מקור ההפניה לא נמצא. לעיל, בשל שיבושים ועיכובים בקווי הייצור של יצרני הרכב ומחסור עולמי בשבבים שהביאו לקיטון בהיצע כלי הרכב הזמינים לרכישה מיבואני הרכב בישראל (כמפורט בסעיף שגיא! מקור ההפניה לא נמצא. לעיל), תקופת הדוח התאפיינה בעליית מחירי כלי רכב חדשים וכתוצאה מכך, גם במחירי כלי הרכב המשומשים.

יובהר, כי המידע בדבר הערכות החברה בסעיף 6.4 זה, הינו בגדר מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך המבוסס, בין היתר, על היכרותה של החברה עם השוק וניסיונה העסקי, פרסומים פומביים ונתונים הקיימים בשוק. הערכות אלו, עשויות שלא להתממש, כולן או חלקן, או להתממש באופן שונה, לרבות באופן שונה מהותית מכפי שנצפה, כתוצאה ממספר גורמים, וביניהם שינויים חקיקתיים ורגולטורים, שינויים מיסויים, תנודות בשערי חליפין, שינויים בהעדפות הצרכנים, השלכות התפשטות נגיף הקורונה בארץ ובעולם, שיבושים ועיכובים בקווי הייצור של יצרני הרכב, התארכות זמני האספקה של רכבים וחלקי חילוף לרכבים ו/או כתוצאה מהתממשות חלק או כל גורמי הסיכון המפורטים בסעיף 26 להלן.

6.5. מגמות ושינויים בדיני המס

6.5.1. שווי שימוש ברכב צמוד – החלק העיקרי של החכרות כלי רכב בליסינג תפעולי מבוצע לעובדי חברות, עבורם העמדת הרכב הינה הטבה. בגין ההטבה הכלכלית הניתנת לעובד בדמות הרכב הצמוד נזקף שווי שימוש, בגינו משלם העובד מס, בהתאם לכללים אשר נקבעו על-ידי רשות המסים בישראל.

לשווי השימוש ברכב לצרכי מס, עשויה להיות השפעה על היקפי פעילות החברה, בהיותו אחד השיקולים העומדים בפני עובד ברקע החלטתו בדבר שימוש ברכב חברה.

6.5.2. מיסוי רכב חדש (רפורמת המיסוי הירוק) – בשנת 2009 הונהגה בישראל רפורמת "המיסוי

הירוק" שיזם משרד התחבורה הכוללת, בין היתר, שינויים בשיעור מס הקנייה המוטל על כלי רכב, תוך קביעת תמריצי מס לרכישת כלי רכב חדשים שרמת זיהום האוויר הנגרמת מהשימוש בהם היא פחותה. בהתאם ל"מדד הירוק", מדורגים כל כלי הרכב החדשים על-פי רמת הזיהום שלהם (המשקללת את העלויות הציבוריות של פליטות המזהמים), כך שרכב מזהם פחות יזכה ליותר נקודות זיכוי מס. על-מנת ליישם עיקרון זה הועלה מס הקנייה הבסיסי על כלי רכב מ-75% ל-83%, וניתנו הפחתות מס בשיעורים הולכים ועולים, עד לסך של כ-15 אלפי ש"ח, ככל שמדובר בכלי רכב פחות מזהם. דרגות מס קניה נמוכות במיוחד וכן

הטבות מס נוספות ניתנו לכלי הרכב ההיברידיים והחשמליים.⁸ התקדמות טכנולוגית הביאה לכך שרכבים ממגוון רחב של קטגוריות הציגו דרגות נמוכות במבחני הזיהום, ונהנו מהפחתות מס כתוצאה מהרפורמה.

ביום 1 לינואר 2021 הוחל עדכון לנוהל חישוב ה"ציון הירוק" לכלי רכב חדשים. העדכון התבסס על בדיקה מעמיקה של גובה העלויות החיצוניות מתחבורה בישראל. נכון למועד דוח זה, לא ניכרה השפעה מהותית של המיסוי הירוק על פעילות החברה, הואיל ועיקר השפעתו, להערכת החברה, היא בשינוי טעמי הצרכן כאשר לחברה יכולת להתאים פעילותה להשפעה זו.

6.5.3. זיכוי במס קניה לרכבים עם מערכות בטיחות – בשנת 2013 נכנסה לתוקף הרפורמה בתחום הענקת התמריצים למערכות בטיחות ברכב ולפיה מוענק זיכוי ממס קניה לרכב שמותקנות בו מערכות בטיחות מתקדמות תוך שימת דגש על מערכות המסייעות במניעת תאונות דרכים.⁹ ככל שדגם רכב יהיה מאובזר במערכות בטיחות רבות ו/או יעילות יותר, כך יגדל סכום הזיכוי ממס קניה שיוענק ליבואן הרכב בעת שחרור הרכב מפיקוח המכס. למועד הדוח, אין לנושא כאמור השפעה מהותית על החברה.

יובהר, כי המידע בדבר הערכות החברה בסעיף 6.5 זה, הינו בגדר מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך המבוסס, בין היתר, על היכרותה של החברה עם השוק וניסיונה העסקי, פרסומים פומביים ונתונים הקיימים בשוק. הערכות אלו, עשויות שלא להתממש, כולן או חלקן, או להתממש באופן שונה, לרבות באופן שונה מהותית מכפי שנצפה, כתוצאה ממספר גורמים, וביניהם שינויים חקיקתיים ורגולטורים, שינויים טכנולוגיים, שינויים מיסויים ו/או כתוצאה מהתממשות חלק או כל גורמי הסיכון המפורטים בסעיף 26 להלן.

6.6. סעיף 196ב' לפקודת מס הכנסה

ראה ביאור 20 לדוחותיה הכספיים.

6.7. חוק רישוי שירותים ומקצועות בענף הרכב, התשע"ו-2016 (להלן: "חוק הרכב")

בחודש יולי 2016 פורסם חוק הרכב שמטרתו להסדיר את השירותים בענף הרכב, לרבות בתחום היבוא (יבוא ישיר; יבוא עקיף; יבוא זעיר; ויבוא אישי). לפרטים על-אודות חוק הרכב ראה סעיף 21.2.1 להלן. לחברה רישיון סחר ברכב לפי סעיף 92 לחוק הרכב בתוקף עד יום 31 לדצמבר 2022.

6.8. יבוא אישי

התרחבות היבוא האישי של כלי רכב לישראל עשויה להשפיע על מחירי כלי הרכב החדשים והמשומשים. להערכת החברה, להסדרת פעילות היבוא אישי אין ולא צפויה השפעה מהותית על עסקיה, שכן פעילות היבוא האישי הינה בהיקפים זניחים יחסית צפויה להתרכז בעיקר במגזר רכבי היוקרה.

⁸ ראה דוח החטיבה לתכנון וכלכלה ברשות המיסים: "מיסוי ונתונים נבחרים על ענף הרכב בישראל – 2020-219". ראה: https://www.gov.il/BlobFolder/reports/tax-reviewvehicle/he/Publications_VehicleReview_vehicle2019_2020.pdf (להלן: "סקירת רשות המיסים לשנת 2018").

⁹ ראה "נוהל מערכות בטיחות בכלי רכב" של משרד התחבורה: https://www.gov.il/BlobFolder/policy/vehicle_safety_systems_m1_and_n1_types/he/AgafHaRechev_nohal_03_13_maarahot_betihut.pdf

6.9. יבוא מקביל

יבוא מקביל של כלי רכב בהיקפים גדולים עשוי לגרום להשפעות הבאות: (1) ירידה במחירי כלי הרכב החדשים והמשומשים בשוק; (2) אפשרות רכישת כלי רכב חדשים וזולים יותר לצי הקיים; (3) אפשרות ליבוא ולמכירת כלי רכב חדשים למגזר הפרטי על-ידי החברה. חוק הרכב קובע כי יבואנים מקבילים אשר אינם קשורים בהסכמי זכיינות ישירים עם יצרני כלי הרכב, יכולים להיכנס לשוק יבוא כלי הרכב בתנאי שהם קשורים עם זכייני משנה, שהינם סוכני כלי רכב מחו"ל הקשורים בהסכמים עם יצרני כלי הרכב, או עם סוכני כלי רכב אחרים שקשורים עם יצרני כלי הרכב. להערכת החברה, בהתבסס על פרסומים פומביים והיכרות השוק¹⁰, בשנת 2021 ולמועד הדוח, היקף היבוא המקביל אינו מהותי ובהתאם אינו צפוי להיות בעל השפעה מהותית על עסקיה.

יובהר, כי המידע בדבר הערכות החברה בסעיפים 6.8 ו-6.9, הינו בגדר מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך המבוסס, בין היתר, על היכרותה של החברה עם השוק וניסיונה העסקי, פרסומים פומביים ונתונים הקיימים בשוק. הערכות אלו, עשויות שלא להתממש, כולן או חלקן, או להתממש באופן שונה, לרבות באופן שונה מהותית מכפי שנצפה, כתוצאה ממספר גורמים, וביניהם שינויים במצב השוק, שינויים חקיקתיים ורגולטורים, שינויים מיסויים ועוד.

6.10. הצעת חוק לתיקון פקודת התעבורה (מס' 116), התשע"ז-2016 ועניין בסטקאר

ביום 7 בנובמבר 2016 פורסמה הצעת חוק ממשלתית לתיקון פקודת התעבורה (מס' 116), התשע"ז-2016. מטרתה של הצעת החוק הינה, בין היתר, להסדיר בחקיקה את העיסוק בהשכרת והחכרת כלי רכב, המוסדר כיום בצווי פיקוח (ובין היתר, צו הפיקוח האמור בסעיף 21.1.1 להלן), לרבות התנאים הנדרשים מן העוסק בכך, החובות המוטלות עליו, הנסיבות בהן ניתן לבטל רישיון זה, להתלותו או להגבילו, עבירות שיחולו על הפרת הוראות אלה, וסוגי כלי הרכב שעל השכרתם תחול האסדרה המוצעת. יצוין, כי הצעת החוק קובעת, בין היתר, כי תנאי לעיסוק בהשכרת רכב הינו כי כל רכב המושכר על-ידי משכיר רכב מורשה יהיה מבוטח על-ידיו בביטוח אחריות כלפי צד ג' בשל נזקי רכוש.¹¹ למועד הדוח, משיקולים כלכליים, החברה אינה מבטחת את כלי הרכב שבבעלותה בביטוח מקיף וצד ג', והיא בוחנת מעת לעת את עלות רכישתן של פוליסות כאמור למול עלות תיקוני תאונות, אבדן מוחלט וגניבה, ועלויות תקורה המתלוות לאירועים אלו בהן היא נושאת כאשר אין ברשותה פוליסת ביטוח מקיף או צד ג'. היה והצעת החוק תתקבל, התנאים שייקבעו על-ידי שר התחבורה לעניין ביטוח כאמור עלולים לחייב את החברה לבטח את רכבים שלא ביטחה עד כה בביטוח אחריות כלפי צד ג' בשל נזקי רכוש, וכן עלולים להיות מחמירים יותר מן התנאים הקיימים בביטוחים אותם רוכשת החברה כיום, ככל שהיא רוכשת, ובהתאם עלולה החברה להידרש לבצע גם התאמות של הביטוחים, דבר אשר עלול להגדיל את הוצאותיה התפעוליות (לרבות באופן מהותי). בהקשר זה יצוין כי ביום 2 בפברואר 2022 ניתן פסק דין בבית המשפט העליון בהליך משפטי בעניין בסטקאר¹², במסגרתו נדונה בין היתר שאלת אופן ההתנהלות הראוי של חברות השכרת רכב לטווח קצר בעניין תביעות נזקי רכוש של צדדים שלישיים. על-פי פסק הדין, במקרה שחברת השכרת רכב לטווח קצר בחרה ליטול על עצמה התחייבות לכיסוי נזקי צד שלישי, הרי שעליה לפעול בהתאם להוראות נוהל המפקח הארצי על התעבורה בנושא "ביטוח צד ג' לכלי רכב המיועדים להשכרה ולהחכרה (ליסינג)", ולסלק תביעות צד שלישי כאילו הייתה מבטח מורשה ובהתאם להוראות המפקח על הביטוח לעניין סילוק תביעות בענף ביטוח רכב רכוש. לצד זה הובהר בפסק דין כי אין באמור כדי לקבוע כי חברת

¹⁰ ראו גם דוח מבקר המדינה מחודש מרץ 2022 בנושא "התחרותיות בענף הרכב".

¹¹ בהתאם להצעת החוק, שר התחבורה (בהסכמת שר האוצר) יקבע תנאים לעניין ביטוח כאמור.

¹² רע"א 3643/19 בסטקאר חברה לשירותי רכב בע"מ נ' חיימו בע"מ.

ההשכרה "מבטחת" כמשמעות מונח זה בחוק הפיקוח על שירותים פיננסיים (ביטוח), התשמ"א-1981, על כל המשמעויות הרגולטוריות והמשפטיות הנגזרות מהגדרה זו. למועד הדוח החברה אינה יכולה להעריך את היקף השפעת קבלת הצעת החוק על פעילותה (אם בכלל) ואת השפעת פסק הדין בעניין בסטקאר על פעילות החברה.

6.11. חוק הפיקוח על שירותים פיננסיים (שירותים פיננסיים מוסדרים), התשע"ו-2016 (להלן: "חוק הפיקוח")

ביום 1 באוגוסט 2016 פורסם ברשומות חוק הפיקוח. במסגרת חוק הפיקוח נקבעו, בין היתר, דרישות רישיון לגופים העוסקים במתן אשראי או במתן שירותים בנקיים פיננסיים ודרישות להיתרים לבעלי שליטה ובעלי עניין בגופים כאמור, הגבלות על ניהול העסקים בתחום וחובות דיווח שיחולו על העוסקים במתן שירותים פיננסיים, כהגדרתם בחוק הפיקוח. לפרטים נוספים ראה סעיף 10.1.2.2 להלן.

6.12. חוק נתוני אשראי, התשע"ו-2016 (להלן: "חוק נתוני אשראי") וכללי נתוני אשראי (הוראות שונות), התשע"ח-2018

ביום 14 לפברואר 2016 פורסם ברשומות חוק נתוני אשראי, הקובע הסדר כולל לשיתוף בנתוני אשראי. בהתאם לחוק פורסמו ביום 26 בדצמבר 2017 כללי נתוני אשראי (הוראות שונות), התשע"ח-2018, לפיהם נקבע כי בעל רישיון למתן אשראי, כהגדרתו בחוק הפיקוח, שהעמיד אשראי ללקוחות (כהגדרתם בחוק נתוני אשראי) בהיקף שנתי העולה על 250 מיליון ש"ח, יעביר נתוני אשראי לשם הכללתם במאגר שיוקם לפי חוק נתוני אשראי. החל משנת 2019 ונכון למועד דוח זה, אלבר קרדיט מדווחת נתוני אשראי למאגר שהוקם לפי חוק נתוני אשראי. כמו כן, אלבר קרדיט מסתייעת בתהליכי החיתום ב"חיווי אשראי" ו"דוח אשראי" המופקים בהתאם לחוק נתוני אשראי. לפרטים נוספים ראה סעיף 10.1.2.3 להלן.

6.13. דוח מבקר המדינה בדבר משבר התחבורה הציבורית

ביום 13 במרס 2019 פרסם מבקר המדינה דוח נרחב בדבר "משבר התחבורה הציבורית" בישראל.¹³ במסגרת הדוח נכלל, בין היתר, פרק העוסק בפעולות הממשלה להפחתת השימוש בכלי רכב פרטיים והמלצות המבקר בעניין. בין ההמלצות כאמור: (1) קידום תכנית פיילוט להטלת אגרת גודש במרכזי הערים ובחינת בניית מערך תשלומים ותקבולים התלויים בהיקף השימוש בכלי הרכב ובמאפייניו; (2) בחינת דרכים לצמצום הנסועה הגבוהה של רכבים צמודים עקב הצלחת צעדי המיסוי של שווי רכב צמוד בצמצום עיוותי המיסוי של רכבים אלו ובהקטנת מספר כלי הרכב הצמודים לק"מ כביש; (3) חידוש פעילות הוועדה לשינוי הרכב העלויות בענף הרכב; (4) בחינת יישום מיסוי הטבת חניה ופדיון חניה להפחתת השימוש בכלי רכב פרטיים ולהקטנת הגודש בכבישים בשעות השיא; (5) קביעת לוחות זמנים להגשת המלצות בנושא פרמיית ביטוח רכב המותנית במרחקי נסיעה, וקידום עבודת מטה לבחינת אגרת רכב המותנית במרחקי נסיעה; (6) היערכות ליישום של תמריצים כלכליים להפחתת השימוש בכלי רכב פרטיים כדי שיהיה אפשר להפעילם במועד שהממשלה תבחר; ועוד. למועד הדוח אין ביכולתה של החברה להעריך האם ובאיזה אופן ייושמו המלצות המבקר כאמור וממילא בשלב זה אינה יכולה להעריך את מידת השפעת היישום על פעילותה או על הענף (אם בכלל) בעתיד.

6.14. חוק התכנית הכלכלית (תיקוני חקיקה ליישום המדיניות הכלכלית לשנות התקציב 2021 ו-2022), התשפ"ב-2021 ("חוק התכנית הכלכלית")

בחודש נובמבר 2021 אישרה הכנסת את חוק התכנית הכלכלית, אשר קובע בין היתר, הטלת אגרת גודש שתשולם בעת הכניסה ל-3 טבעות באזור גוש דן (טבעת פנימית, טבעת אמצעית וטבעת חיצונית), ובהתאם למידת קרבתן אל מרכז העיר תל אביב-יפו. סכום האגרה שישולם יהיה בהתאם לשעות הנסיעה וכיוון הנסיעה בתוך הטבעות האמורות. החוק צפוי להיכנס לתוקף בשנת 2025. למועד הדוח, אין ביכולת החברה להעריך את מידת השפעת חוק זה על פעילותה.

ג. תיאור עסקי החברה לפי תחומי פעילות

7. תחום החכרת כלי רכב בליסינג תפעולי

7.1. כללי

7.1.1. מבנה תחום הפעילות ושינויים החלים בו

שיטת הליסינג התפעולי הנהוגה בישראל, נועדה לתת מענה לרצון של חברות רבות במשק לייעל את מערכיהן הלוגיסטיים תוך התמקדות בליבת העסקים שלהן, כחלק ממדיניות כוללת להוציא למיקור חוץ פעילויות שאינן בליבת העסקים.

במסגרת פעילות הליסינג התפעולי מעמידה החברה לשימוש לקוחותיה כלי רכב, מסוגים שונים, לפי בחירתם, לתקופת חכירה קצובה הנעה בין 18 חודשים ל-60 חודשים (בדרך כלל לתקופה של 3 שנים). בתום תקופת החכירה, וככל שהלקוח לא מימש אופציה שניתנה לו (ככל שניתנה לו) לרכישת כלי הרכב, מוחזר הרכב לחברה לצורך מכירתו. במסגרת הליסינג התפעולי, על-פי רוב, מעמידה החברה סל שירותים בתשלום לבחירת הלקוח, לרבות שירותי אחזקה, רישוי, כיסוי ביטוחי (ביטוח חובה וכיסוי במקרה של נזק או גניבה), שירותי רכב חלופי ורכב גישור וכן שירותי דרך.

במהלך שנת 2021 היקף צי כלי הרכב המשמשים את פעילות הליסינג לא השתנה מהותית. לצד זאת, בשנה זו חלה עלייה ברמת המחירים בעסקות הליסינג.

צי כלי הרכב של החברה בעסקות ליסינג מנה נכון ליום 31 בדצמבר 2021 25,181 כלי רכב, לעומת 24,906 כלי רכב ליום 31 בדצמבר 2020 ולעומת 25,926 כלי רכב ליום 31 בדצמבר 2019. 59 כלי רכב הנמנים על צי כלי הרכב של החברה בעסקות ליסינג הינם משנות הייצור האחרונות, מהם כלי רכב פרטיים ומסחריים ממגוון דגמים המשווקים בישראל. להיקף הענף בישראל ולחלקה של החברה בו – ראה סעיף 7.5 להלן.

7.1.2. מגבלות, חקיקה, תקינה ואילוצים מיוחדים החלים על תחום הפעילות

פעילות החברה בתחום הליסינג התפעולי, על מרכיביה השונים, מבוצעת בהתאם להוראות הדין השונות והרלוונטיות לפעילותה, ובכלל כך חקיקה בתחום הרישוי על פעילות ליסינג, סחר הרכב, הוראות הבטיחות וכן הוראות המתייחסות לשמירה על איכות הסביבה - ראה סעיפים 20 ו-21 להלן.

7.1.3. שינויים בהיקף הפעילות בתחום וברווחיותו, התפתחויות בשווקים ושינויים במאפייני לקוחות

במהלך השנים 2019 עד 2021 לא היה שינוי מהותי בהיקף צי כלי הרכב המשמש את הענף, ברווחיות הענף, בשווקים של הענף או במאפייני הלקוחות.

7.1.4 גורמי ההצלחה הקריטיים בתחום הפעילות והשינויים החלים בהם

בפעילות החברה בתחום הליסינג ניתן להצביע על מספר גורמי הצלחה קריטיים כמפורט להלן:

[א] **יתרון לגודל** – הפעילות בענף כרוכה בעלויות קבועות וגבוהות הנובעות בין היתר ממערך לוגיסטי נרחב, ולכן קיים יתרון לחברות בעלות היקף פעילות גדול ופריסת סניפים נרחבת, המאפשרים להן לנצל תשתיות קיימות בצורה אופטימלית ולהוזיל עלויות מול ספקים שונים;

[ב] **פיזור לקוחות** – מאפשר פיזור סיכונים הנוגעים ללקוח מסוים וכן נטרול תלות במספר לקוחות מצומצם;

[ג] **ניסיון, מוניטין ומיתוג** – להערכת החברה, לקוחות מייחסים חשיבות רבה למוניטין של חברת ליסינג הנקשר ליכולתה לספק שירות איכותי, מקצועי ואמין, הן ביחס לעסקת החכירה והן בעסקת מכירת הרכב בתום תקופת החכירה;

[ד] **יכולת גיוס כספים** – תחום הליסינג הינו תחום עתיר הון, והפעילות בתחום זה מתאפיינת במינוף פיננסי גבוה. לצורך הפעילות בתחום הליסינג נדרשות יכולות גיוס ומחזור אשראי גבוהות;

[ה] **יכולת מימוש כלי הרכב** – חברת ליסינג נדרשת לפתח יכולת מכירה של כלי הרכב בתום תקופת הליסינג. לצד המוניטין והמיתוג של החברה כאמור לעיל, תחזוקה נאותה של כלי הרכב במהלך תקופת ההחכרה, פריסה גיאוגרפית נאותה של מגרשים למכירת כלי הרכב, והכשרת כוח אדם המתמחה במכירה, הינם גורמים חשובים המשפיעים על יכולת זו.

7.1.5 מחסומי הכניסה והיציאה העיקריים של תחום הפעילות ושינויים החלים בהם

למיטב הערכת החברה, מחסומי הכניסה העיקריים לפעילות בתחום הליסינג התפעולי הינם השקעות הוניות גבוהות ובהתאם יכולת גיוס כספים (הנסמכת במידה רבה על חוסן פיננסי ומוניטין בקרב גורמים מממנים) וזאת לשם מימון רכישת כלי רכב, הקמת מערך שירות בפריסה גיאוגרפית רחבה, והשקעה מתמדת בקידום המותג – גורמים העשויים להעניק יתרון של גודל ולסייע בהתמודדות עם התחרות בענף.

מנגד, למיטב הערכת החברה, מחסומי היציאה העיקריים מהפעילות בתחום הינם היכולת להשתחרר מהתקשרויות חוזיות ארוכות טווח עם לקוחות, קבלת הסכמה מאת הגופים המממנים להפסקת הפעילות בתחום זה ויכולת מימוש צי כלי הרכב.

7.1.6 תחליפים למוצרי תחום הפעילות ושינויים החלים בהם

למיטב הערכת החברה, התחליפים העיקריים העומדים בפני מרבית הלקוחות החוכרים כלי רכב בליסינג תפעולי לתקופה של מספר שנים, הינם החזקת כלי רכב בבעלות עצמית או השכרת כלי רכב לזמן קצר. היות והחברה פעילה הן בתחום ההשכרה לזמן קצר, הן בתחום הסחר בכלי רכב והן בתחום הליסינג, להערכת החברה אין לקיומם של התחליפים השפעה מהותית על פעילותה.

7.1.7 מבנה התחרות בתחום ושינויים החלים בו

לפרטים אודות התחרות בתחום הפעילות, ראה סעיף 7.5 לחלק זה.

7.2. מוצרים ושירותים

7.2.1. עסקות הליסינג התפעולי אותן מציעה החברה ללקוחותיה, מאפשרות ללקוח לשכור כלי רכב לתקופות הנעות בין 18 ל-60 חודשים (בדרך כלל 3 שנים) בכפוף לתשלום דמי חכירה חודשיים.

7.2.2. במסגרת עסקות ליסינג תפעולי החברה מעמידה בדרך כלל (בהתאם לתנאי ההתקשרות עם הלקוח) סל מוצרים משלים שעשוי לכלול מגוון שירותים, ובכלל כך:

[א] **שירותי אחזקת רכב** – אחזקה שוטפת, תיקון נזקים לרבות עקב תאונות דרכים, תשלום אגרת רישוי וביצוע מבחני רישוי על-פי חוק; שירותי שינוע כלי רכב לתיקונים וטיפולים במוסכים על-ידי מאגר נהגים ושירותי דרך וגרירה;

[ב] **שירותי רכב חלופי ורכב גישור** – העמדת רכב חלופי ללקוח במקרה שלא ניתן לעשות שימוש ברכב המוכר, לרבות במקרה של אובדן גמור/להלכה או גניבה; וכן העמדת רכב גישור בין מועד ביצוע הזמנת רכב למועד אספקתו;¹⁴

[ג] **ביטוח** – ביצוע ביטוח חובה לרכב, וכן התחייבות החברה ליטול על עצמה את הסיכון במקרה של נזק לרכב, לצד ג', גניבה או השבתה;

[ד] **ניהול ציי רכב** – החברה עשויה להעמיד לרשות לקוח על-פי בקשתו (בדרך כלל ללקוחות בעלי ציי רכב גדולים), בחצרו, עובד אחד או יותר האחראי על מתן שירותים לצי כלי הרכב שהוכרו ללקוח.

השירותים התפעוליים ניתנים ללקוחות החברה באמצעות מרכזי השירות של החברה ברחבי הארץ וכן באמצעות מוסכים ונותני שירותים חיצוניים לחברה.¹⁵

7.2.3. במסגרת פעילותה בתחום מעמידה החברה גם שירותי ליסינג פרטי, בעיקר לגופים עסקיים קטנים ולמשקי בית (להלן: "**ליסינג פרטי**"). במסגרת עסקות ליסינג פרטי אלו מועמד הרכב ללקוח, בדרך כלל ללא מרכיב שירותים תפעוליים נלווים או עם שירותי טיפולים שוטפים בהיקף מוגבל, לתקופת זמן קצובה.

7.2.4. ההתקשרות עם הלקוח

במסגרת עסקות הליסינג התפעולי החברה מתקשרת עם לקוחותיה בהסכם מסגרת אשר מסדיר באופן כללי את התנאים שיחולו בעסקות החכרת כלי הרכב ללקוח, כאשר לאחר מכן הזמנת כל כלי רכב מבוצעת בחתימה על נספח המפרט את תנאי עסקת החכירה המסוימת.

דמי החכירה החודשיים בעסקת הליסינג מושפעים בעיקר מעלות רכישת הרכב (על תוספותיו), עלות מימונו ועלות אחזקתו אשר נגזרת בין היתר ממכסת הקילומטרים הבסיסית שנקבעה בתנאי החכירה של הרכב, עלות סל השירותים הניתנים בתקופת ההחכרה וכן מהערכת התקבולים הצפויים כתוצאה ממכירת כלי הרכב לאחר תום תקופת הליסינג.

במרבית העסקות, נדרשים הלקוחות להעמיד לחברה בטחונות בהתאם להערכתה את מידת הסיכון הכרוכה בהתקשרות עימם. הביטחונות הינם על-פי רוב מקדמות של מספר חודשי שכירות על חשבון חודשי החכירה האחרונים, שטרי חוב וערבויות אישיות. נכון ליום 31 בדצמבר 2021 לחברה מקדמות בסך כולל של כ-111 מיליוני ש"ח, ולימים 31 בדצמבר של כל

¹⁴ רכבים המועמדים לרשות מגזר הליסינג התפעולי על-ידי מגזר ההשכרה לזמן קצר.
¹⁵ לפרטים בדבר רכישת שירותי מוסך מחברה בבעלות בעל השליטה, ראה תקנה 22 בפרק ד' של הדוח התקופתי (פרטים נוספים).

אחת מהשנים 2020 ו-2019 הסתכמו המקדמות כאמור בכ-107 מיליוני ש"ח ובכ-105 מיליוני ש"ח, בהתאמה.

בחלק מעסקות הליסינג (בהתאם להיקף העסקה) מעמידה החברה ערבויות בנקאיות להבטחת התחייבויותיה לאספקת שירותי הליסינג על-פי הוראות ההסכם.

בדרך כלל רשאי הלקוח להפסיק את החכירה ביחס לחלק או כל כלי הרכב, לפני תום תקופת החכירה, כפוף לתשלום פיצוי מוסכם.

במהלך תקופת החכירה, נשארת הבעלות בכלי הרכב על שם החברה ובתום תקופת החכירה מוחזר הרכב לחזקתה, באופן שהיא רשאית לעשות בו כרצונה, בכפוף לאופציית הרכישה שהוענקה לחוכר, ככל שהוענקה, כמפורט להלן. בדרך כלל, מעמידה החברה את כלי הרכב המסיימים את עסקת הליסינג למכירה, על-פי רוב ללקוחות פרטיים, בהפחתה מסוימת ממחיר מחירון "לוי יצחק". לעיתים מוכרת החברה את כלי הרכב בעסקות "טרייד-אין" (Trade In), אשר במסגרתן מחליף צד ג' את רכבו בכלי רכב אחר העומד למכירה על-ידי החברה. ראה גם סעיפים 9 ו-11 להלן.

בתום תקופת החכירה, בהתאם לתנאי הסכם הליסינג, עומדת בפני הלקוח על-פי רוב האופציה לרכישת כלי הרכב, בדרך כלל במחיר המשקף 90%-85% ממחיר המחירון של הרכב במועד מימוש האופציה. במקרה שהלקוח בוחר שלא לממש את האופציה כאמור – מוחזר הרכב לחברה לצורך מכירתו, כאמור לעיל.

7.2.5. פילוח הכנסות ורווחיות

לפרטים אודות הכנסות המגזר ושיעור הרווחיות ראה ביאור 31 לדוחות הכספיים.

7.3. לקוחות

7.3.1. עיקר לקוחות החברה המשויכים לתחום הליסינג התפעולי הינם גופים עסקיים, המחזיקים בציי כלי רכב בהיקפים שונים לצורך פעילותם השוטפת ועבור עובדיהם (כחלק מתנאי העסקתם). בנוסף, קשורה החברה בהסכמי ליסינג (בדרך כלל ללא מרכיב השירותים התפעוליים הנלווים) עם גופים עסקיים קטנים וכן עם משקי בית. ערוצי השיווק והמכירה המרכזיים בתחום הליסינג הם השתתפות במכרזים שמפרסמות חברות או גופים ציבוריים, פניות יזומות של נציגי מכירות ללקוחות פוטנציאליים ופרסום במדיה.

להלן נתוני התפלגות של לקוחות לפי מספר כלי רכב ללקוח ליום 31 בדצמבר בכל אחת מהשנים 2019, 2020 ו-2021:

מספר כלי רכב	מספר לקוחות ליום 31.12.2021	מספר לקוחות ליום 31.12.2020	מספר לקוחות ליום 31.12.2019
בין 1 ל- 5	4,837	4,458	4,783
בין 5 ל- 50	686	652	665
בין 50 ל- 200	52	55	57
בין 200 ל- 800	8	9	12
מעל 800	1	1	1
סה"כ	5,584	5,175	5,518

לחברה לקוחות קבועים בתחום הליסינג התפעולי. להלן נתוני התפלגות של לקוחות החברה לפי ותק נכון ליום 31 בדצמבר 2021 :

מספר כלי רכב ליום 31.12.2021	מספר לקוחות ליום 31.12.2021	ותק לקוח באלבר
4,207	2,145	עד שנתיים
5,134	1,975	שנתיים עד ארבע
4,727	992	ארבע שנים עד שש שנים
11,113	472	מעל שש שנים
25,181	5,584	סה"כ

להלן פרטים על-אודות שיעור ותק הלקוחות הקיימים בחברה בתחום הליסינג התפעולי ושיעור הרכבים המוכרים על-ידיהם (בחלוקה בהתאם לגודל הלקוחות) נכון ליום 31 בדצמבר 2021 :

31 בדצמבר 2021 ותק ממוצע בשנים	31 בדצמבר 2021 % הרכבים המוכרים	31 בדצמבר 2021 לקוחות
11	17.12%	10 הגדולים
10.1	15.91%	50 הגדולים הבאים
7.3	13.72%	100 הגדולים הבאים
3.3	100%	כל הלקוחות

7.3.2. לקוחות החברה עוסקים במגוון ענפי התעסוקה השונים ומצויים בפריסה גיאוגרפית רחבה. למיטב הערכת החברה, פיזור לקוחותיה כאמור מצמצם באופן משמעותי את האפשרות לתלות במי מלקוחותיה, ומנגד מחייב חלוקת משאבים מתאימה על מנת לספק שירות יעיל וטוב ללקוחות. להערכת החברה, לא קיימת שונות מובהקת ברווחיות העסקות אותן מבצעת החברה בענפים השונים.

7.3.3. להלן פרטים על-אודות התפלגות שיעור הכנסות החברה (במאוחד) בתחום הליסינג התפעולי בהתאם לסיווג הענפי של לקוחותיה, לתקופות שנתיים ביום 31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2019, 2020 ו-2021 :

סה"כ לשנה שנתית ביום 31.12.2021	משרדי ממשלה לשנה שנתית ביום 31.12.2021	פרטי לשנה שנתית ביום 31.12.2021	אחר לשנה שנתית ביום 31.12.2021	שירותים עסקיים לשנה שנתית ביום 31.12.2021	תקשורת לשנה שנתית ביום 31.12.2021	בנקאות, ביטוח ופיננסים לשנה שנתית ביום 31.12.2021	תעשייה לשנה שנתית ביום 31.12.2021	
100%	0.02%	52.05%	11.73%	26.39%	0.71%	1.9%	7.2%	החלק היחסי ממספר הלקוחות
100%	1.42%	13.33%	18.08%	37.88%	7.64%	5.26%	16.39%	החלק היחסי מכלל כלי הרכב המוכרים
100%	1.32%	9.13%	18.88%	39.91%	7.81%	5.32%	17.63%	החלק היחסי מההכנסות מדמי שימוש

סה"כ לשנה שנסתיימה ביום 31.12.2020	משרדי ממשלה לשנה שנסתיימה ביום 31.12.2020	פרטי לשנה שנסתיימה ביום 31.12.2020	אחר לשנה שנסתיימה ביום 31.12.2020	שירותים עסקיים לשנה שנסתיימה ביום 31.12.2020	תקשורת לשנה שנסתיימה ביום 31.12.2020	בנקאות, ביטוח ופיננסים לשנה שנסתיימה ביום 31.12.2020	תעשייה לשנה שנסתיימה ביום 31.12.2020	
100%	0.02%	48.09%	13.78%	33.82%	0.48%	1.51%	2.30%	החלק היחסי ממספר הלקוחות
100%	1.42%	11.39%	22.38%	43.05%	7.22%	5.88%	8.67%	החלק היחסי מכלל כלי הרכב המוחכרים
100%	1.34%	8.12%	23.45%	45.18%	7.12%	5.83%	8.95%	החלק היחסי מההכנסות מדמי שימוש

סה"כ לשנה שנסתיימה ביום 31.12.2019	משרדי ממשלה לשנה שנסתיימה ביום 31.12.2019	פרטי לשנה שנסתיימה ביום 31.12.2019	אחר לשנה שנסתיימה ביום 31.12.2019	שירותים עסקיים לשנה שנסתיימה ביום 31.12.2019	תקשורת לשנה שנסתיימה ביום 31.12.2019	בנקאות, ביטוח ופיננסים לשנה שנסתיימה ביום 31.12.2019	תעשייה לשנה שנסתיימה ביום 31.12.2019	
100%	0.02%	54.12%	12.5%	29.84%	0.42%	1.35%	1.76%	החלק היחסי ממספר הלקוחות
100%	1.48%	12.42%	21.71%	42.69%	5.85%	6.95%	8.91%	החלק היחסי מכלל כלי הרכב המוחכרים
100%	1.4%	8.27%	23.09%	45.36%	5.74%	6.89%	9.26%	החלק היחסי מההכנסות מדמי שימוש

להלן פרטים על-אודות הכנסות החברה מליסינג תפעולי (ללא מכירת כלי רכב), ושיעורן מתוך סך הכנסות החברה מליסינג תפעולי (ללא מכירת כלי רכב), בהתאם לסיווג הענפי של לקוחותיה לתקופות שהסתיימו ביום 31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2019, 2020 ו-2021:

סה"כ לשנה שנסתיימה ביום 31.12.2021	אחר לשנה שנסתיימה ביום 31.12.2021	לקוח פרטי לשנה שנסתיימה ביום 31.12.2021	משרדי ממשלה לשנה שנסתיימה ביום 31.12.2021	שירותים עסקיים לשנה שנסתיימה ביום 31.12.2021	תקשורת לשנה שנסתיימה ביום 31.12.2021	בנקאות, ביטוח ופיננסים לשנה שנסתיימה ביום 31.12.2021	תעשייה לשנה שנסתיימה ביום 31.12.2021	
896,504	169,262	81,810	11,859	357,799	70,023	47,695	150,056	הכנסות (באלפי ש"ח)
100%	18.88%	9.13%	1.32%	39.91%	7.81%	5.32%	17.63%	שיעור

סה"כ לשנה שנסתיימה ביום 31.12.2020	אחר לשנה שנסתיימה ביום 31.12.2020	לקוח פרטי לשנה שנסתיימה ביום 31.12.2020	משרדי ממשלה לשנה שנסתיימה ביום 31.12.2020	שירותים עסקיים לשנה שנסתיימה ביום 31.12.2020	תקשורת לשנה שנסתיימה ביום 31.12.2020	בנקאות, ביטוח ופיננסים לשנה שנסתיימה ביום 31.12.2020	תעשייה לשנה שנסתיימה ביום 31.12.2020	
861,920	11,514	69,996	202,143	389,458	61,404	50,232	77,174	הכנסות (באלפי ש"ח)
100%	1.34%	8.12%	23.45%	45.18%	7.12%	5.83%	8.95%	שיעור

סה"כ לשנה שנסתיימה ביום 31.12.2019	אחר לשנה שנסתיימה ביום 31.12.2019	לקוח פרטי לשנה שנסתיימה ביום 31.12.2019	משרדי ממשלה לשנה שנסתיימה ביום 31.12.2019	שירותים עסקיים לשנה שנסתיימה ביום 31.12.2019	תקשורת לשנה שנסתיימה ביום 31.12.2019	בנקאות, ביטוח ופיננסים לשנה שנסתיימה ביום 31.12.2019	תעשייה לשנה שנסתיימה ביום 31.12.2019	
853,826	197,121	70,576	11,973	387,327	48,988	58,804	79,036	הכנסות (באלפי ש"ח)
100%	1.4%	8.27%	23.09%	45.36%	5.74%	6.89%	9.26%	שיעור

להלן פרטים על-אודות התפלגותן המצטברת של הכנסות החברה מלקוחותיה בתחום הליסינג התפעולי מתוך סך הכנסותיה בתחום זה ליום 31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2019, 2020 ו-2021:

מספר לקוחות 31 בדצמבר 2019	מספר לקוחות 31 בדצמבר 2020	מספר לקוחות 31 בדצמבר 2021	% מצטבר מסך ההכנסות בתחום הפעילות
4	3	3	10%
14	13	14	20%
34	35	41	30%
74	77	91	40%
144	151	172	50%
273	284	312	60%
493	504	551	70%
908	915	992	80%
2,038	2,011	2,198	90%
5,518	5,175	5,584	100%

לחברה לא היה לקוח יחיד בתחום פעילות זה, אשר היקף ההכנסות שהתקבלו ממנו בשנת 2021 היווה יותר מ-10% ממחזור ההכנסות של החברה (במאוחד) באותה תקופה.

למיטב הערכת החברה, לא קיימת לה תלות מהותית במי מלקוחותיה, בין היתר נוכח פיזור לקוחותיה, קיומן של הוראות בהסכמים עם לקוחותיה בדבר תשלום פיצוי מוסכם במקרה של סיום התקשרות מוקדם, ונוכח סיומן ההדרגתי של התקשרויות הליסינג (בדרך כלל על-פני כ-3 שנים) באופן המאפשר היערכות מתאימה במקרה של סיום התקשרות עם הלקוח.

להערכת החברה, בתחום הליסינג התפעולי קיימת רמה גבוהה של נאמנות של לקוחות, כאשר הדבר בא לידי ביטוי בשיעור הלקוחות שבחרו לחדש את הסכמי הליסינג בשנים 2021 ו-2020, לאחר סיום תקופת הליסינג של כלי הרכב. יצוין, ששיעור הנאמנות עולה ככל שמדובר בלקוחות גדולים של החברה המחזיקים בכמות גדולה של רכבים.

להלן פרטים בדבר שיעור ותק הלקוחות הקיימים של החברה בתחום הליסינג התפעולי נכון ליום 31 בדצמבר 2021, בהתאם לגודל הלקוחות:

לקוחות	% הרכבים המושכרים	ותק ממוצע בשנים
10 הגדולים	17.12%	11
50 הגדולים	15.91%	10.1
100 הגדולים	13.72%	7.3
כלל הלקוחות	100%	3.3

7.4. צבר הזמנות והכנסות צפויות מעסקות ליסינג קיימות

7.4.1. להלן נתוני ההכנסות הצפויות להתקבל מעסקות הליסינג הקיימות ליום 31 בדצמבר 2021 ולמועד הסמוך למועד דוח זה (באלפי ש"ח):

תקופת ההכרה בהכנסה הצפויה	הכנסות צפויות מעסקות ליסינג קיימות ליום 31.12.2021	הכנסות צפויות מעסקות ליסינג קיימות ליום 01.03.2022
רבעון 1 בשנת 2022	196,586	71,057
רבעון 2 בשנת 2022	175,902	185,016
רבעון 3 בשנת 2022	157,870	167,457
רבעון 4 בשנת 2022	143,637	153,420
שנת 2023	409,000	449,565
שנת 2024	135,873	176,663
שנת 2025 ואילך	2,552	8,137
סה"כ	1,221,420	1,211,315

יצוין כי לקוחות הליסינג של החברה חותמים במהלך העסקים הרגיל על טפסי הזמנה של עסקות ליסינג, כאשר בפועל הרכב מסופק בטווח זמנים של שבועות עד חודשים ממועד ההזמנה, כתלות בהימצאות הדגם הרלוונטי במלאי היבואן. ביחס לחלק מהלקוחות ביטול הזמנה כאמור עשוי להיות כרוך בקנס כספי, לרוב בהיקף של מספר תשלומי דמי חכירה (או בגובה שיעור ממחירון לוי יצחק) וככל והחברה שילמה בגין הרכב ליבואן ממנו הרכב הוזמן.

הנתונים בדבר תקופת ההכרה בהכנסה הצפויה וההכנסות הצפויות מהסכמי ליסינג קיימים מהווים מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך, המבוסס על הסכמי ליסינג חתומים, ואינו לוקח בחשבון, בין היתר, ביטול הסכמי ליסינג והחזרות של כלי רכב טרם תום תקופת ההתקשרות מחד גיסא, והתקשרויות בהסכמי ליסינג חדשים מאידך גיסא. בהתאם לכך, הערכות אלו, עשויות שלא להתממש, כולן או חלקן, או להתממש באופן שונה, לרבות באופן שונה מהותית מכפי שנצפה, כתוצאה ממספר גורמים, וביניהם: ביטול הסכמים קיימים והחזרות רכבים טרם תום תקופת ההתקשרות, אי חידוש הסכמים, התקשרות בהסכמי ליסינג חדשים, אי תשלום בפועל, משברים עסקיים של לקוחות החברה בתחום הליסינג התפעולי, שינויים במצב הכלכלי, לרבות השלכות התפשטות נגיף הקורונה (ראה סעיפים 6.1 ו-6.2 לעיל וסעיף 2.1 לדוח הדירקטוריון), מגבלות שיכולות להיות מוטלות על ידי הרשויות על מנת להתמודד עם התפשטות נגיף הקורונה, שיבושים ועיכובים בקווי הייצור של יצרני הרכב, התארכות זמני האספקה של רכבים וחלקי חילוף לרכבים, גורמים אחרים שאינם בשליטת החברה, לרבות עקב השפעה אפשרית של אילו מגורמי הסיכון המפורטים בסעיפים 10.10 ו-26 להלן.

7.4.2. ליום 31 בדצמבר 2021 הסתכמו נתוני ההכנסות הצפויות של החברה לשנת 2022 בתחום הליסינג בכ-640 מיליוני ש"ח. מרבית ההכנסות שהיו אמורות להתקבל למועד דוח זה על-פי צבר ההזמנות האמור, נתקבלו בפועל.

7.5. תחרות

7.5.1. ענף הליסינג בישראל מתאפיין בתחרות גבוהה והוא כולל עשרות חברות ליסינג, בהיקפי פעילות שונים, המציעות מוצרים ושירותים דומים.

7.5.2. למיטב הערכת החברה, בענף הליסינג התפעולי פועלות מספר חברות ליסינג גדולות ועשרות חברות קטנות ומספר כלי הרכב בענף עומד על כ-217 אלף¹⁶ נכון לסוף שנת 2020. מרבית החברות בענף הליסינג התפעולי פועלות גם בתחום השכרת רכבים לזמן קצר. למיטב ידיעת החברה החברות המובילות, על-פי הסקירה הענפית הן "ש. שלמה החזקות בע"מ", אלבר, "קרדן רכב בע"מ" (Avis) Lease4u, קל אוטו ו-"אלדן תחבורה בע"מ", כאשר ההערכה היא כי נתח השוק המצרפי של החברות האמורות יחדיו הינו כ-70% ושנתח השוק של כל אחת מהן, אינו עולה על 25%. ליום 31 בדצמבר 2021 החזיקה החברה בצי כלי רכב של כ-25,181 כלי רכב לצרכי ליסינג המשקף, להערכתה, נתח שוק של כ-11.6%.

7.5.3. התחרות בענף הליסינג מתרכזת, למיטב הערכת החברה, בפרמטרים של מחיר, טיב השירות, ואיכות התחזוקה.

ראה סקירת רשות המיסים לשנים 2019-2020.

7.5.4. החברה מתמודדת עם התחרות בתחום באמצעות הפעלת מערך שיווק רחב, על-ידי מתן שירות איכותי ויעיל ללקוחותיה ועל-ידי בחינה תמידית של מערכות השירות וביצוע צעדים לייעולן ושיפורן. בין הגורמים השלייליים המשפיעים או עלולים להשפיע, להערכת החברה, על מעמדה התחרותי, ניתן לכלול את הגברת פעילות המתחרים העיקריים, תחרות מחירים וכניסתם האפשרית של מתחרים חדשים.

יובהר, כי המידע בדבר הערכות החברה בסעיף 7.5 זה, הינו בגדר מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך המבוסס, בין היתר, על היכרותה של החברה עם השוק וניסיונה העסקי, פרסומים פומביים ונתונים הקיימים בשוק. הערכות אלו, עשויות שלא להתממש, כולן או חלקן, או להתממש באופן שונה, לרבות באופן שונה מהותית מכפי שנצפה, כתוצאה ממספר גורמים, וביניהם שינויים חקיקתיים ורגולטורים, המצב המאקרו-כלכלי במשק הישראלי, שינויים בהעדפות הצרכנים ושינויים במבנה התחרות בשוק ובמספר ואופי המתחרים, השלכות התפשטות נגיף הקורונה בארץ ובעולם, מגבלות שיכולות להיות מוטלות על ידי הרשויות על מנת להתמודד עם התפשטות נגיף הקורונה, שיבושים ועיכובים בקווי הייצור של יצרני הרכב, התארכות זמני האספקה של רכבים וחלקי חילוף לרכבים ו/או כתוצאה מהתממשות חלק או כל גורמי הסיכון המפורטים בסעיף 26 להלן.

7.6. רכוש קבוע¹⁷

7.6.1. צי כלי הרכב של החברה בפעילות ליסינג תפעולי הינו הנכס העיקרי המשמש את החברה בתחום פעילות זה. נכון ליום 31 בדצמבר 2021, מנה צי זה 25,181 כלי רכב, בעיקר משנות הדגם 2018-2021 (ראה טבלת גיול בסעיף 7.6.6 להלן). דגמי הרכב הפרטיים בנפח מנוע עד 1,600 סמ"ק מהווים כ-70% מכלל צי הרכב המשמש את תחום הליסינג התפעולי ליום 31.12.2021 (ראה טבלה בסעיף 7.6.5 להלן).

7.6.2. להלן נתונים בדבר הכמות הממוצעת של כלי הרכב המושכרים בליסינג תפעולי בכל אחת מהשנים 2019 עד 2021:

שנה	הכמות הממוצעת של כלי הרכב המושכרים בליסינג תפעולי
2021	25,291
2020	25,209
2019	26,166

7.6.3. להלן נתונים בדבר רכישות כלי רכב המיועדים לליסינג תפעולי בכל אחת מהשנים 2019 עד 2021:

שנה	רכישות כלי רכב המיועדים לליסינג תפעולי
2021	9,497
2020	8,151
2019	9,076

7.6.4. להלן נתונים בדבר מכירות כלי רכב המשויכים לתחום הפעילות בכל אחת מהשנים 2019 עד 2021 :

מכירות כלי רכב המיועדים לליסינג תפעולי	שנה
9,018	2021
8,927	2020
8,805	2019

7.6.5. להלן פרטים על-אודות התפלגות צי כלי הרכב של החברה אשר שימשו לצורך עסקות ליסינג תפעולי ליום 31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2019, 2020 ו-2021, לפי סוג :

סוג הרכב	כמות ליום 31.12.2021	כמות ליום 31.12.2020	כמות ליום 31.12.2019
פרטי עד 1,400 סמ"ק	3,591	3,931	5,608
פרטי עד 1,600 סמ"ק	14,062	14,334	14,791
פרטי אחר	7,038	6,207	5,095
מסחרי	490	434	432
סה"כ	25,181	24,906	25,926

7.6.6. להלן פרטים בדבר גיול כלי הרכב של החברה המשויכים לתחום הליסינג התפעולי ליום 31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2019, 2020 ו-2021 :

גיל הרכב	כמות ליום 31.12.2021	כמות ליום 31.12.2020	כמות ליום 31.12.2019
עד שנה	8,598	7,528	8,812
עד שנתיים	7,273	8,631	8,507
עד 3 שנים	7,405	6,832	6,481
3 שנים ומעלה	1,905	1,915	2,216
סה"כ	25,181	24,906	25,926

8. תחום השכרת כלי רכב לזמן קצר

8.1. כללי

8.1.1. מבנה תחום הפעילות ושינויים החלים בו

במסגרת פעילות ההשכרה לזמן קצר משכירה החברה כלי רכב מסוגים שונים לקהל לקוחות בישראל, לתקופות משתנות (עד כשנה), בתעריפים משתנים. בתום מספר תקופות ההשכרה, מוכרת החברה את כלי הרכב.

צי רכבי ההשכרה של החברה מורכב מכלי רכב פרטיים ומסחריים, ברובו הגדול משנות הייצור האחרונות (2019-2021) (ראה טבלת גיול בסעיף 8.5.5 להלן) וממגוון הדגמים המיובאים לישראל. לקוחות החברה מתפלגים ללקוחות פרטיים (בחלקם תיירים על אף שבתקופת משבר הקורונה העסקות מול תיירים פחתו משמעותית) וללקוחות עסקיים. על-פי רוב, לקוחות פרטיים שוכרים את כלי הרכב לתקופה שאינה עולה על חודש, בעוד שתקופת ההשכרה ללקוחות עסקיים הינה ארוכה יותר ונעה, בדרך כלל, בין שבוע לשנה. בעוד שמרבית הלקוחות הפרטיים שוכרים כלי רכב פרטיים, לקוחות עסקיים שוכרים הן כלי רכב פרטיים והן כלי רכב מסחריים.

להלן נתונים על-אודות מספר כלי הרכב של החברה אשר שימשו לצורכי השכרה לזמן קצר בכל אחת מהשנים 2019, 2020 ו-2021 (לתום התקופות):¹⁸

מספר כלי הרכב לצורכי השכרה לזמן קצר	ליום
4,952	31.12.2021
5,034	31.12.2020
7,658	31.12.2019

במהלך הרבעון השלישי של שנת 2017 התקשרה אלבר ציי רכב (ר.צ.) בהסכם זיכיון עם Europcar International S.A.S.U ("Europcar"), לפיו היא תייצג באופן בלעדי את מותג השכרת הרכב לזמן קצר של Europcar בטריטוריה של מדינת ישראל, וזאת החל מיום 1 בספטמבר 2017 ולתקופה של חמש שנים. החברה מצויה בימים אלה במשא ומתן לחידוש ההתקשרות עם Europcar. יובהר כי במועד זה אין כל ודאות כי המשא ומתן כאמור יבשיל לכדי חתימה על הסכם מחייב או כי תנאיו יהיו דומים לאלה של הסכם הזיכיון הקיים.

עם תחילת הזיכיון ביום 1 בספטמבר 2017 חדלה אלבר ציי רכב לייצג את מותגי השכרת הרכב Dollar ו-Thrifty בישראל.

לפרטים נוספים ראה גם סעיף 14.2 להלן.

8.1.2. מגבלות חקיקה, תקינה, ואילוצים מיוחדים החלים על תחום הפעילות

במסגרת פעילות החברה בתחום זה, מחזיקה החברה ברישיון שנתי להפעלת משרד להשכרת כלי רכב לנהיגה עצמית על-פי סעיף 5 לצו הפיקוח על מצרכים ושירותים (הסעות סוור, הסעות מיוחדות והשכרת רכב), התשמ"ה-1985. החברה עומדת, למיטב ידיעתה, בכל מגבלות החקיקה, הדין והתקינה השונות המהותיות הרלוונטיות לפעילותה. לפרטים נוספים על-אודות החקיקה, תקינה וכיו"ב החלים על החברה כמכלול, ראה גם סעיף 21 להלן.

8.1.3. שינויים בהיקף הפעילות בתחום וברווחיות

היקף צי כלי הרכב בתחום פעילות זה השתנה במהלך שנת 2021 בהתאם לעונתיות המאפיינת את תחום פעילות זה וכתוצאה מהשפעת אירועי משבר הקורונה, והוא נע בין 4,952 ל-6,075 כלי רכב. שוק ההשכרה כולל חברות בעלות ותק ומוניטין בתחום פעילות זה והחברה מעריכה, כי התחרות הגבוהה שקיימת בתחום כיום, תימשך.

יובהר, כי המידע בדבר הערכות החברה בסעיף 8.3.1 זה, הינו בגדר מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך המבוסס, בין היתר, על היכרותה של החברה עם השוק וניסיונה העסקי, פרסומים פומביים ונתונים הקיימים בשוק. הערכות אלו, עשויות שלא להתממש, כולן או חלקן, או להתממש באופן שונה, לרבות באופן שונה מהותית מכפי שנצפה, כתוצאה ממספר גורמים, וביניהם שינויים חקיקתיים ורגולטורים, המצב המקרו-כלכלי במשק הישראלי, השלכות התפשטות נגיף הקורונה בארץ ובעולם, מגבלות שיכולות להיות מוטלות על ידי הרשויות על מנת להתמודד עם התפשטות נגיף הקורונה, שיבושים ועיכובים בקווי הייצור של יצרני הרכב, התארכות זמני האספקה של רכבים וחלקי חילוף לרכבים ו/או כתוצאה מהתממשות חלק או כל גורמי הסיכון המפורטים בסעיף 26 להלן.

במהלך שנת 2021 היקף צי כלי הרכב המשמשים את פעילות ההשכרה הותאם לרמות הביקושים המשתנות כתוצאה מאירועי משבר הקורונה. בשנה זו רמת המחירים בעסקות

¹⁸ הכמויות האמורות אינן כוללות כלי רכב אשר החברה החליטה על העמדתם למכירה.

ההשכרה בחברה עלו. לפרטים על-אודות השלכות משבר הקורונה על תחום השכרת הרכבים ראה סעיף 2.1 לדוח הדירקטוריון.

8.1.4. גורמי הצלחה הקריטיים בתחום הפעילות והשינויים החלים בהם

להערכת החברה, גורמי הצלחה הקריטיים בתחום, דומים, ככלל, לגורמי הצלחה הקריטיים בתחום הליסינג כמפורט בסעיף 7.1.4 לעיל, כשבנוסף, ניתן להצביע על גורם הצלחה קריטי נוסף, כמפורט להלן:

התמודדות עם תנודתיות בביקוש לשירותי השכרת רכב לזמן קצר – רמת הביקוש לרכבי השכרה לזמן קצר מהווה גורם הצלחה קריטי בתחום. לחברה פיזור לקוחות בין המגזרים השונים, ובכלל אלה המגזר העסקי, מגזר לקוחות פרטיים המגזר התיירותי (שהפעילות בו פחתה משמעותית בעקבות אירועי משבר הקורונה) וכן מתן שירות לצי הליסינג התפעולי של החברה באופן המקטין חשיפה לתנודתיות בביקוש. לפרטים על-אודות השלכות משבר הקורונה על התחום, לרבות צמצום הביקוש מצד לקוחות שהם תיירים, ראה סעיף 2.1 לדוח הדירקטוריון.

8.1.5. מחסומי הכניסה והיציאה העיקריים של תחום הפעילות ושינויים החלים בהם

להערכת החברה, מחסומי הכניסה בתחום ההשכרה דומים במאפייניהם למחסומי הכניסה בתחום הליסינג התפעולי - ראה סעיף 7.1.5 לעיל.

מנגד, למיטב הערכת החברה, מחסומי היציאה העיקריים מהפעילות בתחום הינם קבלת הסכמה מאת הגופים המממנים להפסקת הפעילות בתחום זה ויכולת מימוש צי כלי הרכב.

8.1.6. תחליפים למוצרי תחום הפעילות ושינויים החלים בהם

ראה סעיף 7.1.6 לעיל.

8.2. מוצרים ושירותים

8.2.1. החברה מספקת שירותי השכרת כלי רכב לזמן קצר עבור לקוחות מסוגים שונים באמצעות צי כלי רכב חדש יחסית (בעיקר מהשנים 2019-2021), לתקופות משתנות ובתעריפים משתנים. תעריפי השכירות מבוססים על מספר פרמטרים עיקריים – סוג הרכב, גודלו ומשך תקופת ההשכרה ובנוסף לפי בחירת הלקוח, קילומטראז', השתתפות עצמית בגין תאונה ותשלומים אחרים בגין כיסוי נגד גניבת רכב ותאונות אישיות לנהג ולנוסע.

8.2.2. תעריפי החברה מושפעים בנוסף לעלויות החברה כאמור לעיל גם, בין היתר, מעונתיות ומשיקולי תחרות, והם מתעדכנים, באופן תדיר, בהתאם לשינויים בפרמטרים הנ"ל. החברה מפרסמת את מחירוניה לקהל לקוחותיה במגוון ערוצים, ובכלל זה בסניפיה, וכן באמצעות מערכת המידע של Europcar, סוכני נסיעות בארץ ובחו"ל ואתרי האינטרנט של החברה ושל כל אחד מהגורמים האחרים הנ"ל.

8.2.3. פילוח הכנסות ורווחיות

לפרטים על אודות הכנסות המגזר ושיעור הרווחיות ראה ביאור 31 לדוחות הכספיים.

8.3. לקוחות

לקוחות החברה בתחום השכרת כלי הרכב לזמן קצר, הינם לקוחות פרטיים ולקוחות עסקיים, כאשר ככלל תעריפי המגזר הפרטי גבוהים יותר מהתעריפים ללקוחות עסקיים.

8.3.1. לקוחות פרטיים – הלקוחות מן המגזר הפרטי נחלקים ללקוחות ישראלים (בעיקר לקוחות מזדמנים ולקוחות מן המגזר החרדי ולתיירים מחו"ל, בעיקר מארצות-הברית ואירופה). השכרת כלי הרכב לזמן קצר לתיירים מאופיינת בעונתיות (ראו סעיף 8.5 להלן) ובשנת 2021 הושפעה כאמור מאירועי משבר הקורונה (ראה סעיף 2.1 לדוח הדירקטוריון).

8.3.2. לקוחות עסקיים – לקוחות עסקיים שוכרים כלי רכב על בסיס יומי, שבועי או חודשי. בקטגוריה זו ניתן למצוא לקוחות מזדמנים וכן לקוחות קבועים השוכרים כלי רכב לטווחי זמן הנעים בין יום לחודש, לשימושים שונים, ובכלל כד רכב חלופי לחברות ביטוח ומוסכים, ורכב חלופי ורכב גישור לחברות ליסינג תפעולי (לרבות צריכת שירותי רכב חלופי ורכב גישור על-ידי צי הליסינג התפעולי של החברה). בנוסף, נמנים על קטגוריה זו לקוחות קבועים, השוכרים כלי רכב לתקופות הנעות מחודש ועד שנה. במקרה אחרון זה אופי פעילות החברה דומה במהותו לאופי פעילות הליסינג התפעולי (ללא התחייבות הלקוח לתקופת שכירות ארוכה).

להלן פרטים על-אודות התפלגות לקוחות החברה בתחום השכרת כלי הרכב לזמן קצר בהתאם לסיווג לקוחותיה (במונחי הכנסות במאוחד) בכל אחת מהשנים 2019, 2020 ו-2021:

לשנה שהסתיימה ביום 31.12.2019	לשנה שהסתיימה ביום 31.12.2019	לשנה שהסתיימה ביום 31.12.2020	לשנה שהסתיימה ביום 31.12.2020	לשנה שהסתיימה ביום 31.12.2021	לשנה שהסתיימה ביום 31.12.2021	
הכנסות (באלפי ש"ח)	שיעור	הכנסות (באלפי ש"ח)	שיעור	הכנסות (באלפי ש"ח)	שיעור	
125,536	53%	72,845	45%	59,394	32%	לקוחות פרטיים
111,324	47%	87,957	55%	126,214	68%	לקוחות עסקיים*
236,860	100%	160,801	100%	185,608	100%	סה"כ

לרבות מוסדות ציבוריים וממשלתיים (נתון בדבר הענף אליו משתייך הלקוח אינו מנוהל על-ידי החברה בתחום פעילות זה).

למיטב הערכת החברה, אין לה תלות בלקוח בודד או במספר מצומצם של לקוחות בתחום ההשכרה, אשר אובדנם עלול להשפיע באופן מהותי על תחום הפעילות. כמו-כן, לא היה לחברה לקוח יחיד בתחום השכרת הרכב שהכנסות החברה ממנו במהלך השנים הכלולות בדוחות הכספיים עלו על 10% מהכנסות החברה במאוחד באותן תקופות.

8.4. תחרות

תחום השכרת כלי הרכב לזמן קצר מתאפיין ברמת תחרותיות גבוהה, ופועלות בו חברות רבות, חלקן חברות המפעילות מותג בין-לאומי וחלקן מותג מקומי, כאשר מתוכן, למיטב ידיעת החברה, החברה ושלוש חברות אחרות (ש.שלמה החזקות בע"מ, אלדן תחבורה בע"מ, וקרדן רכב בע"מ ("Avis")), הן המובילות בתחום ומרכזות את עיקר הפעילות בו.

למיטב הערכת החברה, התחרות בענף השכרת הרכב לזמן קצר מתרכזת בפרמטרים של מחיר, רמות השירות וסל השירותים אותו מעמידות החברות בתחום.

החברה שואפת ליצור בידול איכותי בינה לבין מתחרותיה בתחום באמצעות שמירה על רמת שירות גבוהה, פריסה ארצית רחבה, מחירים הוגנים ושימוש במותגים בינלאומיים כגון Europcar (לפרטים ראה סעיף 14.2 להלן).

8.5. עונתיות

ככלל, פעילות השכרת כלי הרכב לזמן קצר מתאפיינת בעונתיות, הודות להשפעה של תיירות החוץ על רמת הביקוש לכלי הרכב בתחום (השפעה המתמתנת על-ידי היציבות שמפגינים

הלקוחות העסקיים בתחום על-פני עונות השנה). להלן פרטים ביחס להתפלגות ההכנסות של תחום ההשכרה לזמן קצר, בנטרול מכירת כלי רכב בשנים 2019,2020 ו-2021 :

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021	
22%	30.1%	21.2%	רבעון ראשון
25.2%	19.8%	26.3%	רבעון שני
27.2%	27.1%	28.1%	רבעון שלישי
25.6%	23.0%	24.4%	רבעון רביעי
100%	100%	100%	סה"כ

הביקוש לשירותי השכרת רכב מתגבר בדרך כלל בעונת הקיץ ובתקופת החגים היהודיים והנוצריים. באופן כללי במהלך תקופת הקיץ החלה ברבעון השלישי של השנה קיים הביקוש הרב ביותר ולאחריה התקופות המבוקשות יותר הינן תקופת חג הפסח ותקופת חגי תשרי. תקופות החגים הנ"ל מבוססות על לוח השנה העברי ומשך הן עשויות לחול ברבעונים קלנדאריים שונים מדי שנה קלנדארית. כאמור לעיל, בשנת 2021 חלו שינויים מהותיים בביקוש להשכרת כלי רכב לזמן קצר לתיירים מחו"ל, כך שהשפעת העונתיות כאמור לא ניכרה. כן יצוין כי הביקוש להשכרה לזמן קצר בתקופת הנ"ל מושפע גם מהמצב הביטחוני, כאשר חוסר רגיעה בטחוני מוביל לירידה בביקוש.

8.6 רכוש קבוע¹⁹

8.6.1 צי כלי הרכב של החברה המיועד לפעילות השכרת כלי הרכב לזמן קצר הינו הנכס הקבוע העיקרי המשמש אותה בתחום פעילות זה. נכון ליום 31 בדצמבר 2021, מנה צי זה 4,952 כלי רכב, בעיקר משנות הדגם 2018-2021. דגמי הרכב הפרטיים בנפח מנוע של עד 1600 סמ"ק מהווים כ-63% מסך כלל צי הרכב להשכרה נכון ליום 31 בדצמבר 2021 (ראה סעיף 8.6.3 להלן).

8.6.2 להלן נתונים בדבר הכמות הממוצעת של כלי הרכב המושכרים בתחום, בכל אחת מהשנים 2019,2020 ו-2021 :

הכמות הממוצעת של כלי הרכב המושכרים בתחום הפעילות	
5,374	2021
6,230	2020
7,167	2019

8.6.3 להלן נתונים בדבר כמות רכישות כלי הרכב המיועדים לתחום השכרת הרכב לזמן קצר, בכל אחת מהשנים 2019,2020 ו-2021 :

כמות רכישות רכבים חדשים המיועדים לתחום ההשכרה לטווח קצר	
2,165	2021
74	2020
2,192	2019

להלן נתונים בדבר כמות מכירות כלי רכב מתחום השכרת כלי הרכב לזמן קצר, בכל אחת מהשנים 2019,2020 ו-2021 :

כמות מכירות כלי הרכב מתחום ההשכרה לטווח קצר	
2,159	2021
2,603	2020
2,085	2019

¹⁹ לא כולל רכבים מיועדים למכירה במועדים האמורים.

8.6.4. להלן פרטים אודות התפלגות צי כלי הרכב של החברה בפעילות השכרה לזמן קצר, ליום 31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2019, 2020 ו-2021, לפי סוג :

סוג הרכב	כמות ליום 31.12.2021	כמות ליום 31.12.2020	כמות ליום 31.12.2019
פרטי עד 1,400 סמ"ק	1,426	1,364	2,438
פרטי עד 1,600 סמ"ק	1,670	1,806	2,695
פרטי אחר	1,571	1,564	2,163
מסחרי	285	300	362
סה"כ	4,952	5,034	7,658

8.6.5. להלן פרטים בדבר גיול כלי הרכב של החברה המשויכים לתחום ההשכרה לזמן קצר, ליום 31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2019, 2020 ו-2021 :

גיל הרכב	כמות ליום 31.12.2021	כמות ליום 31.12.2020	כמות ליום 31.12.2019
עד שנה	1,800	373	2,657
עד שנתיים	322	2,288	2,252
עד 3 שנים	1,889	1,835	2,140
3 שנים ומעלה	941	538	609
סה"כ	4,952	5,034	7,658

9. תחום הסחר בכלי רכב

9.1. פללי

9.1.1. מבנה תחום הפעילות ושינויים החלים בו

במסגרת תחום פעילות זה, מוכרת החברה לציבור כלי רכב אשר נרכשו על-ידיה מאת צדדים שלישיים לצורך מכירתם לצדדים שלישיים, מבלי שכלי הרכב ישמשו תחילה את החברה לצורך פעילות הליסינג או ההשכרה כאמור. כלי הרכב הנמכרים במסגרת תחום פעילות זה הינם כלי רכב הנרכשים מיבואני הרכב וחברות הטרייד-אין שבבעלותם וכן מצדדים שלישיים אחרים, וכן קטנועים ואופנועים מתוצרת Daelim (ראה סעיף 14.5 להלן) ומתוצרת Harley Davidson (ראה סעיף 14.5 להלן) ו-Triumph Motorcycles Limited לפיו תשמש החברה הבת בישראל כיבואנית ומפיצה של כלי רכב דו-גלגליים ממותג Triumph (לפרטים ראו סעיף 14.6 להלן). כמו כן פעילות החברה בתחום זה כוללת גם את כלי הרכב העוברים לבעלות החברה במסגרת עסקות טרייד-אין בהן היא מתקשרת עם צדדים שלישיים הרוכשים ממנה כלי רכב חדשים או משומשים (אשר שימשו את החברה בפעילות הליסינג או תחום ההשכרה לזמן קצר).

יצוין כי מזה מספר שנים שיבואני הרכב פועלים באופן עצמאי בעסקות טרייד-אין. מטרתם הראשונית הייתה לעודד מכירת מכוניות חדשות, ולשם כך הם החלו לקבל מלקוחותיהם, על חשבון חלק מתמורת כלי הרכב החדש, את כלי הרכב הישן של הלקוח ולקזז ממחיר המכונית החדשה את שווי המכונית הישנה. החברה, כחלק ממכירת רכבים חדשים ו/או משומשים, מציעה ללקוח עסקת טרייד-אין. בעסקה זו החברה רוכשת את רכבו הישן של הקונה כאשר הרכב הישן משמש את הקונה לתשלום חלק מן התמורה לקניית רכב חדש או משומש מצי הרכבים של החברה (כשהיתרה משולמת במזומן). החברה לאחר מכן מוכרת את רכבו הישן של הקונה, לצדדים שלישיים. כאשר החברה מבצעת עסקת טרייד-אין, היא עשויה לתקן את כלי הרכב הישן באחד מהמוסכים שבבעלותה במטרה להשביח אותו ולהעלות את ערכו.

בשנת 2021 מספר כלי הרכב שנמכרו על-ידי החברה בתחום סחר בכלי רכב היה 20,122 כלי רכב (לרבות 561 קטנועים ואופנועים), בשנת 2020 מספר כלי הרכב שנמכרו על-ידי החברה בתחום סחר בכלי רכב היה 17,318 כלי רכב (לרבות 544 קטנועים ואופנועים), לעומת 21,484 כלי רכב (לרבות 495 קטנועים ואופנועים) בשנת 2019.

9.1.2. מבנה תחום הפעילות ושינויים החלים בו

שוק מכירות כלי הרכב בישראל כולל בעיקר את יבואני הרכבים, ביחס לכלי רכב חדשים וכן את חברות סחר הרכב, ובכללן חברות הליסינג וההשכרה, העוסקות במכירת כלי רכב משומשים לציבור באמצעות מגרשי מכירה.

הטרייד-אין הוא אמצעי תשלום בקניית כלי רכב חדשים ומשומשים, לפיכך, כאשר היקף מכירת המכוניות גדל, צפוי כי במקביל יתקיים גידול בפעילות הטרייד-אין.

9.1.3. מגבלות חקיקה, תקינה ואילוצים מיוחדים החלים על תחום הפעילות

לחברה רישיון סחר ברכב לפי סעיף 92 לחוק הרכב, בתוקף עד יום 31 בדצמבר 2022.

9.1.4. שינויים בהיקף הפעילות בתחום וברווחיותו, התפתחויות בשווקים ושינויים במאפייני לקוחות

הפעילות בתחום מושפעת מהיקף הנהגים המקבלים רישיונות חדשים כמו גם מהמצב הכלכלי במדינה. פעילות החברה בתחום הסחר בכלי רכב התאפיינה בצמיחה בשנים 2018-2019. לפרטים על-אודות השלכות משבר הקורונה על התחום, ראה סעיף 2.1 לדוח הדירקטוריון. למיטב ידיעת החברה, קיימים בשוק מתחרים נוספים בעלי ותק ומוניטין בתחום פעילות זה, ולפיכך החברה מעריכה כי התחרות בענף תלך ותגבר, דבר אשר עלול להוביל להורדת מחירים. בשנה 2020 שמרה החברה על רמת המחירים בתחום הסחר.

יובהר, כי המידע בדבר הערכות החברה בסעיף 9.1.4 זה, הינו בגדר מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך המבוסס, בין היתר, על הערכת הנהלת החברה, המבוססת בין היתר, על היכרותה של החברה עם השוק וניסיונה העסקי, פרסומים פומביים ונתונים הקיימים בשוק. הערכות אלו, עשויות שלא להתממש, כולן או חלקן, או להתממש באופן שונה, לרבות באופן שונה מהותית מכפי שנצפה, כתוצאה ממספר גורמים, וביניהם שינויים חקיקתיים ורגולטורים, המצב המאקרו-כלכלי במשק הישראלי, שינויים בהעדפות הצרכנים, השלכות התפשטות נגיף הקורונה בארץ ובעולם, מגבלות שיכולות להיות מוטלות על ידי הרשויות על מנת להתמודד עם התפשטות נגיף הקורונה, שיבושים ועיכובים בקווי הייצור של יצרני הרכב, התארכות זמני האספקה של רכבים וחלקי חילוף לרכבים ו/או כתוצאה מהתממשות חלק או כל גורמי הסיכון המפורטים בסעיף 26 להלן.

9.1.5. גורמי ההצלחה הקריטיים בתחום הפעילות והשינויים החלים בהם

להערכת החברה, גורמי ההצלחה הקריטיים בתחום הסחר בכלי הרכב הינם כדלקמן:

[א] יתרון לגודל – הפעילות בתחום כרוכה בעלויות קבועות וגבוהות הנובעות בין היתר ממערך לוגיסטי נרחב, ולכן קיים יתרון לחברות בעלות היקף פעילות גדול ופריסת סניפים נרחבת, המאפשרים להן לנצל תשתיות קיימות בצורה אופטימלית ולהוזיל עלויות מול ספקים שונים; בהתאם, קיימת חשיבות גם ליכולת גיוס כספים ומחזור אשראי;

[ב] ניסיון, מוניטין ומיתוג – להערכת החברה, לקוחות מייחסים חשיבות רבה למוניטין של חברת סחר הנקשר ליכולתה לספק שירות איכותי, מקצועי ואמין;

[ג] פריסה ארצית של מערך סניפי מכירה, הנתמך בהון אנושי מיומן בתחום;

[ד] מתן שירותי **אחריות** לכלי הרכב הנמכרים על-ידי החברה;

[ה] **רמת סחירות גבוהה** של כלי הרכב הנרכשים על-ידי החברה;

[ו] **מגוון ואיכות כלי הרכב הנמכרים** – על-פי שיקול דעתה, החברה מבצעת פעולות תיקון תקלות והשבחה, כחלק ממכלול השירותים הניתנים במסגרת תחום פעילות הסחר בכלי הרכב וזאת טרם העמדתם למכירה;

[ז] **מתן אשראי למימון רכישת כלי רכב** – העמדת אשראי ללקוחות הרוכשים כלי רכב מקלה על החברה בשיווק כלי הרכב. ראה גם סעיף 10 להלן.

9.1.6. מחסומי הכניסה והיציאה העיקריים של תחום הפעילות ושינויים החלים בהם

למיטב הערכת החברה, מחסומי הכניסה העיקריים לפעילות בתחום הסחר בכלי רכב הינם יכולת גיוס כספים למימון רכישת כלי רכב, והקמת מערך מכירות בפריסה ארצית רחבה.

פעילות טרייד-אין לעולם נלווית לפעילות קיימת של מכירת מכוניות, על-ידי יבואנים, סוחר רכב, חברות ליסינג והשכרה וכיו"ב. לכן, מחסום הכניסה העיקרי לפעילות טרייד-אין הינו קיומה של פעילות עיקרית של סחר במכוניות.

למיטב הערכת החברה, לא קיימים חסמי יציאה מהותיים מתחום פעילות זה למעט מכירת המלאי הקיים.

9.1.7. תחליפים למוצרי תחום הפעילות ושינויים החלים בהם

ראה סעיף 7.1.6 לעיל. למיטב הערכת החברה, התחליפים העיקריים העומדים בפני מרבית הלקוחות הרוכשים כלי רכב הינם החכרת כלי רכב או השכרת כלי רכב. הואיל והחברה פעילה בכל התחומים הנ"ל, אין לקיומם של התחליפים השפעה מהותית על החברה.

9.2. מוצרים ושירותים

בתחום פעילות סחר כלי הרכב עוסקת החברה במכירה של כלי רכב ממותגים שונים הנרכשים מצדדים שלישיים וכן של קטנועים ואופנועים המיובאים על-ידיה. החברה מעניקה על-פי רוב אחריות לכלי הרכב הנמכרים על-ידיה לציבור הרחב. אחריות זו מוגבלת למכסת ק"מ ולתקופת זמן, על-פי המוקדם מבין השניים. לעיתים האחריות לכלי הרכב מצומצמת למספר מכלולים מסוימים מוגדרים מראש כגון "גיר ומנוע בלבד".

לפרטים על-אודות הכנסות המגזר ושיעור הרווחיות ראה ביאור 31 לדוחות הכספיים.

כחלק מהפעולות אותן מבצעת החברה להגדלת יכולת המכירה שלה, היא מאפשרת ללקוחות לבצע עסקות "טרייד-אין", במסגרתן רוכש הלקוח רכב ממלאי כלי הרכב של אלבר ומשלם חלק מתמורתו באמצעות "מכירת" רכבו הישן לחברה. כמו כן, לאחרונה החלה החברה בביצוע עסקות רכישה בלבד של כלי רכב מלקוחות (דהיינו, שלא במסגרת עסקת טרייד אין). נכון למועד דוח זה, היקף עסקות הרכישה בלבד הינו לא מהותי.

החברה מחזיקה, במסגרת מחלקת מכירת כלי הרכב, תת מחלקה ייעודית לנושא הטרייד-אין הכוללת מספר קנייני רכב. תפקידה של מחלקת הטרייד הינו לקבוע את המחיר בו תרכוש החברה את הרכב מאת הלקוח – דהיינו, סכום הזיכוי המירבי אותו יקבל הלקוח בגין רכבו במסגרת עסקת קניית הרכב מהחברה. מחיר הקנייה של רכב הטרייד-אין נקבע בהתאם לערך המסחרי בו מעריכים אנשי מחלקת הטרייד-אין כי החברה תוכל למכור את רכב הטרייד-אין, בערוץ המכירה בו מיועד הרכב להימכר על-פי הקריטריונים הקבועים בחברה ("סיטונאי"/"קמעונאי").

מחיר רכבי הטרייד-אין נגזר ממחירון לוי יצחק, בניכוי ההפחות הנדרשות ובניכוי עלויות ההשבחה שתידרש החברה לבצע לרכב, בהתאם למדיניות ההשבחה שלה.

הצעת המחיר שניתנת במסגרת עסקת הטרייד-אין, כפופה לביצוע בדיקה לרכב במכון בדיקה חיצוני, על מנת לאמת את מצבו הפיזי והטכני של הרכב, למעט במקרים חריגים של כלי רכב אשר לא קיימת כדאיות לבדיקתם.

לאחר השלמת העסקה החברה מתקנת ומשביחה, במקרה הצורך, את הרכב הישן אותו היא קיבלה כאמור בעסקת הטרייד-אין ומעמידה אותו למכירה.

להלן פרטים על-אודות שיעור המכירות במסגרת עסקות טרייד-אין מסך עסקות מכירת כלי הרכב ליום 31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2019, 2020 ו-2021:

31 בדצמבר 2019	31 בדצמבר 2020	31 בדצמבר 2021	
34%	29%	28%	שיעור עסקות טרייד-אין (ב-%)
13.8%	12.5%	11%	שיעור הכנסות מעסקות טרייד-אין (ב-%)

9.3. לקוחות

לקוחות החברה בתחום פעילות סחר הרכב הינם בעיקר לקוחות מזדמנים הרוכשים כלי רכב באמצעות סניפי המכירה של החברה. לחברה אין לקוח מהותי בתחום פעילות זה, אשר ההכנסות ממנו היוו בתקופות הכלולות בדוחות הכספיים 10% או יותר מכלל הכנסות החברה במאוחד באותן תקופות.

9.4. תחרות

9.4.1. בתחום פעילות זה מתחרה החברה בעיקר עם חברות ליסינג אחרות, ביבואני הרכב וחברות הטרייד-אין שבעלותם ובמגרשי סחר הרכב הרבים המצויים בפריסה ארצית. למיטב ידיעת החברה, המתחרות העיקריות שלה הינן חברות הליסינג הגדולות אשר עוסקות במכירות רכבים: שלמה SIXT, אלדן תחבורה, קרדן רכב, וקרסו מוטורס.

9.4.2. תחום הפעילות הינו תחרותי ביותר והוא מאופיין במספר רב של כלי רכב הנמכרים בישראל מידי שנה. התחרות בתחום זה מתרכזת, למיטב ידיעת החברה, בפרמטרים של מחיר ומתן אחריות לכלי הרכב הנמכרים.

9.4.3. בין הגורמים השליליים המשפיעים או עלולים להשפיע להערכת החברה על מעמדה התחרותי, ניתן לכלול את הגברת פעילות המתחרים העיקריים, ירידת מחירים וכניסתם האפשרית של מתחרים חדשים.

9.4.4. להערכת החברה, למועד הדוח, נתח השוק שלה בתחום הסחר בכלי רכב אינו מהותי ביחס לכלל המכירות המבוצעות בענף על-ידי חברות הליסינג והשכרה לזמן קצר, יבואנים, סוחרי רכב והציבור הרחב.

יובהר, כי המידע בדבר הערכות החברה בסעיף 9.4 זה, הינו בגדר מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך המבוסס, בין היתר, על היכרותה של החברה עם השוק וניסיונה העסקי, פרסומים פומביים ונתונים הקיימים בשוק. הערכות אלו, עשויות שלא להתממש, כולן או חלקן, או להתממש באופן שונה, לרבות באופן שונה מהותית מכפי שנצפה, כתוצאה ממספר גורמים, וביניהם שינויים חקיקתיים ורגולטורים, המצב המאקרו-כלכלי במשק הישראלי, השלכות התפשטות נגיף הקורונה בארץ ובעולם, מגבלות שיכולות להיות מוטלות על ידי הרשויות על מנת להתמודד עם התפשטות נגיף הקורונה, שיבושים ועיכובים בקווי הייצור של יצרני הרכב, התארכות זמני האספקה של רכבים וחלקי חילוף לרכבים ו/או כתוצאה מהתממשות חלק או כל גורמי הסיכון המפורטים בסעיף 26 להלן.

10. תחום מתן אשראי צרכני (בעיקר לרכישת כלי רכב)

10.1. כללי

10.1.1. מבנה תחום האשראי הצרכני ושינויים החלים בו

החברה פועלת בתחום האשראי הצרכני, בעיקר בהעמדת מימון לרכישת רכב (חדש ויד-שניה), באמצעות אלבר קרדיט בע"מ (להלן: "אלבר קרדיט").

למיטב ידיעת החברה, שוק האשראי הצרכני בישראל נשלט בעיקרו על-ידי הבנקים. עם זאת, בשנים האחרונות החלו גם חברות כרטיסי האשראי להעניק אשראי חוץ בנקאי באמצעות הענקת מסגרת אשראי נוספת מעבר לזו המוצעת בבנק והלוואות לכל מטרה. יצוין כי חברות כרטיסי האשראי הגדולות הופרדו מהבנקים, באופן שעשוי להשפיע על פרופיל האשראי שיבקשו להעמיד. כמו-כן, פועלות בישראל מספר חברות מימון. חלק מחברות אלו עוסקות במתן אשראי צרכני לצורך מימון רכישת רכב (כאשר חלקן מוחזקות על-ידי חברות בענף הרכב) וחלקן במתן אשראי לכל מטרה. בנוסף, מערכת נתוני האשראי שהושקה באפריל 2019 הפחיתה במידת-מה את הא-סימטריה במידע ולאפשר למלווים השונים להתחרות על משקי הבית על ידי מתן הצעות אשראי המותאמות לרמת הסיכון של הלקוח על בסיס המידע המשותף. שינויים רגולטורים וחיקיקתיים נוספים (כניסתו לתוקף של חוק שירותי מידע פיננסי, תשפ"ב-2021, כמפורט בסעיף 10.1.2.9 להלן) עשויים להוסיף ולהגביר בשנים הקרובות את הלחץ התחרותי ויתמכו בכניסת שחקנים נוספים לשוק.

למיטב ידיעת החברה, עד לפני מספר שנים שוק המימון החוץ בנקאי לרכב היה קטן יחסית, כאשר שיעור הלקוחות המשתמשים בהון חיצוני שמקורו אינו בבנק לצורך רכישת רכב היה נמוך יחסית למדינות המערב. בשנים האחרונות קיימת מגמה של צמיחה בשוק זה, הנובעת בין היתר מעלייה בחלקו של השוק המאורגן בתחום הרכב. כתוצאה מעלייה בהיקף הפעילות של חברות הליסינג, סוכנויות למכירת רכב משומש ורשתות למכירת כלי רכב מיד-שניה (אוטו-דיל, אוטו-סנטר ורשתות טרייד-אין למיניהן) והגברת פעילות רשתות אלה בתחום הטרייד-אין, תוך עלייה משמעותית במספר נקודות המכירה למכירת רכב בישראל, גדל במידה ניכרת הצורך בקבלת אשראי בזמינות גבוהה ובמערכות יחסים בין סוכנות הרכב לגורם המממן. בנוסף, קיימת עלייה בפרסום עסקות מכירת רכב המשלבות מבצעי מימון. כתוצאה מכך, בשנים האחרונות יותר ויותר אנשים לוקחים מימון מסוכנויות הרכבים ומסוחרי הרכב כדי לממן את הרכישה.

פעילות נוספת בתחום המימון שנמצאת בצמיחה הינה הלוואות-בין-אנשים (חברות להפעלת מערכות לתיווך באשראי - P2P). תחום פעילות זה מאופיין בצמיחה בשנים האחרונות ובאמצעות פלטפורמות טכנולוגיות מתקדמות ואתרי אינטרנט שונים מתאפשרות עסקות אשראי, בין השאר לצרכי רכישת רכבים, בין אנשים פרטיים המלווים ללווים באמצעות פלטפורמות אלה

ישנם סוחרי רכב וסוכנויות רכב שמקשרים בין הקונה ובין הגוף המממן לקבלת אשראי לטובת קניית הרכב וישנם סוחרי רכב וסוכנויות רכב שנותנים את האשראי בעצמם ובכך הם המלווים.

הערכות החברה בדבר מבנה תחום האשראי והשינויים החלים בו, כוללות מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, המבוסס על המידע והנתונים המצויים בידי החברה נכון למועד דוח זה. יובהר כי מידע זה הינו בלתי ודאי ותלוי, בין היתר, בגורמים נוספים אשר אינם בשליטת החברה, לרבות המצב הכלכלי בישראל ו/או כתוצאה מהתממשות

חלק או כל גורמי הסיכון המפורטים בסעיפים 10.10 ו-26 להלן. בהתאם לכך, הערכות החברה עשויות שלא להתממש, או להתממש באופן שונה, לרבות מהותית, מהצפוי.

10.1.2. מגבלות חקיקה, תקינה ואילוצים מיוחדים החלים על תחום האשראי הצרכני

10.1.2.1. פעילות החברה בתחום העמדת מימון לרכישת כלי רכב, על מרכיביה השונים, מבוצעת בהתאם להוראות הדין השונות והרלוונטיות למתן אשראי, כגון: חוק הריבית, התשי"ז-1957 וצווים שהוצאו על-פיו וחוק אשראי הוגן, התשנ"ג-1993, המחיל על מלווה חוץ בנקאי, בין היתר, חובה לערוך חוזה הלוואה בכתב הכולל גילוי על רכיבים מרכזיים בעסקת הלוואה, מגבלות על שיעור עלות אשראי וריבית פיגורים, תנאים להקדמת פירעון ועוד.

10.1.2.2. בחודש אוגוסט 2016 פורסם ברשומות חוק הפיקוח (ראה סעיף 6.11 לעיל). במסגרת חוק הפיקוח נקבעו בין היתר דרישות רישיון לגופים העוסקים במתן אשראי או במתן שירותים בנכסים פיננסיים ודרישות להיתרים לבעלי שליטה ובעלי עניין בגופים כאמור. הממונה על שוק ההון, ביטוח וחיסכון באגף שוק ההון מונה כגוף המפקח על נותני שירותים פיננסיים (להלן: "המפקח"), והוקנו לו סמכויות פיקוח ואסדרה נרחבות, ובכללן סמכות לתת הוראות הנוגעות לדרכי פעולתם וניהולם של נותני שירותים פיננסיים, בין היתר, כדי להבטיח את ניהולם התקין ואת השמירה על עניינם של לקוחותיהם, ניהול מרשם של נותני שירותים פיננסיים, וסמכויות אכיפה ובירור מנהלי נרחבות, לרבות הטלת עיצומים כספיים. חוק הפיקוח אף קובע אחריות פלילית בגין עבירות שונות שנקבעו בו.

בחוק הפיקוח נקבעו גם הוראות שונות שעניינן שמירה על לקוחותיהם של נותני שירותים פיננסיים כגון: איסור הטעייה והפעלת השפעה בלתי הוגנת, חובת גילוי נאות, זכות לפירעון מוקדם של יתרת הלוואה למי שקיבל הלוואה מבעל רישיון למתן אשראי לפי תנאים שייקבעו בתקנות והסמכת שר האוצר לקבוע תקנות לעניין החוזה למתן שירותים פיננסיים.

סמוך לאחר כניסתו של החוק לתוקף, ומתוקף היותה של אלבר קרדיט "עוסק ותיק" (כמשמעות המונח בחוק הפיקוח), קיבלה אלבר קרדיט אישור להמשיך לעסוק במתן אשראי כל עוד לא ניתנה החלטת המפקח בבקשה הרישיון. רשות שוק ההון, ביטוח וחיסכון (להלן: "רשות שוק ההון") פרסמה ביום 28 בנובמבר 2019 נוהל רישוי (נוהל רישוי שפורסם במקור במועד מוקדם יותר ותוקן מספר פעמים עד לפרסומו הסופי כאמור), במסגרתו קבעה את הכללים וההוראות שיחולו בקשר להגשת בקשת רישיון (לבעלי רישיון שנדרשים לחדש את הרישיון או בעלי אישור המשך עיסוק על מנת להשלים את בקשת הרישיון שהגישו) ובכלל זה הגשת הצהרות, מסמכים, תיאור הפעילות העסקית של החברה, תיאור התכנית העסקית של החברה והתייחסות למגוון נהלים הנוגעים באופן הפעילות של החברה. אלבר קרדיט הגישה בקשה מעודכנת לרישיון למתן אשראי, בהתאם לנוהל הרישוי המעודכן שפרסם המפקח.

יצוין, כי החברה סבורה כי להגברת דרישות הרישוי והפיקוח בתחום פעילותה עשויה להיות השפעה חיובית על מעמדה של החברה, וחברות הבת שלה, בתחום הפעילות, וזאת בין היתר, לאור הערכתה כי האסדרה בתחום תוביל לייצוב תחום הפעילות והגברת השקיפות בו, יביאו לטיוב דרכי ההתנהלות בו, ובהינתן מנגנוני הבקרה הקיימים של החברה אשר יסייעו לה בהתמודדות עם

הדרישות הרגולטוריות כאמור בחוק הפיקוח, ימצבו את מעמדה של החברה בקרב החברות הפועלות בתחום.

הערכות החברה בדבר עמידת החברה בקשר עם הוראות חוק הפיקוח, ובכלל זה בקשר עם ההשפעות הצפויות של חוק הפיקוח על תחום פעילות זה בחברה, כוללות מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, המבוסס על המידע והנתונים המצויים בידי החברה נכון למועד דוח זה. יובהר כי מידע זה הינו בלתי ודאי ותלוי, בין היתר, בגורמים נוספים אשר אינם בשליטת החברה, לרבות המצב הכלכלי בישראל ו/או כתוצאה מהתממשות חלק או כל גורמי הסיכון המפורטים בסעיפים 10.10 ו-26 להלן. בהתאם לכך, הערכות החברה עשויות שלא להתממש, או להתממש באופן שונה, לרבות מהותית, מהצפוי.

10.1.2.3. בחודש פברואר 2016 פורסם ברשומות חוק נתוני אשראי (ראה סעיף 6.12 לעיל), הקובע הסדר כולל לשיתוף בנתוני אשראי, ובו הוראות לעניין איסוף נתוני אשראי ממקורות המידע הקבועים בחוק נתוני אשראי, שמירתם במאגר מידע מרכזי המופעל בידי בנק ישראל ומסירת נתוני אשראי ממנו ללשכות אשראי לשם עיבודם והעברתם, בין השאר לנותני אשראי, והכל תוך שמירה על עניינם של הלקוחות ועל פרטיות הלקוחות שהנתונים מתייחסים אליהם ומניעת פגיעה בה במידה העולה על הנדרש.

בהתאם לחוק נתוני אשראי פורסמו כללי נתוני אשראי (הוראות שונות), התשע"ח-2017, לפיהם נקבע כי בעל רישיון למתן אשראי, כהגדרתו בחוק הפיקוח, שהעמיד אשראי ללקוחות (כהגדרתם בחוק נתוני אשראי) בהיקף שנתי העולה על 250 מיליון ש"ח, יעביר נתוני אשראי לשם הכללתם במאגר שיוקם לפי חוק נתוני אשראי.

בהתאם לאמור אלבר קרדיט מדווחת נתוני אשראי למאגר וכן מסתייעת במסגרת תהליכי החיתום בנתוני האשראי ("חיווי אשראי" ו"דוח אשראי") המופקים בהתאם לחוק נתוני אשראי. יצוין כי החברה סבורה כי לחוק נתוני אשראי השפעה חיובית על תהליך החיתום של אלבר קרדיט. בנוסף, נוכח היתרון הגלום לפי החוק למי שחב בהעברת נתוני אשראי למאגר בכל הקשור לנגישות לכלל נתוני אשראי שבמאגר, הרי שבחוק נתוני אשראי גלומה השפעה חיובית גם על מעמדה של אלבר קרדיט בקרב החברות הפועלות בתחום.

10.1.2.4. חוק איסור הלבנת הון, תש"ס-2000 והצווים מכוחו

חוק איסור הלבנת הון קובע הוראות על מנת למנוע הלבנת הון בישראל הן באופן ישיר והן באמצעות מוסדות פיננסיים לסוגיהם. מכוח חוק איסור הלבנת הון, על החברה חלות שתי חובות עיקריות:

(א) הכרת לקוח, זיהוי, אימות, דיווח וניהול רישומים אודות עסקות - על החברה חלות חובות דיווח שונות בדבר ביצוע עסקות וכן חובות שונות הנוגעות לאופן הכרת הלקוחות, זיהוי הלקוחות, אימות פרטים ושמירת מסמכים.

(ב) אחראי למילוי חובות התאגיד לפי סעיף 8 לחוק איסור הלבנת הון ("אחראי למילוי חובות איסור הלבנת הון") - בהתאם לדרישות חוק איסור

הלבנת הון מכהן בחברה אחראי למילוי חובות איסור הלבנת הון, אשר במסגרת תפקידו ותחומי אחריותו פועל לקיום החובות המוטלות על התאגיד מכוח חוק איסור הלבנת הון והצווים מכוחו, להדרכת עובדי ומנהלי החברה באשר לקיום החובות ולהטמעת הדרישות העולות מהחוקים, הצווים והתקנות בנהלי העבודה בחברה.

ביום 15 במרץ 2018 נכנס לתוקפו צו איסור הלבנת הון (חובות זיהוי, דיווח וניהול רישומים של נותני שירותי אשראי למניעת הלבנת הון ומימון טרור), התשע"ח-2018.

הצו מחיל על נותני שירותי אשראי (כהגדרתם בחוק הפיקוח) מסגרת של חובות לעניין איסור הלבנת הון ומימון טרור, בדומה לצווי איסור הלבנת הון החלים על גופים פיננסיים אחרים.

הצו מטיל על נותני שירותי אשראי חובות זיהוי ואימות מקבל שירות; ביצוע הליך "הכר את הלקוח" כאשר הלקוח מקבל אשראי בסכום של מעל 50,000 שקלים במצטבר בפרק זמן של חצי שנה; חובות דיווח לרשות לאיסור הלבנת הון ומימון טרור על פעולות מסוימות; חובת קיום בקרה שוטפת אחר פעולות מקבל השירות; וחובת בדיקת פרטי הזיהוי של מקבל השירות או צד לפעולה אל מול רשימת ארגוני טרור ופעילי טרור מוכרזים. בנוסף, הצו מעניק הקלות מסוימות במקרים בהם האשראי ניתן במערכת סגורה או סגורה למחצה, וכאשר מקבל השירות הינו מקבל שירות בסכום נמוך, כהגדרתו בצו.

בחודש דצמבר 2021 פרסמה רשות שוק ההון את חוזר "ניהול סיכונים הלבנת הון ומימון טרור אצל נותני שירותים פיננסיים מוסדרים". החוזר קובע בין היתר הוראות בקשר עם הכנת מדיניות לניהול סיכונים הלבנת הון ומימון טרור אצל נותן השירותים הפיננסיים, אחריות הדירקטוריון של נותן השירותים הפיננסיים לאישור המדיניות ועדכונה, פיקוח ובקרה של הדירקטוריון אחר יישום המדיניות ותפקידי האחראי למילוי חובות איסור הלבנת הון ומימון טרור בנותן השירותים הפיננסיים.

10.1.2.5. במסגרת תיקון מספר 5 לחוק הסדרת הלוואות חוץ בנקאיות, התשנ"ג-1993, אשר נכנס לתוקף באופן מלא בחודש אוגוסט 2019, שונה שמו של החוק האמור לחוק אשראי הוגן, התשנ"ג-1993 ונכללו הוראות שעיקרן כדלקמן:

- א. נקבעו הוראות גילוי נרחבות בהסכם הלוואה.
- ב. תוקנה מגבלת שיעור העלות המרבית של האשראי כך שתעמוד על ריבית בנק ישראל בתוספת 15%. כמו כן, תוקנה מגבלת שיעור ריבית הפיגורים המרבי כך שתעמוד על שיעור העלות המרבית של האשראי כשהוא מוכפל ב-1.2 בחישוב שנתי.
- ג. נקבעו הוראות בעניין אופן גביית הלוואה ופירעונה וכן סנקציות עונשיות על הפרת החוק.

יצוין, כי החברה סבורה כי לחוק אשראי הוגן השפעה חיובית על פעילותה של אלבר קרדיט, נוכח היתרון הגלום לחברות בעלות מטה מבוסס שבאפשרותן לבצע הטמעה קלה של הוראות החוק ותקנות שיותקנו לפיו.

10.1.2.6. חוק הריבית, התשי"ז-1957 וצו הריבית (קביעת שיעור ריבית המכסימלי), התש"ל-1970: דברי חקיקה אלה קובעים את מגבלות תקרת הריבית המותרת (13%) ותקרת ריבית הפיגורים המותרת (17%) ביחס להלוואות שהן בגדר "מלווה צמוד ערך". עיקר האשראי שמעמידה אלבר קרדיט צמוד למדד המחירים לצרכן, ועל כן אלבר קרדיט מגבילה את שיעורי הריבית וריבית הפיגורים למגבלות דברי החקיקה האמורים.

10.1.2.7. בחודש אוגוסט 2021 נכנס לתוקפו חוזר המפקח על שירותים פיננסיים מוסדרים הקובע הוראות להתנהלות תקינה ואחראית של מתן אשראי על-ידי נותן שירותים פיננסיים בהתנהלותו מול לקוחות האשראי הצרכני. בכלל זה החוזר מתווה את תפקידי ההנהלה והדירקטוריון בהתוויית אסטרטגיה ומדיניות בפעילות האשראי הצרכני בעיקר בכל הקשור להעמדת האשראי הצרכני ותמחורו, שיווק האשראי הצרכני, והליכי גביית חובות.

ככלל, החברה סבורה כי אסדרה מהסוג הנכלל בחוזר המפקח עשויה לשפר את מעמדה בשוק, נוכח היתרון הגלום לחברות בעלות מטה מבוסס שבאפשרותן לבצע הטמעה קלה של הוראות אסדרה מסוג זה. בשלב מקדמי זה אין ביכולת החברה להעריך את השפעתו האפשרית של החוזר על פעילותה.

10.1.2.8. חוק חדלות פירעון ושיקום כלכלי, התשע"ח-2018

בחודש ספטמבר 2019 נכנס לתוקפו חוק חדלות פירעון ושיקום כלכלי, התשע"ח-2018 (להלן: "חוק חדלות פירעון"). חוק חדלות פירעון כולל הוראות שונות אשר שמות דגש על שיקום תאגידים וחייבים כערך מרכזי. עם זאת, חוק חדלות פירעון קובע הוראות שמטרתן הגדלת שיעור החוב שייפרע לנושים והשאת ערך נכסי החייב תוך הקטנת הפגיעה שתיגרם לנושים כתוצאה מחדלות הפירעון.

להערכת החברה, חקיקת חוק חדלות פירעון עלולה להגביל את יכולת החברה להיפרע מחייבים, ולהגדיל את היקף הליכי חדלות הפירעון וכפועל יוצא מכך להקטין את היקף שיעור ההחזר המתקבל מלוויה. בשלב זה טרם הצטבר בחברה ניסיון מספק ליישום הוראות החוק ופרשנות בית המשפט לחוק האמור (וזאת בשים לב לאיזון הנדרש במטרות והוראות החוק שצוינו לעיל).

10.1.2.9. חוק שירות מידע פיננסי, תשפ"ב-2021 ("חוק שירות מידע פיננסי")

ביום 4 בנובמבר 2021 התקבל חוק שירות מידע פיננסי, התשפ"ב-2021. החוק מיועד לאפשר ללקוחות לקבל במקום אחד ובזמן אמת תמונה מלאה לגבי מגוון המוצרים והשירותים הפיננסיים אותם הם צורכים ממגוון נותני שירותים, כך שיהיה באפשרותם להשוות באופן מושכל בין מוצרים ושירותים הניתנים על-ידי גופים שונים. החוק מסדיר חובת רישוי לגופים שיעסקו באספקת שירותי מידע פיננסי, ומסדיר את החובות שיוטלו על גופים אלה. החוק מחיל על גופים פיננסיים שונים, ובניהם גם בעלי רישיון למתן אשראי, חובות מתן גישה למידע פיננסי המצוי ברשותם. תחילתו של החוק ביום 14 ביוני 2022, והוא קובע לוחות זמנים מדורגים לתחולת חובות מסירת המידע, בהתאם לזהות מקור המידע ולסוגי המידע שאותם נדרש לחשוף. ביחס למקור מידע שהינו בעלי רישיון למתן אשראי יחולו עיקר החובות כאמור ביום 14

בנובמבר 2024. בשלב זה אין באפשרות החברה להעריך את מידת ההשפעה של החוק על פעילותה.

הערכות החברה בקשר עם הוראות הדין המובאות לעיל לרבות החוזר בעניין ניהול אשראי צרכני, כוללות מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, המבוסס על המידע והנתונים המצויים בידי החברה נכון למועד דוח זה. יובהר כי מידע זה הינו בלתי ודאי ותלוי, בין היתר, בגורמים נוספים אשר אינם בשליטת החברה, לרבות המצב הכלכלי בישראל ו/או כתוצאה מהתממשות חלק או כל גורמי הסיכון המפורטים בסעיפים 10.10 ו-26 להלן. בהתאם לכך, הערכות החברה עשויות שלא להתממש, או להתממש באופן שונה, לרבות מהותית, מהצפוי.

10.1.3. שינויים בהיקף הפעילות בתחום האשראי הצרכני וברווחיותו

בתחום פעילות זה, החברה העמידה בשנת 2021 הלוואות בסך של כ-436 מיליון ש"ח, נושאות ריבית שנתית ממוצעת של כ-8.4% לעומת הלוואות בסך של כ-313 מיליון ש"ח בשנת 2020, נושאות ריבית שנתית ממוצעת של כ-9%. מרביתן ככולן של הלוואות הועמדו לרכישת כלי רכב מהחברה והן מובטחות בשעבודים על כלי רכב כאמור. לפרטים על-אודות השלכות משבר הקורונה על התחום, ראה סעיף 2.1 לדוח הדירקטוריון.

10.1.4. גורמי הצלחה קריטיים וחסימי כניסה ויציאה עיקריים בתחום האשראי הצרכני

להערכת החברה, גורמי הצלחה קריטיים בתחום הפעילות הם כמפורט להלן:

- 10.1.4.1. מודל חיתום משוכלל המסייע בהפחתת נזקי אשראי;
- 10.1.4.2. הון עצמי ונגישות למקורות מימון בהיקפים משמעותיים לפעילות השוטפת; גורמים אלו מהווים גם חסימי כניסה;
- 10.1.4.3. בניית מותג מוביל בעל רמת תודעה גבוהה וערכים חיוביים; גורם זה מהווה גם חסם כניסה;
- 10.1.4.4. נגישות ללקוחות פוטנציאליים בעיקר בתחום מתן האשראי לרכב;
- 10.1.4.5. מערכת שירות לקוחות איכותית, מהירה, זמינה, גמישה ואמינה לרבות מערך מחשוב יעיל הכולל תוכנות מתקדמות לנושא קשרי לקוחות ומערך ניהול בסיסי נתונים; הקמת מערכות כאמור מהווה גם חסם כניסה;
- 10.1.4.6. מערך גביה יעיל; הקמת מערך כאמור מהווה גם חסם כניסה;
- 10.1.4.7. עמידה בהוראות הרגולציה בתחום האשראי; גורם זה מהווה גם חסם כניסה;

להערכת החברה, חסם היציאה המהותי מתחום פעילות זה הוא יכולת מימוש תיק הלוואות הקיים.

10.2. מוצרים ושירותים בתחום אשראי צרכני

אלבר קרדיט מעמידה הלוואות, כאשר לתקופת הדוח הלוואות שהועמדו היו לרכישת רכבים, בעיקר מהחברה, המובטחות בשעבודים על כלי הרכב הנרכש. רוב הלוואות נפרעות בתשלומים חודשיים הנגבים באמצעות הוראת קבע לחיוב חשבון הבנק של הלקוח. ישנם מספר מסלולים להלוואות שמעמידה אלבר קרדיט לקונים: החזר תשלומים שווים, הלוואות עם מרכיב בלון,

בעיקר עם הצמדה למדד המחירים לצרכן, והלוואות צמודות מדד. ההלוואות ניתנות לתקופות הנעות בין 3 ל-8 שנים.

10.2.1. להלן מאפייני ההלוואות שהועמדו ללקוחות בתקופות הרלוונטיות:

בתקופה של שנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020	בתקופה של שנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021	
5,498	6,708	כמות הלוואות
71.98%	73.09%	ממוצע LTV
313,141 אלפי ש"ח	435.3 אלפי ש"ח	סך היקף כספי
58,578 ש"ח	64,497 ש"ח	הלוואה ממוצעת ללווה
47.43 חודשים	64.9 חודשים	ממוצע תקופת הלוואה
9%	8.4%	ריבית ממוצעת
9.06%	8.6%	ריבית ממוצעת לרבעון אחרון לתקופה
2.14	2.19	מח"מ

10.2.2. להלן התנועה בהלוואות (נתוני אלבר קרדיט בלבד):

31 בדצמבר, 2020 אלפי ש"ח	31 בדצמבר, 2021 אלפי ש"ח	
474,338	417,268	יתרת פתיחה
313,148	435,973	מתן הלוואות
(201,684)	(177,919)	פרעונות קרן
(165,635)	(355,757)	הלוואות שהומחו לבנק
(2,899)	(333)	שיערוך לשווי הוגן
417,268	319,232	יתרת סגירה
36,838	27,843	ריבית שהתקבלה
1,944	1,390	ריבית שנצברה לקבל

10.2.3. להלן נתוני הלוואות ויתרות בפיגור מעל 90 יום:

ליום 31 בדצמבר, 2021:

סכום בסיכון ^(*)	סכום בפיגור	כמות לקוחות	
274,414	16,737	4	חייב שטרם הועבר לטיפול משפטי
-	12,432,410	355	חייב בטיפול משפטי

ליום 31 בדצמבר, 2020:

סכום בסיכון ^(*)	סכום בפיגור	כמות לקוחות	
201,348	13,700	6	חייב שטרם הועבר לטיפול משפטי
-	14,519,858	379	חייב בטיפול משפטי

* סכום בסיכון – יתרת ההלוואות שניתנו ללקוחות אלו.

10.2.4. להלן התנועה בהפרשה להפסדי אשראי:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2020 אלפי ש"ח	לשנת שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2021 אלפי ש"ח	
6,145	8,447	יתרת פתיחה
2,302	3,746	הפרשה שהוכרה בתקופה
8,447	12,193	יתרת סגירה

10.3. פילוח הכנסות ורווחיות עבור מוצרים ושירותים

לפרטים על-אודות הכנסות ורווחיות בתחום העמדת מימון לרכישת כלי רכב ראה ביאור 31 לדוחות הכספיים.

10.4. לקוחות

לקוחות החברה בתחום האשראי הצרכני הינם לקוחות מזדמנים הנוטלים הלוואה מאלבר קרדיט על-מנת לממן רכישת כלי רכב, בעיקר מהחברה. מרבית הלקוחות כאמור הינם לקוחות פרטיים להם ניתנת הלוואה אחת. הלקוחות מגיעים מכל רחבי הארץ, בעיקר משכבות סוציו-אקונומיות הקרובות לממוצע או הגבוהות במקצת מהממוצע באוכלוסייה. בתחום פעילות זה אין לחברה לקוח אשר הכנסות החברה ממנו מהוות 10% או יותר מסך הכנסות החברה במאוחד.

10.5. שיווק והפצה

אלבר קרדיט משווקת את מוצרי האשראי בעיקר באמצעות שיתוף פעולה עם מרכזי מכירות הרכבים של אלבר ציי רכב ומגרשי רכב נוספים. לקוח של אלבר ציי רכב או לקוח של מגרש רכב אחר המעוניין בקבלת אשראי לצורך השלמת רכישת רכב, מופנה למילוי שאלון ובקשת אשראי. השאלון ובקשת האשראי עוברים למוקד החיתום של אלבר קרדיט, אשר יקבע באמצעות מודל האשראי האם ניתן להעמיד את האשראי ללקוח ובאילו תנאים. בתחום פעילות אלבר קרדיט, קיימת תלות בשיתוף הפעולה עם מרכזי מכירות הרכבים של אלבר ציי רכב.

10.6. תחרות

התחרות העיקרית בתחום המימון לרכב הינה מצד הבנקים, חברות כרטיסי האשראי, וחברות מימון, כדלקמן:

10.6.1. בנקים – פעילים בתחום זה בעיקר באמצעות מתן אשראי מגובה רכב בהלוואות לרכב חדש ובהלוואות רכב יד-שניה וכן במתן הלוואות סולו לכל מטרה.

10.6.2. חברות מימון – פועלות בעיקר בתחום מימון הרכב בקרב רשתות ומגרשים למכירת רכב ויד-שניה, כאשר חלק מחברות אלה מוחזקות על-ידי חברות שעיסוקן בתחום הסחר ברכב. להערכת החברה, החברות הבולטות בתחום זה פועלות תחת המותגים "מימון ישיר", "מימון בקליק" ו"פמה".

10.6.3. חברות כרטיסי האשראי – חברות כרטיסי האשראי פעילות במתן אשראי ללקוחות פרטיים בסניפים הפרוסים ברחבי הארץ לצורך רכישת כלי רכב וחכירת כלי רכב פרטיים במסלול "ליסינג לפרטיים". כמו-כן, קיימים מסלולי תשלום בכרטיס אשראי בגין חלק מסכום רכישת רכב בסוכנויות שונות ברחבי הארץ.

פעילות נוספת בתחום המימון שנמצאת בצמיחה הינה הלוואות-בין-אנשים (חברות להפעלת מערכות לתיווך באשראי - P2P), כאשר באמצעות פלטפורמות טכנולוגיות מתקדמות ואתרי אינטרנט שונים מתאפשרות עסקות אשראי, בין השאר לצרכי רכישת רכבים, בין אנשים פרטיים המלווים ללווים באמצעות פלטפורמות אלה.

דרכי ההתמודדות של אלבר קרדיט עם התחרות בתחום כוללים בין היתר: (א) שיווק של מוצרי האשראי של אלבר קרדיט בנקודות המכירה של קבוצת אלבר המפעילה עשרות סניפי מכירת רכבים בפריסה ארצית; (ב) התקשרויות ושיתופי פעולה עם מגרשים חיצוניים של מכירת רכב; (ג) מוניטין רב של החברה אשר נבנה לאורך שנים בהן היא פועלת בתחום פעילותה, המתבסס, בין השאר, על השתייכותה לקבוצת אלבר, על יכולת להעמיד הלוואות בצורה יעילה ושירותית וכן על שביעות רצון לקוחותיה.

10.7. מימון

אלבר קרדיט מממנת את פעילותה באמצעות מסגרת אשראי לזמן קצר וזמן ארוך מבנקים כנגד שעבוד על תיקי הלוואות ומהון עצמי שהועמד לה על-ידי החברה.

מודל הפעילות של מכר הלוואות מבוסס על שיווק אשראי לצרכן, בשלב ראשון, והמחאת זכויות החברה בהלוואות ובטוחות לגופים פיננסיים בשלב שני, מתוך כוונה למחזר את ההון החוזר. לפרטים בדבר המחאת תיקי הלוואות לתאגיד פיננסי בתקופת הדוח, ראה סעיף 10.9 להלן.

10.8. מיסוי

אלבר קרדיט הינה מוסד כספי כהגדרתו בחוק מס ערך מוסף, התשל"ו-1972. המס החל על מוסד כספי מורכב ממס חברות ומס רווח. לתיאור תמציתי של דיני המס החלים על אלבר קרדיט ראה ביאור 20 לדוחות הכספיים.

10.9. הסכמים להמחאת תיקי הלוואות צרכניות של אלבר קרדיט

10.9.1. ביום 23 בפברואר 2021, ביום 24 ביוני 2021 ביום 30 בספטמבר 2021, ביום 26 בדצמבר 2021 הסכמים להמחאת ולמכירת זכויותיה והתחייבויותיה של אלבר קרדיט לתאגיד בנקאי בגין הלוואות שנתנה אלבר קרדיט ללקוחות מסוימים שלה לצורך מימון רכישת רכב (להלן: "הסכמי ההמחאה", "ההלוואות המומחות"), לרבות בטחונות בקשר עם ההלוואות המומחות והזכויות כלפי הלקוחות לקבלת תזרים בגין. אלה בתמצית עיקריה של עסקות ההמחאה:

א. סכומי הקרן של עסקות הלוואות המומחות על-פי כל אחד מן ההסכמים הינם כ-110 מיליוני ש"ח, כ-87 מיליוני ש"ח, כ-68 מיליוני ש"ח, כ-43.9 מיליוני ש"ח, אשר נקבעו בהתחשב ללוחות הסילוקין של ההלוואות המומחות, נתונים היסטוריים של כשלי פירעון, ריבית היוון ועוד. אלבר קרדיט לא תקבל מהתאגיד הבנקאי תמורה נוספת בגין ההלוואות המומחות, גם אם ביצועי תיק ההלוואות המומחות יהיו טובים מהתחזיות.

ב. לאלבר קרדיט אחריות כלפי התאגיד הבנקאי למצגים שונים הכלולים בהסכמי ההמחאה, אך לתאגיד הבנקאי אין זכות חזרה כללית לאלבר קרדיט במקרה של כשל פירעון של הלוואה מבין ההלוואות המומחות, ולא לאלבר קרדיט קיימת התחייבות לשיפוי בלבד במקרה בו נותרה יתרה לא מסולקת בגין הלוואה שלא נפרעה ואשר הביטחונות בגינה מומשו וננקטו הליכים משפטיים כנגד הלווה (ככל שנדרש). במקרה כזה, בהתאם להוראות הסכם ההמחאה, תשפה אלבר קרדיט את התאגיד הבנקאי בשיעור של 10% מסך היתרה הלא מסולקת כאמור (כאשר אם במועד מאוחר יותר ייגבו סכומים כלשהם בגין הלוואה, תקבל אלבר קרדיט 10%, בהתאם לסוג הלוואה כאמור).

ג. אלבר קרדיט תיתן לתאגיד הבנקאי שירותי גבייה בגין ההלוואות המומחות וזאת בתמורה לסכום קבוע שהוסכם בין הצדדים. לתאגיד הבנקאי קיימת זכות להפסיק את ההתקשרות עם אלבר קרדיט למתן שירותי הגבייה ולהחליף את אלבר קרדיט בנותן שירותים אחר. אלבר קרדיט מעריכה שהתמורה המשולמת לה בגין שירותי הגבייה (שאינה מהותית ביחס להיקף עסקות ההמחאה) מכסה את עלות מתן השירותים מבחינתה.

ד. תשלום התמורה בגין שירותי הגבייה אינו מותנה בהצלחת הגבייה והיא תשולם במלואה ללא קשר לשיעור הצלחת הגבייה. אין באספקת השירותים כאמור כדי להטיל על אלבר קרדיט חובה ו/או אחריות כלשהי במקרה של אי הצלחה בגביית תיק ההתחייבויות (כגון בשל קשיי גבייה ו/או חדלות פירעון של לקוחות) מעבר להתחייבות לשיפוי כאמור בסעיף 10.9.2 לעיל.

ה. לאחר עסקות ההמחאה נמסרו לכל הלווים שהלוואתם הומחאה לתאגיד הבנקאי הודעה על עסקת ההמחאה, וממועד ההמחאה ואילך, מועברים התשלומים של אותו לווה לתאגיד הבנקאי. במקרה שמועברים לאלבר קרדיט כספים המגיעים לתאגיד הבנקאי מכוח עסקות ההמחאה (כגון תשלומי פירעון הלוואה שלא הועברו מסיבה כלשהי לחשבון של התאגיד הבנקאי ישירות או תקבולי ביטוח), אלבר קרדיט נדרשת להעבירם לתאגיד הבנקאי ועד להעברתם בפועל הם מוחזקים על-ידי אלבר קרדיט כנאמן של התאגיד הבנקאי.

ו. התאגיד הבנקאי רשאי להמחות את זכויותיו והתחייבויותיו על-פי הסכם ההמחאה לגופים מוסדיים (בנקים, חברות ביטוח, קופות גמל וקרנות נאמנות, כמפורט בהסכם ההמחאה) ללא צורך בהסכמת אלבר קרדיט. המחאה לגורמים אחרים תצריך את הסכמת אלבר קרדיט.

10.9.2 ביום 28 ביוני 2021 הושלמה עסקה בין אלבר קרדיט לבין תאגיד פיננסי, להמחאה על דרך המכר של תיק הלוואות צרכניות שהעמידה ללקוחותיה לצורך מימון רכישת רכב, לרבות הביטחונות שנתנו להבטחתן, בסכום קרן של כ-54.7 מיליון ש"ח.

10.9.3 ביום 6 בינואר, 2022, הושלמה החתימה על התקשרות של אלבר קרדיט בהסכם למכירת תיקי הלוואות רכב שהעמידה ללקוחותיה ("ההסכם") לאלבר קרדיט הנפקות (סדרה א) בע"מ, תאגיד ייעודי בבעלות מלאה של אלבר שהינו ישות שאינה מאוחדת (להלן: "התאגיד הייעודי"). בהתאם להסכם, אלבר קרדיט תמחה בהמחאה גמורה, מוחלטת ובלתי חוזרת, על דרך המכר, תיק הלוואות בהיקף קרן כולל של כ-113 מיליון ש"ח. לשם מימון רכישת תיק הלוואות, התקשר התאגיד הייעודי בהסכם הלוואה עם תאגיד בנקאי, המגובה בין היתר בשעבוד על כלל נכסיו של התאגיד הייעודי ובכלל זה על תיק הלוואות. על פי הסכם הלוואה, הלוואה תיפרע מתוך תזרים תשלומים שיתקבל מידי חודש מפירעון הלוואות הכלולות בתיק הלוואות (בניכוי הוצאות מותרות לשם תפעול תיק הלוואות) בהתאם למנגנון Pass-Through.

אלבר קרדיט תעניק לתאגיד הייעודי שירותי תפעול וגביה בקשר עם הלוואות הכלולות בתיק הלוואות, בהתאם לקווים מנחים שסוכמו במסגרת ההסכם ובתמורה לדמי תפעול חודשיים בהיקף שאינו מהותי לחברה. התאגיד הייעודי יהיה רשאי להתקשר עם נותן שירותים חלופי. ההסכם כולל הוראות כמקובל בהסכמים מעין אלו ביחס להצהרות ולמצגים של הצדדים בקשר עם התקשרותם בהסכם זה וביחס להלוואות שתיכללנה בתיק הלוואות שיומחה לתאגיד הייעודי על ידי אלבר קרדיט וכן ביחס להתחייבויות הצדדים לאחריות ולשיפוי. יובהר, כי השלמת ביצוע העסקה לפי ההסכם כפופה לתנאים כמקובל בהסכמים מסוג זה ובכלל זה לקבלת כל האישורים הנדרשים לרבות מצדדים שלישיים.

ביום 27 בינואר 2022 דיווחה החברה, כי הושלם ביצוע העסקה לפי ההסכם וכן התקיימו התנאים המתלים להשלמתה, כאשר התמורה התקבלה בידי החברה.

לפרטים נוספים, ראה ביאור 3.ד.21 לדוחות הכספיים.

10.10 דיון בגורמי סיכון בקשר לתחום האשראי הצרכני

להלן גורמי סיכון הרלוונטיים לתחום האשראי הצרכני (לפרטים אודות גורמי סיכון נוספים אליהם חשופה החברה ראה ו-26 להלן):

10.10.1 חדלות פירעון של לקוחות – מטבע עיסוקה של אלבר קרדיט במתן אשראי, בתחום פעילות זה, קיים לה סיכון בשל היעדר כושר פירעון של לקוחותיה. כדי להתגונן מפני סיכון זה, מיישמת אלבר קרדיט מודל חיתום על מנת לקבוע את תנאי העמדת האשראי (אם בכלל) וכן היא נוקטת במדיניות של פיזור הסיכון בין לקוחות רבים. כמו כן, הלוואות לרכישת כלי רכב מובטחות בשעבוד כלי הרכב שלרכישתם מועמדות ההלוואות, שרובם הגדול כלי רכב פרטיים. להערכת אלבר קרדיט, סחירותם של רכבים אלה גבוהה ולא צפוי קושי מהותי לממש את השעבוד עליהם במקרה הצורך. בנוסף, פוליסות הביטוח המקיף של כלי הרכב משועבדות לטובת אלבר קרדיט, כך שבמקרה של אירוע ביטוחי, כספי הביטוח עוברים לידי אלבר קרדיט. יצוין כי עיקר החובות שנכנסים לכשל ודורשים גבייה משפטית נמכרים לחברת מימון בתמורה לשיעור קבוע מיתרת קרן ההלוואה.

10.10.2 הונאות ומעילות – כתברה המעמידה אשראי, חשופה אלבר קרדיט לסיכונים הונאות ומעילות. אלבר קרדיט מגדרת סיכון זה באמצעות תהליך סדור לבחינת בקשות אשראי, תהליכים ממוחשבים מאובטחים, תהליך חיתום אשראי ידני, תהליך מובנה לזיהוי הלווה ותהליך סדור לזיהוי הבטוחות והערכת שוויין. בנוסף, מבצעת אלבר קרדיט מהלכים אקטיביים למניעת הונאות ומעילות.

10.10.3 יכולת מכירת תיקי הלוואות – כמפורט בסעיף שגיאה! מקור ההפניה לא נמצא. לעיל, מודל הפעילות של אלבר קרדיט מבוסס בין היתר על המחאת זכויות החברה בהלוואות ובבטוחות לגופים פיננסיים. שינוי במצב המשפטי הקיים המגביל את יכולת ביצוע עסקות המחאה (ובכלל זה, הוראות הדין והפסיקה בעניין עסקות המחאה המסווגות כמכר מלא, הרגולציה החלה על תאגידים בנקאיים ופיננסיים הרוכשים את תיקי ההלוואות והתקנים החשבונאיים הרלוונטיים לעניין) /או הרעה או האטה במשק כמפורט בסעיף שגיאה! מקור ההפניה לא נמצא. להלן, עלולים להביא בפגיעה ממשית ביכולת החברה למכור תיקי הלוואות.

10.10.4 הרעה או האטה במשק – שינוי לרעה במצב המשק עלול להשפיע על עסקי אלבר קרדיט, מאחר שהאטה כלכלית צפויה להשפיע על כמות כלי הרכב הנרכשים במשק ועל מצבם הכלכלי של הלווים. מלבד האמור, הרעה או האטה במשק אף עלולים ליצור קושי בקבלת אשראי מבנקים. לפיכך, פעילות אלבר קרדיט, אשר, בין היתר, ממומנת באמצעות אשראי בנקאי (לרבות באמצעות המחאת תיקי הלוואות לבנקים ולגופים פיננסיים), עלולה להיתקל בקשיים בקבלת אשראי בנקאי ובשל כך להידרש ולשאת בעלויות גבוהות יותר בתשלום על האשראי הבנקאי הקיים. לפרטים על-אודות המצב הכלכלי במשק וכן על-אודות התפשטות נגיף הקורונה והשלכותיו האפשריות על מצב הכלכלה בארץ ובעולם ועל פעילות החברה, ראה סעיפים 6.1 ו-6.2 לעיל וסעיף 2.1 לדוח הדירקטוריון.

10.10.5 סיכונים ריבית – החברה מעמידה הלוואות בריבית קבועה, ולכן חשופה לעליית הריבית במשק.

10.10.6 ירידה במחירי כלי הרכב – ירידה במחירי כלי רכב עלולה להשפיע על גובה הביטחונות כנגד הלוואות לרכישת כלי רכב שבידי החברה. עם זאת, החברה מעמידה שיעור מימון המאפשר מרווח ביטחון שהינו מספק להערכתה בתרחיש כאמור (ראה גם סעיף 25.11 להלן). עם זאת, על-פי רוב החברה מעמידה שיעור מימון המאפשר מרווח ביטחון שהינו מספק להערכתה בתרחיש כאמור (ראה גם סעיף 25.11 להלן).

10.10.7 שינויים רגולטוריים – הרגולציה בתחום מתן האשראי מצויה בשלבי התפתחות. שינויים באסדרה או דרישות מיוחדות כתנאי לקבלת רישיון למתן אשראי או כתנאי לעיסוק שוטף בתחום עלולים להשית על אלבר קרדיט הוצאות ומגבלות על אופן פעילותה, בעיקר ככל

שאסדרה מתייחסת למגבלות על אופן העמדת האשראי (להבדיל ממגבלות שעניינן הרחבת הגילוי הניתן ללווה או שיפור תהליך העמדת האשראי).

10.9.2. תחרות - תחום הפעילות בו עוסקת אלבר קרדיט, מאופיין ברמת תחרותיות גבוהה בין מספר שחקנים. כחלק מאסטרטגיית אלבר קרדיט להתמודדות עם התחרות, מבליטה החברה את יתרונה היחסי בטיב השירות ובזמינותו. ראה גם סעיף שגיאה! מקור ההפניה לא נמצא. לעיל.

הטבלה הבאה מפרטת את מידת השפעתם הפוטנציאלית, לפי הערכת הנהלת החברה, של גורמי הסיכון העיקריים הרלוונטיים לתחום האשראי הצרכני :

גורם הסיכון	השפעת גורם הסיכון	השפעת גורם הסיכון	השפעת גורם הסיכון
קטנה	בינונית	גדולה	גורם הסיכון
			גורמים ענפיים
√			חדלות פירעון של לקוחות
√			הונאות ומעילות
√			ירידה במחירי כלי הרכב
		√	שינויים רגולטוריים
		√	תחרות
	√		יכולת מכירת תיקי הלוואות
			גורמים מאקרו כלכליים
	√		הרעה או האטה במשק
	√		סיכוני ריבית

ד. עניינים הנוגעים לפעילות החברה בכללותה

במסגרת פעילותה, עושה החברה שימוש נרחב במערכים המשותפים לתחומי הפעילות השונים, באופן התורם לסינרגיות ולייעול פעילותה, ובכלל כך, בין היתר, ריכוז של פעילות הרכש באופן מאוחד עבור כלל סוגי הפעילויות, שימוש במערך מכירות ושיווק אחד המיומן במכירת שירותי לסינג, בהשכרת רכבים לזמן קצר, בסחר הרכב ושיווק מוצרי אשראי וכן שימוש במערך מאוחד לתפעול, שירות ותחזוקה ללקוחות החברה.

11 שיווק, הפצה ומכירות

11.10 פעילות השיווק והמכירות של החברה מבוצעת במגוון ערוצים, כמפורט להלן: (א) הפעלת מרכזי שירות ומכירה – למועד הדוח מפעילה החברה כ-74 מרכזים לשירותי לסינג והשכרה של כלי רכב לזמן קצר, מכירת כלי רכב וביצוע עסקות "טרייד-אין"; (ב) נציגי מכירות של החברה במוקד טלפוני מרכזי - מוכרים ומשווקים את הליסינג התפעולי; (ג) קיום אירועי לקוחות (פעילות אשר לא בוצעה בתקופת משבר הקורונה); (ד) פרסומים במדיה כתובה ואלקטרונית – החברה מפרסמת בעיקר באמצעות קמפיינים בערוצי הטלוויזיה המסחריים, לרבות בדרך של מתן חסויות לתוכניות, עיתונים, שילוט חוצות ולוחות רכב. בנוסף, מפעילה החברה אתר אינטרנט אינטראקטיבי, המהווה בראייתה ערוץ שירות, מידע ופרסום יעיל. במסגרת פעילותה השוטפת מתאימה החברה את המדיה בה מתפרסמים מוצריה לקהל היעד הרלוונטי.

11.11 לצורך קביעת אסטרטגיית השיווק שלה נעזרת החברה במשרד פרסום.

11.12 להערכת החברה, אין לה תלות מהותית באיזה מצינורות השיווק שלה ו/או במי מספקי שירותי השיווק והמכירה.

11.13 להלן פרטים על-אודות שיעור התפלגות כמויות כלי הרכב שנמכרו ושיעור התפלגות ההכנסות ממכירת כלי רכב, לאחר ששימשו לפעילות הליסינג וההשכרה, בערוצי המכירה הקמעונאי והסיטונאי, לתקופות שנתיים ביום 31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2019, 2020 ו-2021:

2019	2019	2020	2020	2021	2021	ערוץ
סיטונאי	קמעונאי	סיטונאי	קמעונאי	סיטונאי	קמעונאי	
14.2%	85.8%	11.5%	88.5%	15%	85%	שיעור כלי רכב שנמכרו
11%	89%	8.7%	91.3%	4.1%	95.9%	שיעור הכנסות בגין כלי רכב שנמכרו

כעולה מן הטבלה, מכירת כלי הרכב של החברה, לרבות כלי רכב אשר שימשו לפעילות הליסינג וההשכרה, מבוצעת באמצעות סניפי החברה, בעיקר לציבור, כאשר כמות מסוימת (מינורית) נמכרת לסוחרים רכב (סיטונאים). מכירת כלי הרכב לסוחרים הרכב מבוצעת על-ידי מנהל תחום סחר הרכב בחברה על-פי הסכמי מכר פרטניים, ביחס לכל רכב בנפרד.

ככלל, ההסכמים עם סוחרים הינם בנוסח סטנדרטי והם כוללים, בין היתר, הצהרות של הרוכש, כי הרכב נבדק על-ידי ונמצא לשיעור רצונו במצבו כמות שהוא (as-is) וכי ידוע לו שהרכב נמכר ללא כל אחריות; והתחייבות של הסוחר שלא להציג מצגי שווא כלפי צד שלישי ביחס לכלי הרכב הנמכר ו/או להציג מצג כי הוא מוכר את כלי הרכב מטעם החברה.

12 כושר ייצור

להערכת החברה, הדרישה לעמידה ביחס הון עצמי למאזן שנקבעה לחברה בהסכמים ובהתקשרויות עם הגורמים המממנים שלה, עשויה להוות מגבלה להגדלת היקפי פעילותה מעבר לרמה מסוימת (ראה סעיף 18.5 להלן).

13 רכוש קבוע ומתקנים; השקעות

13.1 רכוש קבוע מהותי

להלן תיאור הרכוש הקבוע המהותי של החברה, המשמש את כלל תחומי פעילותה:

13.1.1 צי כלי רכב

בנוסף לצי כלי הרכב של החברה המשמש במגזרים השונים שלה, בבעלות החברה כלי רכב שנרכשו מיבואנים וטרם הוקצו לאחד מתחומי הפעילות.

ליום 31 בדצמבר 2021 וליום 31 בדצמבר 2020 עמד צי כלי הרכב הכולל של החברה (בין המיוחס למגזרים ובין שאינו מיוחס) על 31,460 כלי רכב ועל 32,800 כלי רכב, בהתאמה. העלות המופחתת בספרי החברה (במאוחד) של כלי הרכב הנ"ל ליום 31 בדצמבר 2021 וליום 31 בדצמבר 2020 הסתכמה לכ-2,620,437 אלפי ש"ח ולכ-2,642,621 אלפי ש"ח, בהתאמה.

13.1.2 משרדי הנהלה ומתקנים

לחברה זכויות חכירה מהוונות במבנה שהקמתו הושלמה בשנת 2014, בו שוכנים משרדי הנהלה והמרכז הלוגיסטי שלה, באזור התעשייה מעוין שורק בראשון לציון (יצוין כי זכויות אלה משועבדות לטובת מימון בנקאי), וזכויות שכירות ב-74 מרכזי שירות ומכירה

בפריסה ארצית בהם ניתנים שירותי ליסינג, השכרה, מכירת רכב ושירותי מוסך. סך דמי השכירות השנתיים אותם משלמת החברה בגין מרכזי השירות והמכירה הינו כ- 5,818 אלפי ש"ח.

בנוסף, אלבר ציי רכב שוכרת מעיריית ראשון לציון, מגרש סמוך למבנה הנזכר לעיל בשטח של כ-15.5 דונמים נוספים והמשמש לאחסנה של כלי רכב. דמי השכירות בגין מגרש זה בשנת 2021 הסתכמו בכ-580 אלפי ש"ח.

13.1.2.1 לחברה בת של החברה זכויות בקרקע בשטח של 7.18 דונם, עליה קיים מבנה, והממוקמת ברחוב ישראל פולק בקרית גת. שטח הקרקע משמש את החברה כמרכז לוגיסטי לפעילותה בתחום מכירת האופנועים וכן כסניף מכירת כלי רכב. עלות רכישת הקרקע עמדה על סכום זניח. יצוין, כי במסגרת הסכם הלוואה שחתמה החברה, שעבדה החברה נכס זה לטובת תאגיד בנקאי.

13.1.3 לחברה קרקע בשטח של 19.122 דונם, הממוקמת ממערב לכביש 42, בחלק הדרומי של ראשון לציון. החברה פועלת לקבלת האישורים הנדרשים לשם אחסנת רכבים בקרקע. עלות רכישת הקרקע עמדה על סכום זניח.

13.1.4 במהלך שנת 2018 רכשה החברה זכויות חכירה מהוונות בנכס מקרקעין בשטח של 11,325 מ"ר, המצוי ברחוב האודם 12 בקרית-גת, בסכום כולל של 38.5 מיליון ש"ח (בתוספת מע"מ). שטח הקרקע משמש את החברה כמרכז לוגיסטי לפעילותה בתחום היבוא והשיווק של חלפים לכלי רכב. יצוין, כי במסגרת הסכם הלוואה שחתמה החברה, שעבדה החברה נכס זה לטובת תאגיד בנקאי.

13.1.5 לפרטים על-אודות הקרקע באשדוד המשמשת בחלקה לפעילותה השוטפת של החברה, ראה סעיף 13.2.3 להלן.

13.2 השקעות

13.2.1 לאלבר ציי רכב זכויות חכירה מהוונות בחלק ממגרש בשטח קרקע בהיקף של 3.59 דונם, הממוקם בסמוך למבנה המתואר בסעיף 13.1.2 לעיל. התביע מייעדת את השטח לתעשייה ותעסוקה. החברה מתעתדת להשלים תכנון ורישוי של מתחם תדלוק ושירותים וחנוות נוחות. נכון למועד זה החברה קיבלה היתר בנייה למתחם תדלוק ושירותים כאמור, ופועלת בימים אלה להגשה של שינויים להיתר הבנייה הקיים שהתקבלה. כן יצוין כי ביחס ליתרת שטח המגרש האמור, בשטח של כ-7 דונם, אלבר ציי רכב התקשרה בחוזה מכירה לצד שלישי (הכולל גם חלק מזכויות בנייה הקשורות אליה, כאשר היקף הזכויות משתנה בין שטחים המיועדים לשימוש עיקרי ושטחים המיועדים לשירות). התמורה לחברה בגין העסקה הועמדה על סך של כ-38.5 מיליון ש"ח. נכון למועד פרסום דוח זה שולמה כל התמורה לחברה (כאשר חלק מהתמורה שולם בנאמנות לבא-כוח החברה, עד להעברת מסמכי העברת הבעלות בקרקע) ונמסרה החזקה המשפטית בקרקע.

13.2.2 החברה מחזיקה 30% מהון המניות המונפק והנפרע של תאגיד המחזיק כ-64% מתאגיד אחר, שלו זכויות חכירה מהוונות בשטח קרקע של כ-16.7 דונם במושב ברכיה במועצה אזורית חוף אשקלון. היקף ההשקעה של החברה בקרקע הינו זניח. ראה ביאור 29 לדוחות הכספיים. יצוין כי ביחס לשטח תלוי ועומד הליך משפטי שעניינו בטענות של הצדדים ביחס להליך ה-BMBY שהתנהל בקשר למניות התאגיד. לפרטים ראו ביאור 21 לדוחות הכספיים.

13.2.3 במהלך שנת 2018 קיבלה החברה חזקה בקרקע באזור התעשייה באשדוד (להלן בסעיף זה – "הקרקע") שנרכשה במהלך חודש פברואר 2018, בתמורה לסך של כ-19,700 אלפי ש"ח

(בתוספת סך של כ-1,164 אלפי ש"ח בגין מס רכישה). הקרקע משמשת בחלקה לפעילותה השוטפת של החברה ובחלקה הארי מושכרת לצדדים שלישיים. החברה פועלת להגשת תכנית בניין עיר משותפת, לשינוי ייעוד של המגרש וכן של המתחם הסמוך לו כך שתכלול, ככל שתאושר, שטחים למסחר, תעסוקה, מגורים ושטחי ציבור. יצוין, כי במסגרת הסכם הלוואה שחתמה החברה, שעבדה החברה נכס זה לטובת תאגיד בנקאי. לפרטים על-אודות עדכון לשווי ההוגן של הקרקע באשדוד, במסגרתו החברה הכירה בהכנסות משערוך נדל"ן להשקעה בדוחות הכספיים השנתיים 2021 בסכום של 5,559 אלפי ש"ח, ראה ביאורים 10 ו-30 לדוחות הכספיים.

13.2.4 במהלך שנת 2019 חתמה החברה על הסכם לרכישת זכויות חכירה מהוונות בנכס מקרקעין בשטח של כ-21,100 מ"ר, המצוי בצומת עמיעד במועצה אזורית גליל עליון, בסכום שאינו מהותי. נכון למועד הדוח, שטח הנכס מושכר למסעדה ותחנת דלק.

14 נכסים לא מוחשיים

14.1 הזכויות בסימן מסחרי (לוגו) "אלבר" ובשמות המסחריים "אלבר", "אלבר קרדיט" ו-"אלבר יד ראשונה" רשומות על שם החברה במאגר סימני המסחר שבמשרד המשפטים. לחברה סימן מסחרי (לוגו) חדש אשר מצוי בהליכי רישוי. כמו כן, החברה מצויה בהליכי רישום של סימן מסחרי (לוגו) חדש של חברת הבת, אלבר סוכנות לביטוח כללי (2016) בע"מ.

14.2 החל מחודש ספטמבר 2017, החברה הינה בעלת זיכיון בלעדי בטריטוריה של מדינת ישראל של חברת השכרת הרכב הבינלאומית Europcar International S.A.S.U ("Europcar") לפיו היא מייצגת את מותגי השכרת הרכב לזמן קצר של Europcar בטריטוריה של מדינת ישראל.

הסכם הזיכיון נקבע לתקופה של חמש שנים. במסגרת ההסכם צפויה אלבר ציי רכב לשלם ל-Europcar דמי זיכיון; תמלוגים אשר גובהם ייגזר כשיעור מההכנסות שינבעו לה מפעילות השכרה לתיירים; עמלה בגין כל הזמנה להשכרת רכב בישראל שהועברה מ-Europcar לאלבר ציי רכב; ועמלה נוספת אשר גובהה ייגזר ממספר כלי הרכב אשר ישמשו את אלבר ציי רכב בפעילות ההשכרה לזמן קצר. בנוסף, התחייבה אלבר ציי רכב להפעיל סניפי השכרה לזמן קצר תחת המיתוג של Europcar בהתאם לאופן הקבוע בהסכם הזיכיון והכרוך בהתאמת סניפי השכרה. Europcar התחייבה בין היתר ליתן הרשאה לאלבר ציי רכב לשווק באופן בלעדי בישראל את שירותי ההשכרה לזמן קצר תחת המותג Europcar (לרבות באמצעות המרשתת), להעביר לאלבר ציי רכב באופן בלעדי את כל ההזמנות של לקוחותיה לביצוע השכרת רכב לזמן קצר בישראל ולספק שירותי הדרכה וייעוץ לאלבר ציי רכב בקשר לזיכיון. החברה מצויה בימים אלה במשא ומתן לחידוש ההתקשרות עם Europcar. יובהר כי במועד זה אין כל ודאות כי המשא ומתן כאמור יבשיל לכדי חתימה על הסכם מחייב.

14.3 ממסי שרותי דרך וגרירה בע"מ (ראה סעיף 1 לעיל) הינה בעלת רישיון וזכות שימוש בשם ובמותג ממסי שירותי דרך וכן בתחום מתן שירותי דרך וגרירה.

14.4 על-פי הסכם מחודש יולי 2012, אלבר ציי רכב משמשת כיבואן רשמי בישראל של מותג האופנועים הקוריאני "Daelim", לתקופה המוארכת מידי שנה באופן אוטומטי.

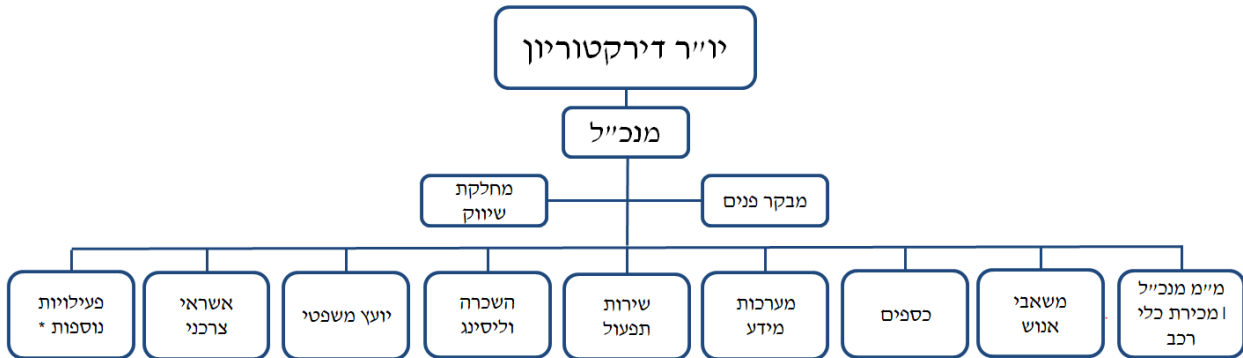
14.5 על-פי הסכם מחודש יולי 2014, אלבר ציי רכב משמשת כיבואן רשמי בישראל של מותג האופנועים האמריקאי "Harley-Davidson". למועד הדוח, ההסכם ביחס לסוכנות בחולון הינו בתוקף עד ליום 31 בדצמבר 2024, בעוד ההסכם ביחס לסוכנות בתל-אביב הינו בתוקף עד ליום 30 ביוני 2022.

14.6 בחודש דצמבר 2019 חתמה אלבר (י.מ.ת.) החברה להפצת כלי רכב בע"מ, חברה בת של החברה 100%), על הסכם עם Triumph Motorcycles Limited לפיו תשמש בישראל כיבואנית ומפיצה של כלי רכב דו-גלגליים ממותג Triumph. ההסכם הינו בתוקף עד ליום 31 בדצמבר 2025.

15 הון אנושי

15.1 מבנה ארגוני

להלן תרשים המבנה הארגוני של הקבוצה למועד דוח זה :



* דו גלגלי, תיווך ביטוח כללי, שירותי דרך וגרירה, מוסכים וחלפים.

15.2 מצבת מועסקים

להלן פירוט המועסקים בקבוצה, נכון ליום 31 בדצמבר בשנים 2019, 2020 ו-2021 :

מספר העובדים ליום 31.12.2019	מספר העובדים ליום 31.12.2020	מספר העובדים ליום 31.12.2021	
28	27	28	הנהלה ומטה
59	57	52	כספים
20	18	19	משפטי וביטוח
48	37	39	שיווק ומכירות
1034	970	988	שירות ותפעול
296	286	289	מרכזי מכירות אלבר
34	37	46	מתן אשראי
16	16	19	מחשוב
-	-	9	סוכנות ביטוח
1,535	1,448	1,489	סה"כ

להערכת החברה, אין לה תלות במי מעובדיה או מנהליה.

יצוין כי, בתקופות שנות לאורך משבר הקורונה ובשים לב למגבלות הרשויות המוטלות בקשר אליו, החברה נקטה במהלך תקופות משבר הקורונה בפעולות לשם התאמת מצבת העובדים בקבוצה, לרבות ככל שהיה נדרש, הוצאת עובדים לחופשה ללא תשלום. החברה עשויה לנקוט בפעולות נוספות בהתאם לנסיבות העניין, בין היתר בהתחשב בהתמשכות המשבר וצעדי הרשויות בהקשרו (ראה גם סעיף 6.1 לעיל וסעיף 2.1 לדוח הדירקטוריון).

15.3 הטבות וטיבם של הסכמי ההעסקה

עובדי הקבוצה (לרבות דרג ההנהלה ונושאי המשרה הבכירה) מועסקים על-פי הסכמים אישיים בכתב הכוללים את תנאי העסקתם, הגדרת תפקידם, שכרם ותנאיהם הסוציאליים.

תגמול נושאי המשרה בחברה הינו בהתאם להוראות מדיניות התגמול של החברה, אשר אושרה על-ידי האסיפה הכללית של החברה ביום 7 בינואר 2018 (לאחר קבלת המלצות ועדת התגמול ואישור הדירקטוריון למדיניות התגמול), כפי שעודכנה בימים 28 בנובמבר 2018 ו-29 בדצמבר 2019. 17 באוגוסט 2021 ו-27 בדצמבר 2021. לנוסח מדיניות התגמול המעודכנת ראה דוח מידי של החברה מיום 27 בדצמבר 2021 (אסמכתא מספר 2021-01-185550).

לפרטים נוספים על-אודות תגמול נושאי משרה בכירה בחברה, לרבות נושאי משרה מקרב בעלי שליטה וקרוביהם, ראה תקנות 21 ו-22 בחלק ד' לדוח התקופתי.

15.4 ועד פעולה באלבר ציי רכב

במהלך חודש מרץ 2014 שלחה ההסתדרות לחברה הבת מכתב על היותה ארגון יציג של העובדים בה. למכתב צורפו טפסים חתומים של למעלה משליש מהעובדים וכן רשימה של חברי ועד הפעולה להקמת ועד באלבר. ההסתדרות ביקשה במכתבה להיכנס למו"מ לחתימה על הסכם עבודה קיבוצי. במהלך השנים 2014 ו-2015 ניהלה החברה הבת מו"מ עם ההסתדרות וועד הפעולה זמני של עובדיה. במסגרת מגעים אלה הגיעו הצדדים במהלך חודש אפריל 2015 לכדי הסכמות על-אודות התנאים הכלכליים של הסכם קיבוצי ואולם, לאחר השלמת המו"מ וטרם ניסוח ההסכם, חזרו בהם ההסתדרות והוועד מן ההסכמות ומשכך המו"מ בין הצדדים נותר במבוי סתום. ועד הפעולה הכריז כבר במהלך שנת 2014 על סכסוך עבודה וערך במהלך שנת 2015 מספר ניסיונות שלא צלחו לשבש ולהשבית את פעילות החברה הבת. בשנת 2017 חלו שינויים בהרכב וועד הפעולה של העובדים והתחדשו המגעים בין הנהלת החברה וההסתדרות להסכם קיבוצי. נכון למועד דוח זה, המגעים טרם הבשילו לכדי הסכם מחייב. כן יצוין כי החברה הבת, אלבר ציי רכב, הינה בגדר חבר עמית באיגוד לשכות המסחר.

15.5 השקעות באימונים והדרכות

לקבוצה מערך הכשרה פנימי המספק לעובדי הקבוצה הכשרה בהתאם לאופי תפקידם. בנוסף העובדים מקבלים הכשרות מקצועיות וניהוליות על-ידי גורמים חיצוניים בקורסים וסדנאות המתקיימים בחברה ומותאמים לצרכיה.

15.6 תגמול לכלל עובדי החברה

אלבר ציי רכב נוהגת לתגמל מפעם לפעם בעמלות או בבונוסים את אנשי המכירות העוסקים בשיווק עסקות ליסינג, עסקות השכרה לזמן קצר, ובמכירת כלי רכב משומשים וחדשים, ועסקות מימון, בהתאם לביצוע המכירות בפועל על-ידי אותו עובד ועל-פי מדיניות החברה, כפי שנקבעת מעת לעת.

16 ספקים ונותני שירותים

להלן פרטים בדבר התקשרויותיה של החברה עם ספקיה המהותיים ועם נותני השירותים המהותיים שלה:

16.1 יבואני כלי רכב

16.1.1 החברה מתקשרת עם יבואני רכב לרכישת כלי רכב. ההתקשרויות עם יבואני כלי הרכב מתבצעות מעת לעת, על בסיס הזמנות הכוללות את דגמי כלי הרכב

הנרכשים, כמותם, המפרט הטכני והצבעים, מחירם ומועדי אספקתם. להערכת החברה, נוכח היקפי הרכישות הגדולים והתכופים, היא נהנית מתנאי התקשרות מועדפים מהיבואנים (בהיבט מחיר) בהשוואה לצרכנים הפרטיים. החברה רוכשת מעת לעת כלי רכב למלאי, ככל שנקרות בדרכה אפשרויות לרכישה במחירים הזדמנותיים.

התפלגות רכישות כלי הרכב מהיבואנים השונים מושפעת בעיקר מהתנאים הכלכליים בעת רכישת הרכב, מהערכת החברה לגבי מידת הסחירות הצפויה של כלי הרכב בשוק הרכב יד שנייה במועד מכירת הרכב וכן מדרישות הלקוחות. בהתאם, לאלבר מספר ספקים עיקריים – קבוצת כלמוביל (יבואנית רכבי יונדאי ומיצובישי), טלקאר בע"מ (יבואנית קאיה), יוניון מוטורס בע"מ (יבואנית טויוטה) וקרסו מפיצי מכוניות בע"מ (יבואנית רכבי ניסאן ורנו). לחברה אין תלות מהותית במי מספקיה, וזאת בשל יכולתה, על-פי הערכתה, לבצע רכש של כלי רכב חדשים מיבואני רכב חלופיים, ללא תוספת עלות מהותית. עם זאת, כפועל יוצא משיעור הרכישות של החברה משלושת היבואנים כאמור, יש לה תלות מסוימת בספקים אלו. לפרטים על-אודות עיכובים ושיבושים בשרשרת האספקה של חלקי ייצור לרכבים וכן בעניין המחסור העולמי בשבבים, והשפעתם על היקף ההזמנות של כלי רכב חדשים, ראה סעיף 6.1 לעיל.

16.1.2 להלן פירוט שיעורי רכישות של כלי רכב על-ידי החברה מיבואני כלי רכב, ששימשו את החברה לפעילות ליסינג תפעולי, לתקופות שהסתיימו ביום 31 בדצמבר בכל אחת מהשנים 2019, 2020 ו-2021:

יבואן	% רכישות מתוך סך הרכישות של כלי רכב 31 בדצמבר 2019	% רכישות מתוך סך הרכישות של כלי רכב 31 בדצמבר 2020	% רכישות מתוך סך הרכישות של כלי רכב 31 בדצמבר 2020
כלמוביל בע"מ	36%	35%	42%
טלקאר בע"מ	18%	14%	20%
יוניון מוטורס בע"מ	15%	21%	17%
דלק מוטורס בע"מ	8%	6%	6%
יבואן א'	3%	1%	1%
יבואנים אחרים	20%	23%	14%
סה"כ	100%	100%	100%

להלן פירוט שיעורי רכישות של כלי רכב על-ידי החברה מיבואני כלי רכב, ששימשו את החברה לפעילות ההשכרה, לתקופות שהסתיימו ביום 31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2019, 2020 ו-2021:

יבואן	% רכישות מתוך כלי רכב של 31 בדצמבר 2021	% רכישות מתוך כלי רכב של 31 בדצמבר 2020	% רכישות מתוך כלי רכב של 31 בדצמבר 2019
דלק מוטורס בע"מ	17%	6%	29%
קרוסו מפצי מכוניות בע"מ	25%	15%	21%
כלמוביל בע"מ	42%	35%	14%
טלקאר בע"מ	2%	14%	1%
יבואן א'	1%	0%	2%
יבואן ב'	6%	21%	10%
יבואן ג'	2%	0%	0%
יבואן ד'	0%	0%	0%
יבואן ה'	4%	5%	15%
יבואנים אחרים	1%	4%	8%
סה"כ	100%	100%	100%

להלן פירוט בדבר שיעורי רכישות של כלי רכב מיבואני כלי רכב, ששימשו את החברה לפעילות ליסינג תפעולי ולפעילות ההשכרה, יחד, לתקופות שהסתיימו ביום 31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2019, 2020 ו-2021:

יבואן	% רכישות מתוך כלי רכב של 31 בדצמבר 2021	% רכישות מתוך כלי רכב של 31 בדצמבר 2020	% רכישות מתוך כלי רכב של 31 בדצמבר 2019
כלמוביל בע"מ	41%	31%	31%
טלקאר בע"מ	15%	14%	14%
יוניון מוטורס בע"מ	17%	14%	14%
דלק מוטורס בע"מ	8%	13%	13%
יבואן א'	12%	14%	14%
יבואנים אחרים	7%	14%	14%
סה"כ	100%	100%	100%

16.1.3 להלן פרטים על-אודות התפלגות צי כלי הרכב של החברה ששימשו לפעילות ליסינג תפעולי לפי יצרנים, ליום 31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2019, 2020 ו-2021:

יצרן	התפלגות ליצרן (ב-%) 31 בדצמבר 2021	התפלגות ליצרן (ב-%) 31 בדצמבר 2020	התפלגות ליצרן (ב-%) 31 בדצמבר 2018
יונדאי	36%	27%	31%
קיה	18%	14%	18%
טויוטה	19%	21%	15%
מזדה	5%	5%	8%
יצרן א'	4%	8%	5%
יצרנים אחרים	18%	25%	23%
סה"כ	100%	100%	100%

להלן פרטים אודות התפלגות צי כלי הרכב של החברה ששימשו לפעילות ההשכרה לפי יצרנים, ליום 31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2019, 2020 ו-2021:

התפלגות ליצרן (ב-%)	התפלגות ליצרן (ב-%)	התפלגות ליצרן (ב-%)	יצרן
31 בדצמבר 2019	31 בדצמבר 2020	31 בדצמבר 2021	
22%	5%	14%	מזדה
6%	27%	36%	יונדאי
5%	1%	3%	פורד
1%	14%	2%	קיה
8%	8%	7%	יצרן א'
11%	11%	7%	יצרן ב'
10%	21%	6%	יצרן ג'
6%	0%	2%	יצרן ד'
10%	4%	18%	יצרן ה'
21%	9%	5%	יצרנים אחרים
100%	100%	100%	סה"כ

להלן פרטים אודות התפלגות צי כלי הרכב של החברה ששימשו לפעילות הליסינג התפעולי וההשכרה יחד לפי יצרנים, ליום 31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2019, 2020 ו-2021:

התפלגות ליצרן (ב-%)	התפלגות ליצרן (ב-%)	התפלגות ליצרן (ב-%)	יצרן
31 בדצמבר 2019	31 בדצמבר 2020	31 בדצמבר 2021	
25%	27%	36%	יונדאי
14%	14%	15%	קאיה
11%	5%	6%	מזדה
14%	21%	17%	יצרן א'
1%	1%	2%	יצרן ב'
35%	32%	24%	יצרנים אחרים
100%	100%	100%	סה"כ

16.2 נותני שירותים²⁰

במסגרת פעילותה השוטפת מתקשרת החברה עם מגוון נותני שירותים.

במסגרת תחזוקת צי כלי הרכב נדרשת החברה לשירותי התקנה ותפעול, ולשירותי תחזוקה ותיקונים. החברה קשורה עם חלק מיבואני כלי הרכב בהתחייבות לתחזוקת כלי הרכב ברשתות המוסכים של היבואנים. ספקים נוספים עימם קשורה החברה הינם מוסכים מורשים (שאינם מוסכי היבואן) בפריסה רחבה, ספקי חלפים, ספקי מיגון ושמע, ואחרים.

למיטב הערכת החברה, אין לה תלות במי מהספקים ונותני השירותים כאמור, עימם היא קשורה.

17 הון חוזר

17.1 התחייבויותיה השוטפות של החברה נפרעות מתוך דמי הליסינג, דמי השכירות לזמן קצר ותקבולי מכירה של כלי רכב שנמכרו על-ידיה.

²⁰ לפרטים אודות התקשרות עם נותן שירותים אשר הינו קרוב של בעל השליטה בחברה, ועם מוסך בבעלותו של בעל השליטה - ראה תקנה 22 לפרטים הנוספים הכלולים בפרק ד' של הדוח התקופתי.

17.2 להלן יפורט בתמצית, הרכב ההון החוזר של החברה:

נכסים שוטפים: מזומנים ושווי מזומנים, לקוחות, יתרות חובה, חלויות שוטפות של הלוואות שניתנו, מלאי לרבות כלי רכב מיועדים למכירה.

התחייבויות שוטפות: אשראי לזמן קצר וחלויות שוטפות של אשראי לזמן ארוך, ספקים זכאים ונותני שירותים, מקדמות מלקוחות.

17.3 להלן תיאור של הרכב ההון החוזר של החברה והתאמות לתקופה של שנים עשר חודשים, ליום 31.12.2021 (באלפי ש"ח):

סך הכל	התאמות (לתקופה של שניים עשר חודשים)*	הסכום שנכלל בדוחות הכספיים	
843,580	674	842,906	נכסים שוטפים
1,320,420	-	1,320,420	התחייבויות שוטפות
(476,840)	-	(477,514)	עודף (חסר) הנכסים השוטפים על ההתחייבויות השוטפות

* ההתאמות כוללות את תקבולי הסכמי הליסינג שהינם בחזקת התקשרות איתנה שאינה מוכרת חשבונאית וכן תקבולי מכירת הרכבים הצפויים להתממש בתקופה השוטפת ואשר מוצגים במסגרת הרכוש הלא שוטף.

17.4 גירעון בהון החוזר

לחברה הון חוזר שלילי ליום 31 בדצמבר 2021 הנובע מכך שהתחייבויותיה נפרשות במאזן לחלויות שוטפות ולהתחייבויות לזמן ארוך בעוד שנכסיה העיקריים (צי כלי הרכב) מוצגים במאזן במסגרת הנכסים לזמן ארוך, למרות שחלקם עתיד להתממש במהלך השנה הקרובה.

בנוסף, על-פי כללי החשבונאות, ההכנסות העתידיות של הסכמי הליסינג התפעולי, התקשרויות חוץ מאזניות איתנות (ראה סעיף 7.4 לעיל), לא נרשמות במסגרת הנכסים השוטפים, בעוד שהן עומדות כנגד החזר ההתחייבויות הצפוי. לפרטים נוספים על-אודות הגירעון בהון החוזר של החברה ראו סעיף 3.5 (נזילות) בחלק א' לדוח הדירקטוריון.

18 מימון

18.1 כללי

החברה נוהגת לממן את פעילותה השוטפת מהון חוזר, מאשראי ספקים וממקדמות מלקוחות וכן באמצעות מימון חיצוני - אגרות חוב שהונפקו לציבור והלוואות מגופים בנקאיים וגופים מוסדיים. במסגרת ניהול עסקיה פועלת החברה להתאמת ההתחייבויות למול הנכסים, תוך התאמת פירעון ההלוואות לתזרים הצפוי להתקבל מעסקות ליסינג והשכרת רכב לזמן קצר וממימוש כלי הרכב בתום התקופה.

להלן פרטים בדבר התפלגות האשראי של החברה לסוגי המלווים השונים ליום 31 בדצמבר 2021:

ליום 31 בדצמבר 2021 באחוזים	ליום 31 בדצמבר 2021 במיליוני ש"ח	
29%	841	בנקים וגופים מוסדיים
59%	1,750	אג"ח קונצרני
12%	355	אשראי ספקים ומקדמות מלקוחות
100%	2,946	סה"כ

לפרטים נוספים ראה גם ביאורים 17 ו-18 לדוחות הכספיים.

לפרטים בדבר אגרות החוב שהונפקו על-ידי החברה ותכניות לרכישת ניירות ערך של החברה, ראה הגילוי הייעודי למחזיקי אגרות החוב של החברה בחלק ו' לדוח הדירקטוריון.

18.2 ריבית ממוצעת ואפקטיבית על הלוואות

להלן פרטים אודות שיעורי ריבית ממוצעת ושיעורי ריבית אפקטיבית על הלוואות לזמן ארוך שנטלה החברה (במאוחד) שהיו בתוקף ביום 31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2019, 2020 ו-2021:

שיעור ריבית לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019 אפקטיבית	שיעור ריבית לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019 ממוצעת	שיעור ריבית לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020 אפקטיבית	שיעור ריבית לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020 ממוצעת	שיעור ריבית לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021 אפקטיבית	שיעור ריבית לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021 ממוצעת	בסיס הצמדה	מקור
-	-	2.43%	2.4%	1.87%	1.86%	מדד	מקורות אשראי בנקאיים ומוסדיים
2.73%	2.7%	2.68%	2.65%	2.69%	2.66%	פריים	מקורות אשראי בנקאיים ומוסדיים
3.75%	3.72%	3.78%	3.72%	3.32%	3.27%	ללא הצמדה	מקורות אשראי בנקאיים ומוסדיים
2.18%	2.15%	2.13%	2.11%	2.09%	2.07%	מדד	אגרות חוב
1.78%	1.75%	-	-	-	-	משתנה*	אגרות חוב
3.18%	3.15%	3.2%	3.15%	3.14%	3.09%	ללא הצמדה	אגרות חוב

* פריים ואג"ח ממשלתית בתוספת שיעור מרווח

להלן פרטים על-אודות שיעורי ריבית ממוצעת ושיעורי ריבית אפקטיבית על הלוואות לזמן קצר שנטלה החברה (במאוחד) שהיו בתוקף ביום 31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2019, 2020 ו-2021:

שיעור ריבית ביום 31 בדצמבר 2019 אפקטיבית	שיעור ריבית ביום 31 בדצמבר 2019 ממוצעת	שיעור ריבית ביום 31 בדצמבר 2020 אפקטיבית	שיעור ריבית ביום 31 בדצמבר 2020 ממוצעת	שיעור ריבית ביום 31 בדצמבר 2021 אפקטיבית	שיעור ריבית ביום 31 בדצמבר 2021 ממוצעת	בסיס הצמדה	מקור
2.71%	2.68%	2.89%	2.85%	2.31%	2.28%	פריים	

להלן פירוט נוסף על-אודות שיעור הריבית הממוצעת (המשוקללת) באחוזים לשנים 2020 ו-2021 עבור הלוואות בחלוקה כדלקמן:

2019	2021	ריבית	הלוואות בנקאיות
2.4%	1.86%	ריבית צמודה	הלוואות לזמן ארוך בניכוי חלויות שוטפות
2.82%	2.75%	ריבית משתנה	
3.73%	3.27%	ריבית לא צמודה	
2.4%	1.86%	ריבית צמודה	חלויות שוטפות
2.62%	2.64%	ריבית משתנה	
3.73%	3.27%	ריבית לא צמודה	
2.12%	1.95%	ריבית צמודה	הלוואות חוץ בנקאיות
2.77%	-	ריבית משתנה	
3.15%	3.09%	ריבית לא צמודה	

להלן פרוט אודות שיעור הריבית הממוצעת (המשוקללת) לשנים 2020 ו-2021 עבור הלוואות שאינן צמודות, בחלוקה כדלקמן:

שיעור הריבית		הלוואות לזמן ארוך בניכוי חלויות שוטפות (אלפי ש"ח) 2020	הלוואות לזמן ארוך בניכוי חלויות שוטפות (אלפי ש"ח) 2021	הלוואות לזמן ארוך בניכוי חלויות שוטפות (אלפי ש"ח) 2020	הלוואות לזמן ארוך בניכוי חלויות שוטפות (אלפי ש"ח) 2021
2.0%-3.0%	-	13,714	-	27,143	-
3.0%-4.0%	8,130	8,130	32,375	24,245	8,130
5.0%-6.0%	-	-	-	-	-
סה"כ	8,130	21,844	32,375	51,388	8,130

18.3 אשראי בנקאי ומוסדי

אלבר נוהגת ליטול מעת לעת אשראי בנקאי ומוסדי לצורך מימון פעילותה השוטפת. האשראי נלקח על-פי רוב בדרך של נטילת הלוואות לטווחי זמן שונים ובתנאי ריבית והצמדה משתנים, הכוללים אשראי שקלי קבוע, אשראי צמוד פריים או אשראי צמוד מדד.

האשראי הבנקאי והמוסדי אותו נטלה החברה ליום 31 בדצמבר 2021 וסמוך למועד הדוח הסתכם בכ-841 מיליוני ש"ח ובכ-605 מיליוני ש"ח בהתאמה.

יצוין כי נכון ליום 31 לדצמבר 2021 עמדה לאלבר קרדיט מסגרת אשראי מתאגיד בנקאי, הניתנת למשיכה מיידית על-ידי התאגיד הבנקאי ("און קול"), בהיקף של 100 מיליוני ש"ח, כאשר מתוכה נוצל באותו המועד סך של כ-82 מיליוני ש"ח. סמוך למועד פרסום דוח זה, לאלבר קרדיט מסגרת האשראי הנ"ל עומדת על 150 מיליוני ש"ח ואינה מנוצלת כלל.

18.4 אגרות חוב קונצרניות

במסגרת פעילותה לגיוס מימון בשוק ההון, ביצעה החברה הנפקות של אגרות חוב, לא המירות למניות, מדורגות ומובטחות בשעבודים (להלן: "אגרות חוב קונצרניות"). כיום לחברה מספר סדרות אגרות חוב קונצרניות הרשומות למסחר בבורסה. נכון ליום 31 בדצמבר 2021 ולמועד הדוח, יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב שבמחזור עומדת על כ-1,750 וכ-1,629 מיליוני ש"ח, בהתאמה. לפרטים על-אודות תנאי אגרות החוב הקונצרניות, ראה הגילוי הייעודי למחזיקי אגרות החוב של החברה בחלק ו' לדוח הדירקטוריון.

18.5 מגבלות והתחייבויות במסגרת נטילת אשראי

במסגרת קבלת הלוואות ממוסדות בנקאיים וחוף בנקאיים, התחייבה החברה, בין היתר, לשמירה על אמות מידה פיננסיות ולהתחייבויות נוספות, לרבות להימנע מביצוע פעולות מסוימות, כאשר נכון למועד הדוח, ההתחייבויות המהותיות של החברה במסגרת נטילת אשראי מבנקים ומחברות ביטוח, הינן כדלקמן:

נושא	התחייבות	עמידה ליום 31.12.2021	עמידה במועד הדוח (בסמוך למועד פרסום הדוח)
א. יחס הון עצמי למאזן (ראה סעיף 6.1 בחלק ו' לדוח הדירקטוריון)	היחס בין ההון העצמי המאוחד בתוספת הלוואות בעלים נחותות לבין סך המאזן המאוחד של החברה - לא יפחת מ-11%;	16.6%	-
ב. הון עצמי	ההון העצמי המאוחד בתוספת הלוואות בעלים נחותות, לא יפחת מ-261 מיליון ש"ח;	כ-631 מיליוני ש"ח	-

נושא	ההתחייבות	עמידה ליום 31.12.2021	עמידה במועד הדוח (בסמוך למועד פרסום הדוח)
ג. יחס חוב ל-EBITDA	היחס בין ההתחייבויות הפיננסיות המובטחות בשעבודים, על פי הדוחות המאוחדים של החברה לבין סך ה-EBITDA של החברה במאוחד, לא יעלה על 4.8 על פני ארבעה רבעונים קלנדאריים;	3.3	-
ד. רווח נקי	הרווח הנקי המאוחד בארבעת הרבעונים הקלנדאריים האחרונים יהיה חיובי ו/או בכל שני רבעונים קלנדאריים עוקבים יהיה לפחות רבעון אחד בו הרווח הנקי חיובי;	הרווח הנקי המאוחד בארבעת הרבעונים הקלנדאריים שהסתיימו ביום 31 בדצמבר 2021 היה חיובי.	-
ה. שעבוד שוטף שלילי	החברה וחברות הבת שלה, לא ישעבדו ולא יתחייבו לשעבד בשעבוד שוטף את כלל נכסיהם כפי שהם היום וכפי שיהיו בעתיד, לטובת גורם כלשהו, ללא קבלת הסכמת הבנק בכתב ומראש. בשנת 2016 הוחרגו מהתחייבות זו החברות ממסי, מוטופרטס ואלבר קרדיט.	ליום 31 בדצמבר 2021 החברה עומדת בהתחייבותה האמורה.	למועד הדוח החברה עומדת בהתחייבותה האמורה.
ו. העמדת הלוואות ופירעון הלוואות לבעלי מניות	החברה לא תלווה לבעלי המניות בחברה ולא תפרע הלוואות לבעלי המניות בחברה כל עוד לא נפרעו לגורמים המממנים אשר כלפיהם התחייבה החברה בהתחייבות זו, כל התשלומים המגיעים להם, ללא הסכמתם לכך בכתב ומראש;	ליום 31 בדצמבר 2021 החברה עומדת בהתחייבותה האמורה.	למועד הדוח החברה עומדת בהתחייבותה האמורה.
ז. תשלומים לבעלי ענין	החברה לא תשלם לבעלי מניותיה דמי ניהול, דמי ייעוץ, דמי השתתפות, עמלות, סכומי כסף ותשלומים מכל מין וסוג שהוא המשולמים על-ידי חברה מרווחיה המאוחדים (למעט תשלומי שכר עבודה ותשלומים בגין שירותים שהחברה מקבלת במהלך העסקים הרגיל שלה, כגון תשלום דמי שכירות ותשלומי פרמיות בגין פוליסת ביטוח שהחברה רוכשת), בסך העולה על 2.4 מיליוני ש"ח בשנה;	ליום 31 בדצמבר 2021 החברה עומדת בהתחייבותה האמורה.	למועד הדוח החברה עומדת בהתחייבותה האמורה.
ח. שכר שליטה בעל	החברה לא תהיה רשאית לשלם לבעל השליטה שכר עבודה חודשי ברוטו בגין עבודתו בחברה, בסך העולה על 83 אלפי ש"ח בחודש בתוספת הפרשי הצמדה למדד מיום 1.1.2008. מעבר לשכר ברוטו כאמור, בעל השליטה יהיה זכאי לקבל מהחברה רכב, אשר הוצאות אחזקתו וגילום המס בגינו יחולו על החברה וכן בנוסף יהיה בעל השליטה זכאי לקבל תנאים סוציאליים כמקובל בחברה. בעל השליטה זכאי לכתב שיפוי בנוסח המקובל בחברה.	ליום 31 בדצמבר 2021 החברה עומדת בהתחייבותה האמורה.	למועד הדוח החברה עומדת בהתחייבותה האמורה.
ט. עסקות בעלי ענין	החברה לא תבצע עסקות חריגות עם בעל השליטה (אלא בהתקיים החרגות ספציפיות שנקבעו לעניין זה).	ליום 31 בדצמבר 2021 החברה עומדת בהתחייבותה האמורה.	למועד הדוח החברה עומדת בהתחייבותה האמורה.
י. דיבידנדים	למגבלות על חלוקת דיבידנדים - ראה סעיף 4 לעיל.	ליום 31 בדצמבר 2021 החברה עומדת בהתחייבותה האמורה.	למועד הדוח החברה עומדת בהתחייבותה האמורה.

כמו כן, בהסכמי המימון של החברה כלולים סעיפי הפרות צולבות (מסוג cross default או cross acceleration).

בנוסף לאמות המידה הפיננסיות הקבועות לעיל, חברה מאוחדת נטלה אשראי בסכום שאינו מהותי ממוסד בנקאי והתחייבה באמות המידה הבאות: (1) ההון העצמי של החברה המאוחדת (בתוספת הלוואות בעלים נדחות) יעמוד על 20% מסך המאזן של החברה

המאוחדת בניכוי יתרת מזומנים ושווי מזומנים; (2) יחס הנכסים המשועבדים לבנק ליתרת האשראי לא יפחת מ 1.2.

לפרטים על-אודות מגבלות והתחייבויות מהותיות (לרבות שמירה על יחסי חוב לבטוחה, LTV) במסגרת אגרות חוב שהנפיקה החברה, ראה גילוי ייעודי למחזיקי אגרות החוב בחלק ו' בדוח הדירקטוריון.

להיבטי נזילות נוספים, ראה סעיף 3.5 (נזילות) בחלק א' לדוח הדירקטוריון.

18.6 שעבודים

נכון למועד הדוח, החברה נוהגת לשעבד, מעת לעת, כלי רכב וזכויות בגין הסכמי ליסינג לטובת בעלי אגרות חוב, בנקים וגופים מוסדיים אחרים, אשר מעמידים לה אשראים לצורך מימון פעילותה. בנוסף, החברה שיעבדה את זכויותיה בחלק מהמקרקעין אשר בבעלותה (ראה סעיף 13 לעיל). כמו-כן, אלבר קרדיט שעבדה לטובת תאגידי בנקאיים זכויות מכוח הסכמי הלואה שחתמה אלבר קרדיט מול חייבים, וזאת לצורך קבלת אשראי (ראה סעיף 10.9 לעיל ראה גם ביאור ג.21 לדוחות הכספיים וגם ראה חלק ו' לדוח הדירקטוריון).

18.7 ערבויות

במסגרת פעילותה השוטפת מעמידה החברה ערבויות בנקאיות להבטחת התחייבויותיה, בין היתר, לטובת משרד התחבורה במסגרת פעילות הייבוא, לטובת המדינה במסגרת החקירה בנושא פעילות הייבוא המקביל של אלבר ציי רכב (ר.צ.) בע"מ וכן לטובת לקוחות ומשכירי שטחים המשמשים את החברה לפעילותה (לפרטים נוספים ראו ביאור ג.21 לדוחות הכספיים). סך הערבויות הבנקאיות שהוצאו על-ידי החברה לטובת צדדים שלישיים ליום 31 בדצמבר 2021, הסתכמו בכ-30,738 אלפי ש"ח.

18.8 אשראי בריבית משתנה

להלן פרטים בדבר יתרות האשראי בריבית משתנה שקיבלה החברה:

מנגנון	טווח הריבית של תקופה של ריבית הבסיס שנת 2021	טווח הריבית של תקופה של ריבית הבסיס שנת 2020	טווח הריבית של תקופה של ריבית הבסיס שנת 2019	סכום האשראי (באלפי ש"ח) ליום 31.12.2021	סכום האשראי (באלפי ש"ח) ליום 31.12.2020	סכום האשראי (באלפי ש"ח) ליום 31.12.2019	שיעור ריבית הבסיס ליום 1 במרס 2022
טווח הריבית מעל ריבית פריים	0.00-1.85	0.00-1.85	0.00-1.13	230,000	525,000	360,495	0.00-1.85

18.9 דירוג אגרות חוב

לפרטים בדבר דירוג אגרות החוב שהנפיקה החברה ראה סעיף 4 בחלק ו' לדוח הדירקטוריון.

18.10 תשקיפי מדף, גיוסי כספים במסגרת הנפקות פרטיות וציבוריות ופדיונות

18.10.1 בהמשך לדוח הצעת מדף שפרסמה החברה ביום 4 בינואר 2021 ולדיווחי החברה בדבר דירוג iia לאיגרות חוב בהיקף של עד 300 מיליון ש"ח ע.נ. שיונפקו על ידי החברה באמצעות הרחבת סדרות אגרות החוב יז' ו-יח', החברה דיווחה ביום 5 בינואר 2021 כי היא הנפיקה 154,640,000 ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה יז') וכן 103,898,000 ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה יח'). התמורה הכוללת ברוטו שהחברה קיבלה בגין אגרות החוב (סדרה יז') ואגרות חוב (סדרה יח) שהוקצו על פי דוח הצעת המדף מסתכמת בכ-252,600 אלפי ש"ח. לפרטים נוספים ראו דוח מידי מיום 3 בינואר 2021 (מספר

אסמכתא: 2021-01-000483) דוח הצעת מדף מיום 4 בינואר 2021 (מספר אסמכתא: 2021-01-000834) ודוח מיידי מיום 5 בינואר 2021 (מספר אסמכתא: 2021-01-001431), המובאים בזאת על דרך ההפנייה.

18.10.2 ביום 23 במאי 2021 דיווחה החברה על הארכת התקופה להצעת ניירות ערך על פי תשקיף המדף של החברה ב-12 חודשים נוספים, וזאת עד ליום 23 במאי 2022.

18.10.3 בהמשך לדוח הצעת מדף שפרסמה החברה מיום 27 במאי 2021 ולדיווחי החברה בדבר דירוג ilA לאיגרות חוב בהיקף של עד 360 מיליון ש"ח ע.ג. שיונפקו על ידי החברה באמצעות הרחבת סדרת אגרות החוב יז', החברה דיווחה ביום 31 במאי 2021 כי הנפיקה 355,232,000 ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה יז'). התמורה הכוללת ברוטו שהחברה קיבלה בגין אגרות החוב (סדרה יז') שהוקצו על פי דוח הצעת מדף מסתכמת בכ-365,889 אלפי ש"ח. לפרטים נוספים ראו דוח מיידי מיום 27 במאי 2021 (מספר אסמכתא: 2021-01-091479) דוח הצעת מדף מיום 27 במאי 2021 (מספר אסמכתא: 2021-01-091758) ודוח מיידי מיום 31 במאי 2021 (מספר אסמכתא: 2021-01-093054), המובאים בזאת על דרך ההפנייה.

18.10.4 בתקופת הדוח בוצעו בסדרות ט"ו, ט"ז, י"ז ו-י"ח פדיונות חלקיים בהתאם ללוחות הסילוקין של סדרות אגרות חוב, ובהתאם פסק המסחר בע.ג. של אגרות חוב שנפרעו כאמור. כמו כן, סדרת אגרות החוב י"ד נפרעה במלואה במהלך שנת 2021. לפרטים בדבר תכניות לרכישת ניירות ערך של החברה, ראו חלק ה' לדוח הדירקטוריון.

18.10.5 בהתאם לתכנית העבודה של החברה, החברה מעריכה כי בשנה הקרובה החברה תפעל לגיוס כספים נוספים למימון תפעול עסקיה השוטפים.

המידע המתואר לעיל בקשר עם הערכת החברה, הינו בבחינת מידע הצופה פני עתיד, כמשמעות המונח בחוק ניירות ערך, אשר אינו בשליטתה המלאה של החברה ואשר התקיימותו בפועל אינה ודאית. המידע מבוסס על אינפורמציה הקיימת בחברה נכון למועד זה בדבר מקורות ושימושים ועל הערכות הנהלת החברה והוא תלוי, בין היתר, במצב שוק האשראי הבנקאי והחץ בנקאי, עלויות המימון בעת הרלוונטית ושינויים ככל שיחולו בהיקפי פעילות החברה (ראה גם סעיפים 6.1 ו-6.2 לעיל וסעיף 4 לדוח הדירקטוריון בעניין המצב הכלכלי במשק והשפעות התפשטות נגיף הקורונה) וכן בהתממשות גורמי הסיכון המפורטים בסעיף 10 לעיל ו-26 להלן.

19 מיסוי

לתיאור תמציתי של דיני המס החלים על החברה והייחודיים לפעילותה, שומות מס והפסדים צבורים לצרכי מס, ראה ביאור 20 לדוחות הכספיים.

20 איכות הסביבה

פעילותה השוטפת של החברה כפופה להוראות הדין המתייחסות למניעת זיהום, לרבות זיהום כלי רכב המהווים חלק מצי כלי הרכב שלה. בהתאם, כפופה החברה להוראות חוק למניעת מפגעים, תשכ"א-1961 ולפקודת התעבורה [נוסח חדש], התשכ"א-1961 ולתקנות מכוחם. בכלל זה, במתקנים הלוגיסטיים של החברה וכן במוסכי השירות שמפעילה החברה מבוצעים תיקוני תאונות בכלי רכב. פעולות אלה מתבצעות בהתאם להנחיות בעניין של המשרד להגנת הסביבה לעניין אופן הטיפול בשמנים, מים ושפכים, חלקי רכב משומשים, פסולת וחומרים מסוכנים, פסולת מוצקה

וצמיגים משומשים. כמו כן, חלק מפעילותן של חברות בנות של החברה מקים חובות לפי חוק להסדרת הטיפול באריזות, התשע"א-2011, בכל הקשור לטיפול בפסולת אריזות של מוצרים שייבאו.

החברה אינה צד להליך משפטי בעל השפעה מהותית בתחום איכות הסביבה. למיטב הערכתה, החברה אינה מצויה בהפרה של דיני איכות הסביבה ולמועד הדוח לא קיימות טענות או דרישות מהותיות כלשהן כנגד החברה בקשר עם היבטי איכות סביבה.

21 מגבלות ופיקוח על פעילות החברה

21.1 חקיקה ורגולציה

פעילות החברה כפופה, בין היתר, להוראות דין, אשר קיומן הינו תנאי על-פי דין לביצוע פעילותה השוטפת, וכן להוראות דין ולרגולציה אשר משפיעות או עשויות להשפיע על היקפי פעילותה ותוצאותיה העסקיות. להלן פרטים בדבר הוראות הדין והרגולציה המהותיות הנוגעות לפעילות החברה:

21.1.1 הוראות בטיחות על-פי דיני התעבורה – בהתאם לפקודת התעבורה [נוסח חדש] התשכ"א-1961 ולחלק י' לתקנות התעבורה, התשכ"א-1961 שהותקנו מכוחה, מחויבת החברה להעסיק קציני בטיחות בתעבורה. נכון למועד הדוח, מעסיקה החברה קציני בטיחות (חלקם במתקני החברה וחלקם אצל לקוחותיה), בהתאם לדרישות הדין כאמור לעיל.

21.1.2 חוק מכירת רכב משומש (זכאות למידע וגילוי נאות), התשס"ח-2008 – החוק קובע כי העוסק במכירת רכב משומש חייב לעשות כן באמצעות חוזה בכתב, כאשר טרם חתימת החוזה למכירת הרכב, ימסור המוכר (להלן: "עוסק ברכב") לרוכש, בנפרד מחוזה הרכישה, טופס גילוי בו מפורטים (1) מספר הבעלים הקודמים של הרכב, וככל הידוע למוכר - אם הבעלים הקודמים היה חברה שעיסוקה החכר - גם את שמה ומספרה של החברה; (2) פגיעות שנגרמו לרכב, ככל הידוע לעוסק ברכב, עד למועד מסירת טופס הגילוי; (3) מספר הקילומטרים שעבר הרכב, ככל הידוע לעוסק ברכב, מיום רישומו לראשונה ועד למועד מסירת טופס הגילוי; (4) הסכום שישולם עבור הרכב.

21.1.3 בהתאם לתקנות התעבורה (תיקון מס' 5), התשע"ד-2014, במקרים מסוימים שבהם רכב ניזוק, תחול חובת דיווח לרשות הרישוי והדבר יירשם ברישיון הרכב.

21.1.4 היבטי המס – פעילות החברה מושפעת משינויים המתבצעים מעת לעת בדיני המס ובחוקים פיסקאליים, ואשר יש בהם כדי להשליך על כדאיותן של עסקות ליסינג בישראל לעומת חלופות אחרות, בין היתר כמפורט להלן:

[א] **שווי שימוש ברכב** – ראה סעיף 6.5.1 לעיל.

[ב] **שינוי במס הקניה ("המיסוי הירוק")** – ראה סעיף 6.5.2 לעיל.

[ג] **שינוי במס קניה (מערכות בטיחות)** – ראה סעיף 6.5.3 לעיל.

21.1.5 שימוש בחלקי רכב משומשים – במסגרת חוק הגבלת השימוש ורישום פעולות בחלקי רכב התשנ"ח-1998 והתקנות מכוחו, נקבע מנגנון פיקוח על שימוש בחלקי רכב משומשים (דלתות, מכסי מנוע, כנפיים קדמיות ואחריות, מנועים, פגושים ותיבות

הילוכים). בהתאם לתקנות אלו חל איסור על התקנת חלקי רכב משומשים ברכב שניזוק טרם חלפו שנתיים ממועד רישומו ברישיון הרכב.

21.1.6 הסדרים בתחום הנגישות – החברה נדרשת לעמוד בדרישות להנגשת סניפי המכירה ואתר המרשתת שלה לאנשים עם נגישות

21.1.7 רישום מאגרי מידע – מאגר לקוחות החברה ומאגר עובדי החברה רשומים בפנקס מאגרי המידע של משרד המשפטים בהתאם לחוק הגנת הפרטיות, תשמ"א-1981. כמו כן, החברה נדרשת לעמוד בדרישות החוק והתקנות לפיו בכל הקשור לאופן ניהול המאגר ואבטחת המידע הכלול במאגר. בעניין זה ראו גם סעיף שגיאה! מקור ההפניה לא נמצא. להלן.

21.1.8 הוראות חקיקה בקשר עם קיצור שבוע עבודה וחוק שעות עבודה ומנוחה

21.1.8.1 קיצור שבוע העבודה במשק – בחודש אפריל 2018 נכנס לתוקפו צו הרחבה, בדבר קיצור שבוע העבודה במשק שהרחיב את הוראות ההסכם הקיבוצי הכללי שנחתם בחודש מרס 2017 בין נשיאות הארגונים העסקיים ואיגוד לשכות המסחר תל אביב לבין ההסתדרות הכללית החדש (להלן: "צו ההרחבה"). ההוראות העיקריות של צו ההרחבה, כפי שהן אמורות לחול על כל העובדים והמעסיקים בישראל (עובדים חודשיים ושעתיים כאחד) 21 הן כי היקף שבוע העבודה במשק יקוצר מ-43 שעות עבודה ל-42 שעות עבודה ללא הפחתה בשכר ובהתאמה, שכר השעה יחושב על בסיס של 182 שעות עבודה לחודש. כמו-כן, זכויות צבורות של עובדים (כגון חופשה ומחלה) במקומות עבודה שבהם שיטת החישוב נעשית על בסיס שעות עבודה תותאמה לשיעור הצמצום בשעות העבודה כאמור לעיל.

21.1.8.2 עבודת לילה – בחודש מרץ 2018 נכנס לתוקף חוק שעות עבודה ומנוחה (תיקון מס' 17), התשע"ח-2018 אשר תיקן בין היתר את סעיף 22 לחוק שעות עבודה ומנוחה, התשי"א-1951 וקבע כי ניתן יהיה להעסיק עובד בעבודת לילה במשך שבעה ימים במצטבר בתוך תקופה של 14 ימים, וזאת במקום בתוך תקופה של 21 ימים.

21.1.8.3 העסקת עובדים בשעות נוספות – בחודש מרץ 2018 פורסמה ונכנסה לתוקף הודעה על מתן היתר כללי להעסקת עובדים בשעות נוספות (להלן: "ההודעה") שקבעה כדלקמן: (א) מכסת שעות העבודה הכוללת המותרת ביום עבודה תהא 12 שעות עבודה (ללא שינוי מהמצב הקודם); (ב) המכסה השבועית המותרת לשעות נוספות בשבוע עבודה רגיל תהא 16 שעות נוספות, ללא כל קשר לאורך שבוע העבודה של העובד, וזאת במקום 15 שעות נוספות בשבוע לעובד המועסק 5 ימים בשבוע או 12 שעות נוספות בשבוע לעובד המועסק 6 ימים בשבוע; (ג) אורך שבוע העבודה של עובד שעבד בעבודת לילה לא יעלה על 58 שעות כולל שעות נוספות (42 שעות עבודה בשבוע בתוספת 16 שעות נוספות בשבוע).

21.1.8.4 ביום 20.2.22 אישרה הממשלה את "עסקת החבילה" שנחתמה במשק בין נציגי ההסתדרות, הארגונים העסקיים ומשרד האוצר הכוללת העלאת שכר המינימום, לפיה שכר המינימום בישראל יעלה במתווה מדורג ל-6,000 ₪

²¹ צו ההרחבה לא יחול על עובדים שחוק שעות עבודה ומנוחה לא חל עליהם, על עובדים ששבוע העבודה הרגיל שלהם אינו עולה על 42 שעות שבועיות ועל עובדים שחלים עליהם הסכמים והסדרים מיטיבים של שעות עבודה ומנוחה.

בחודש (ב-1 באפריל 2022 יעלה שכר המינימום בישראל ל-5,400 שקל, ב-1 באפריל 2023 יעלה שכר המינימום ב-100 ₪ נוספים, באפריל 2024 יעלה שכר המינימום ל-5,700 שקל, באפריל 2025 ל-5,800 שקל ובדצמבר 2025 ל-6,000 שקל). בנוסף הוסכם על תוספת יום חופשה במשק לפיה מספר ימי החופשה המינימליים במשק יעמוד על 13 ימים; וגמישות בשוק העבודה- לרבות מעבר לחישוב שעות נוספות מחישוב על בסיס יומי לחישוב על בסיס חודשי והסכם המסדיר את העבודה מהבית. תנאי העסקה נדרשים לקבל אישור בכנסת באמצעות תיקון חקיקה.

21.1.9 ככלל, החברה הינה עתירת כוח אדם וככזו עשויה להיות מושפעת משינויים שיחולו בדיני העבודה, ובפרט בחקיקת המגן החלה על עובדים. [שינויים כאמור עשויים להשפיע לרעה על פעילותה השוטפת של החברה ועל היקף הוצאותיה השוטפות]. לצד זה לחברה יכולת מסוימת למתן את השפעות השינויים האמורים בדרך של התאמת מבנה כוח האדם שלה. הואיל ושינויים אלה לא ידועים או צפויים במועד פרסום דוח זה, לחברה אין יכולת להעריך את השפעתם על תוצאות החברה ופעילותה.

21.2 רישיונות, היתרים ותקינה

21.2.1 חובת רישוי פעילות ליסינג והשכרת רכב

צו הפיקוח על מצרכים ושירותים (הסעת סיור, הסעה מיוחדת והשכרת רכב), התשמ"ה-1985 (להלן ולעיל: "צו הפיקוח"), חל על חברות העוסקות בהשכרת רכב וחברות העוסקות במתן שירותי ליסינג. בהתאם לצו הפיקוח, נדרשות חברות מפוקחות כאמור להחזיק ברישיון המאפשר פיקוח של משרד התחבורה על הענף. במסגרת צו הפיקוח נקבעו, בין היתר, הוראות בדבר תנאים ומגבלות לשם מתן רישיון כאמור; איסור על השכרת כלי רכב לשם הסעת נוסעים בשכר ועל הסעת נוסעים בשכר ברכב השכרה; חובת קיום תקשורת ממוחשבת עם מאגר הנתונים של משרד התחבורה; חובת עריכת הסכם השכרה בנוסח אשר אושר על-ידי המפקח ואשר פרטיו נקבעו בצו הפיקוח; איסור להשכיר כלי רכב לשוכר ללא רישיון נהיגה תקף; וכן החובה לציין ברישיון הרכב כי כלי הרכב הינו רכב המשמש להחכר (ליסינג) או לפעילות של השכרת כלי רכב.

החברה מחזיקה ברישיונות משרד להשכרת רכב לנהיגה עצמית ורישיונות משרד להחכרת רכב (ליסינג) מכוח סעיף 5 לצו הפיקוח, לתקופה שעד ליום 31 בדצמבר 2022, אשר החברה נוהגת לחדשו מידי שנה. למועד הדוח, החברה מיישמת את הוראות צו הפיקוח, לרבות ביצוע מבחני רישוי כלי רכב, כמתחייב ממנו וכמפורט לעיל.

21.2.2 חוק הרכב

מטרתו של חוק הרכב (ראה סעיף 6.7 לעיל) הינה להסדיר את השירותים בענף הרכב, לרבות בתחום היבוא (יבוא ישיר; יבוא עקיף; יבוא זעיר; ויבוא אישי), כדי להבטיח את כל אלה: רמה מקצועית הולמת של נותני השירותים, שמירה על בטיחות הרכב, הגנה על שלום הציבור ובטיחותו, מתן שירות סדיר וזמין למקבלי השירות, קיומם של תנאים הולמים במקומות מתן השירותים, קידומה של התחרות בענף הרכב והגנת הצרכן. בהתאם, כולל חוק הרכב, בין היתר, הוראות ביחס לרישוי מתן שירותי רכב ורישוי מקצועות הרכב; ייצור רכב; ייבוא רכב; חובות משווק רכב; סחר ברכב; מוצרי תעבורה; רישוי מוסכים ומנהלים מקצועיים של מוסכים; שמאות רכב; והוראות שונות נוספות (לרבות פיקוח ואכיפה, עיצום כספי ועונשין).

21.2.3 רישיון סחר – החברה הינה בעלת רישיון סחר בהתאם לסעיף 92 לחוק הרכב, המאפשר שימוש בכלי רכב על-ידי סוחר רכב, בין היתר, לקניית רכב ומכירתו דרך עיסוק.

21.2.4 רישיון למתן אשראי (מורחב) – פעילות אלבר קרדיט בתחום מתן האשראי טעונה רישיון למתן אשראי (מורחב) מהמפקח על שירותים פיננסיים. אלבר קרדיט הגישה בקשה מעודכנת לרישיון למתן אשראי (מורחב). נכון למועד דוח זה, אלבר קרדיט פועלת מכח אישור המשך עיסוק שניתן בהתאם לחוק שירותים פיננסיים מוסדרים, תשע"ו-2016, המתיר לה להמשיך לעסוק במתן אשראי עד לקבלת החלטה בעניינה.

21.2.5 רישוי עסקים – הפעלת מרכזי השירות של החברה (הכוללים שטחי משרדים, מרכז לוגיסטי ומרכזי שירות בהם ניתנים שירותי לסינג, השכרה, מכירת רכב ושירותי מוסך) טעונה רישיון עסק מתאים לכל אתר, בהתאם לחוק רישוי עסקים, התשכ"ח-1968. למועד הדוח מפעילה אלבר כ-74 מרכזי שירות בפריסה ארצית ושני מרכזים לוגיסטיים באזור המרכז (ראה סעיף 13 לעיל), שחלקם בעלי רישיון עסק כנדרש על-פי דין וחלקם מצויים בתהליך להסדרת רישיון העסק. להערכת הנהלת החברה במקומות בהם לא יתקבלו לסניפים רישיונות כמבוקש, לא תהא לכך השפעה מהותית על פעילות החברה, שכן החברה תהא מסוגלת, והיא אף עושה כן מעת לעת במהלך העסקים הרגיל, לפנות את המתקנים ולשכור במקומם שטחים חלופיים.

יובהר, כי המידע בדבר הערכות החברה כאמור לעיל, הינו בגדר מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך המבוסס, בין היתר, על ניסיונה העסקי בנושאים אלה. הערכות אלו, עשויות שלא להתממש, כולן או חלקן, או להתממש באופן שונה, לרבות באופן שונה מהותית מכפי שנצפה, כתוצאה ממספר גורמים, וביניהם המצב המאקרו-כלכלי במשק הישראלי שלא יאפשר לה לפנות שטחים קיימים אותם היא משכירה ו/או מדיניות גופי התכנון והרישוי בייעוד שטחי מקרקעין למטרות המאפשרות את קיום עסקיה של החברה ו/או כתוצאה מהתממשות חלק או כל גורמי הסיכון המפורטים בסעיף ו-26 להלן.

21.2.6 תקני אבטחת איכות – החברה מחזיקה בתקן ISO 9001:2000. על מנת לעמוד בתקן נדרשת החברה לפיקוח של מכון התקנים הישראלי.

21.2.7 ספק מוכר למשרד הביטחון – אלבר ציי רכב הינה ספק מורשה של משרד הביטחון.

21.2.8 רישיונות יבוא חוק הרכב – אלבר ציי רכב הינה בעלת רישיון יבואן ישיר של קטנועים ואופנועים מתוצרת Daelim ורישיון יבואן ישיר של אופנועים מתוצרת Harley-Davidson ו-Triumph.

22 ביטוח

22.1 החברה מחזיקה בפוליסות ביטוח חובה על-פי דין, לכל כלי הרכב שלה.

22.2 משיקולים כלכליים החברה אינה מבטחת את מרבית כלי הרכב שבבעלותה בביטוח מקיף וצד ג', והיא בוחנת מעת לעת את עלות רכישתן של פוליסות כאמור למול עלות תיקוני תאונות, אבדן מוחלט וגניבה, ועלויות תקורה המתלוות לאירועים אלו בהן היא נושאת כאשר אין ברשותה פוליסת ביטוח מקיף או צד ג'. לפרטים על-אודות הצעת חקיקה לעיגון החובה כי כל כלי רכב המושכר על-ידי משכיר רכב מורשה יהיה מבוטח על-ידי בביטוח אחריות כלפי צד ג' בשל נזקי רכוש וכן הערכות החברה בדבר השפעות צפויות שלה, ראה סעיף 6.10 לעיל.

להלן מספר אירועי האובדן והגניבות של כלי רכב של החברה, והשיעור מתוך כלל הרכבים באותה תקופה (בתחומי הליסינג וההשכרה) בשנים 2018, 2019 ו-2020:

שנת 2019 שיעור מסך הרכבים בסוף תקופה	שנת 2019 מספר כלי רכב	שנת 2020 שיעור מסך הרכבים בסוף תקופה	שנת 2020 מספר כלי רכב	שנת 2021 שיעור מסך הרכבים בסוף תקופה	שנת 2021 מספר כלי רכב	
0.56%	189	0.61%	192	0.64%	196	אובדן גמור*
0.38%	126	0.47%	149	0.54%	166	אובדן להלכה**
0.1%	32	0.14%	45	0.13%	40	גניבות

* אובדן גמור – במקרה בו קיים נזק לכלי רכב, אשר על-פי חוות דעת שמאי עלות תיקונו מהווה 60% ומעלה ממחיר הרכב.

** אובדן להלכה – במקרה בו קיים נזק לכלי רכב, אשר על-פי חוות דעת שמאי עלות תיקונו הינה בין 42% ל- 59% ממחיר הרכב.

22.3 בנוסף לביטוח כלי הרכב של החברה כאמור, מחזיקה החברה, בין היתר, בפוליסות לביטוח מבנים, מלאי, ביטוח כספים, ביטוח אש, ביטוח אחריות כלפי צד ג', ביטוח אחריות מקצועית, ביטוח חבות מעבידים וביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה.

22.4 להערכת הנהלת החברה, רכוש החברה ופעילותה מבוטחים באופן נאות.

23 הליכים משפטיים

להליכים משפטיים שהחברה ו/או חברות בנות שלה צד להם – ראה ביאור 21.ב לדוחות הכספיים.

24 יעדים ואסטרטגיה עסקית

החברה נוהגת לבחון את תוכניותיה מעת לעת ולעדכן אותן בין היתר בהתאם להתפתחויות ולמגמות המאקרו כלכליות ולשינויי הרגולציה המשפיעים על פעילותה. עיקרי האסטרטגיה של החברה למועד הדוח:

24.1 המשך מיצובה של החברה כגוף עסקי מוביל בכל אחד מתחומי פעילותה, תוך מיצוי היחסים הסינרגטיים בין תחומי פעילות אלה, ושמירה על מעמדה התחרותי וגודלה היחסי בתחום הליסינג, בין היתר על-ידי הקצאת המשאבים הנדרשים לשמירה ושיפור של רמת שירות ואיכות שירות גבוהות תוך שיפור שיעורי הרווחיות שדרוג ופיתוח התשתיות הדיגיטליות של החברה באופן המאפשר העתקת חלק מתהליכי המכירה והשירות לערוצים דיגיטליים.

24.2 בתחום ההשכרה לזמן קצר, יעדה המרכזי של החברה הוא להעמקת שיתוף הפעולה עם Europcar (כתלות בהמשך התפשטות נגיף הקורונה ותנועת התיירים לארץ).

24.3 המשך מיצובה של אלבר כמותג מוביל למכירת כלי רכב לציבור, בין מיד ראשונה ובין כלי רכב שסיימו את תקופת הליסינג וההשכרה, והרחבת יכולותיה בתחום זה, בין היתר, על-ידי הקצאת משאבי פרסום, הרחבת מערך הסניפים ושיפור השירות ואיכות כלי הרכב הנמכרים; פיתוח סל מוצרים משלימים רחב וחדשני (לרבות פתרונות בתחום הביטוח לרכב); והעמקת הקשר עם יצרני מותגי הרכב הדו-גלגלי שהחברה מייבאת (Triumph ו-Daelim, Davidson Harley).

24.4 בתחום מתן האשראי הצרכני יעדיה המרכזיים של החברה הם להגדלת תיק הלקוחות, בין היתר, בדרך של הרחבת ערוצי השיווק, לצד הרחבת יכולות המכירה של תיקי הלוואות וכן דיגיטציה של תהליך העמדת הלוואה וכן דיגיטציה של תהליך העמדת הלוואה.

24.5 בחינת אפשרות לפיתוח תחומי פעילות נוספים, אשר הינם משלימים ו/או סינרגטיים לפעילויות העסקיות אותן מבצעת החברה כיום.

תוכניותיה של החברה, כמפורט לעיל, משקפות את מדיניותה של החברה נכון למועד הדוח, ומבוססות על הערכותיה הנוכחיות ומצבה למועד הדוח. בהתאם, תוכניות החברה עשויות להשתנות, כולן או חלקן,

מעט לעת. יתר על כן, אין כל ודאות בדבר התממשות תוכניות החברה שכן ייתכן כי היעדים המתוארים לעיל לא יושגו בעתיד באופן מלא או חלקי, או כי החברה תחליט שלא ליישם, באופן מלא או חלקי.

25 הסכמים מהותיים

- 25.1 לפרטים בעניין הסכמי המימון של החברה, הן מתאגידים בנקאיים ומגופים מוסדיים והן בדרך של הנפקת אגרות חוב לציבור, ראו סעיף 18 לעיל וחלק ו' בדוח הדירקטוריון.
- 25.2 לפרטים בעניין עסקות ההמחאה שמבצעת אלבר קרדיט מול גופים פיננסיים, ראו סעיף 6.9 לעיל.

26 דיון בגורמי סיכון

לגורמי הסיכון המאפיינים את תחום פעילות האשראי הצרכני ומידת השפעתם הפוטנציאלית – ראה סעיף 10.10 לעיל.

גורמי סיכון מאקרו כלכליים

26.1 **תנודות בשערי חליפין של מטבעות** – שינוי בשערי המטבע (בעיקר דולר ארה"ב ויורו) עשוי להשפיע על מחיר הרכב החדש, אשר לו השפעה על מחיר הרכב המשומש, ועל כן עשוי להשפיע על שווי צי כלי הרכב של החברה, כפי שהוסבר לעיל. לחברה אין התחייבויות במטבע זר, לפיכך התחייבויותיה אינן חשופות לשינויים בשערי המטבעות.

26.2 **סיכוני ריבית/מדד** – לחברה חוב פיננסי נושא ריבית משתנה וריבית קבועה וחלקו צמוד מדד.

החוב בריבית משתנה מושפע משינוי בבסיס הריבית המשתנה, אשר גורר שינוי בריבית הנקובה בגין אותו חוב, דבר הבא לידי ביטוי בסעיף הוצאות המימון. הלוואות הנושאות שיעורי ריבית קבועים חושפות את החברה לסיכון שינוי בשיעור ריבית בגין שווי הוגן. החברה עוקבת אחר השינויים בעלויות המימון ומעדכנת במקביל את תמחור עסקות הליסינג וההשכרה החדשות המבוצעות על-ידיה. ראה גם סעיף 6.2 לעיל.

26.3 **הרעה במצב הביטחוני ושינויים פוליטיים** – הרעה במצב הביטחוני בישראל עלולה לגרום לפגיעה בהיקף הפעילות הכלכלית, לרבות פעילות השכרת כלי רכב לזמן קצר בישראל, שכן תחום פעילות זה מושפע מענף התיירות הנכנסת בישראל, שהינו ענף רגיש באופן מיוחד להתפתחויות הביטחוניות ושינויים פוליטיים באזורינו וכן, מהיקף פעילות המשק בכללותו. משכך, לחוסר יציבות ביטחונית ולשינויים פוליטיים באזור המזרח התיכון עלולה להיות השפעה מסוימת על תוצאותיה ורווחיה של החברה. ראה גם סעיף 6.1 לעיל.

26.4 **האטה כלכלית בשווקים** – משברים מקרו כלכליים עלולים לגרום בין היתר, לירידה בביקושים למוצרי/שירותי החברה וכן לפגיעה ביציבותם הכלכלית של לקוחות החברה או היקף פעילותם. כתוצאה מכך האטה עלולה לפגוע בהכנסות החברה ברווחיותה. ראה גם סעיפים 6.1 ו-6.2 לעיל וסעיף 2.1 לדוח הדירקטוריון.

26.5 **מצבי חירום בריאותיים (ומשבר ה-"קורונה" בפרט)** – ככלל, מצבי חירום בריאותיים ברמה המקומית או העולמית (כדוגמת התפשטות נגיף ה"קורונה") והצעדים שנקטים לצמצום (כגון החלת הגבלות על תנועת אזרחים, התכנסויות, הגבלות תחבורתיות על נוסעים וסחורות, סגירת גבולות בין מדינות, הטלת סגרים, מלאים או חלקיים וכיוצא באלה), עלולים להשפיע לרעה על כלכלות רבות ועל שוקי ההון בעולם, על התוצר ורמת האבטלה (ראה גם סעיף 25.6 להלן). קיים קושי לחזות את עוצמת ומשך ההשפעה הפוטנציאלית כאמור. להתמשכות מצבי חירום ו/או הצעדים לצמצום לאורך זמן, עלולה להיות השלכה שלילית מהותית, בין היתר על הכלכלה העולמית והמשק הישראלי, על היכולת לגייס ולמחזר חוב, על זמינות מקורות המימון ועלות האשראי, ועל ענפי הפעילות בהן פועלת הקבוצה

ובהתאם גם על תוצאותיהן הכספיות של חברות הקבוצה. לפרטים בדבר השלכות התפשטות נגיף הקורונה על פעילות החברה, ראה סעיף 6.1 לעיל וסעיף 2.1 לדוח הדירקטוריון.

גורמים ענפיים

- 26.6 **קייטון בהיצע כלי הרכב הזמינים לרכישה מיבואני הרכב** – מגבלות ועיכובים בתהליכי הייצור והאספקה של כלי הרכב עלולים לצמצם את היצע כלי הרכב הזמינים לרכישה מיבואני הרכב לטובת פעילויות הליסינג, ההשכרה לזמן קצר והסחר בכלי רכב וכן את היצע החלפים המיובאים ומשווקים על-ידי החברה. כך, נכון למועד דוח זה, יצרניות הרכב העולמיות מתמודדות עם מחסור עולמי בשבבים המשמשים בייצור הרכב. כתוצאה מהאמור, עשויה להיפגע פעילות החברה בתחום הליסינג, ההשכרה לזמן קצר, הסחר בכלי רכב, הייבוא והשיווק של חלפים לכלי רכב וכפועל יוצא גם פעילויות משיקות לאלה (כגון שירותי מוסך לכלי רכב). לפרטים בדבר שיבשים ועיכובים בקווי הייצור של יצרני הרכב והתארכות זמני האספקה של רכבים וחלקי חילוף לרכבים ראה סעיף 6.1 לעיל וסעיף 2.1 לדוח הדירקטוריון.
- 26.7 **שינויים בהוראות הנוגעות למיסוי עובדים ולשימוש ברכב מעביד** – מערכת השיקולים לפיה גוף עסקי בוחר האם להעניק הטבות לעובדיו בדרך של העמדת רכב לשימוש, ושיקולי עובד בקבלת רכב חברה כתחליף לשכר עבודה, עשויים להשתנות בהתאם לשינויים בהוראות הנוגעות למיסוי עובדים ובמיסוי השימוש ברכב מעביד (זקיפת שווי רכב). שינוי כאמור והמשך מגמה של העלאת שווי השימוש לצרכי מס, עלולים לגרום לשינוי בהיקף השימוש ברכבי ליסינג בכלל וברכבי החברה בפרט, שכן הם עלולים להפחית את הכדאיות הקיימת במתן רכב צמוד לעובדים ולפגוע בביקוש לליסינג תפעולי. ראה גם סעיף 6.5.1 לעיל.
- 26.8 **הרעה במצב המשק, חדלות פירעון של לקוחות וחשיפה לשינויים ברמת התעסוקה במשק** – להרעה במצב המשק בישראל וכן לקייטון ברמת התעסוקה במשק עלולה להיות השפעה על עסקי החברה, שעלולה להוביל להקטנת הביקוש לכלי רכב בעסקות ליסינג, בעסקות להשכרת רכב ובשוק כלי הרכב החדשים. ראה גם סעיף 6.2.2 לעיל. לפרטים אודות המצב הכלכלי במשק וכן על אודות התפשטות נגיף הקורונה והשלכותיו האפשריות על מצב הכלכלה בארץ ובעולם ועל פעילות החברה, ראה גם סעיפים 6.1 ו-6.2 לעיל וסעיף 2.1 לדוח הדירקטוריון. כמו כן, במקרה של חדלות פירעון של לקוחות, ובפרט לקוחות המחכירים בציי רכב גדולים, עשויים שלא להתקבל דמי החכירה או דמי ההשכרה שאמורים להיות משולמים בגין הרכב. החברה פועלת לצמצום החשיפה לחדלות פירעון של לקוחות בדרך של ביצוע חיתום טרם חתימה על הסכם מסגרת, קבלת מקדמות או פקדונות מלקוחות, וצמצום חשיפת האשראי ללקוחות ההשכרה לטווח קצר.
- 26.9 **כניסת מתחרים חדשים לענף הליסינג התפעולי וכן הגדלת נתח השוק של מתחרים קיימים** – ענף החכרת כלי רכב מאופיין ברמת תחרות גבוהה. החלטה של חברות ליסינג להגביר פעילותן על מנת להגדיל את נתח השוק שלהן בתחום הליסינג התפעולי, תוך הורדת דמי השימוש, עלולה לפגוע בנתח השוק של החברה ובשיעור רווחיותה. החלטה אפשרית של יבואני הרכב לחדור לשוק הליסינג התפעולי עלולה להגדיל את התחרות בענף ולפגוע בנתח השוק ובשיעור הרווחיות של החברה. ראה גם סעיף 7.5 להלן.
- 26.10 **סיכונים ביטוחיים** – החברה (בדומה לחברות הגדולות הפועלות בענף) אינה רוכשת, משיקולים כלכליים, ביטוח מקיף וצד ג' למרבית כלי הרכב שבבעלותה, ולפיכך תוצאות פעילותה מושפעות ישירות משיעור גניבות הרכב ומכמות הנזקים הנגרמים כתוצאה מתאונות ומאבדן מוחלט. במסגרת פעילותה, נוקטת החברה במהלכים למזעור הסיכון כאמור, בין היתר באמצעות התקנת מערכות איתור בכלי רכב יקרים והתקשרויות עם חברות המתמחות באיתור כלי רכב. יתר על כן, להערכת

החברה, כתוצאה ממגבלות על-פי דין על שימוש בחלקי רכב משומשים, קטנה חשיפת החברה כאמור כתוצאה מאירועי גניבה. ראה גם סעיף 21.1.6 לעיל.

26.11 **חשיפה לסיכוני אשראי לקוחות** – החברה עוקבת באופן שוטף אחר חובות לקוחותיה. על-מנת למזער את סיכוני האשראי, נוהגת החברה בתחום פעילות ההשכרה לזמן קצר לשריין מסגרת בכרטיס האשראי של הלקוח הרלוונטי, בתחום הליסינג נוהגת החברה לגבות מלקוחותיה מספר חודשי מקדמה בתחילת העסקה, אשר משמשים כערובה לקיום החוזה לרבות התשלומים החודשיים וכן אלבר קרדיט מעמידה הלוואות לרכישת רכבים, המובטחות בשעבודים על הרכב הנרכש. בנוסף, דורשת החברה במידת האפשר, ערבויות מלקוחותיה בליסינג ובהשכרה לזמן קצר.

26.12 **סיכון נזילות** – מדיניות החברה היא להבטיח, ככל הניתן, קיום מתמיד של הנזילות הנדרשת למילוי התחייבויותיה במועד, בתנאי פעילות רגילים ובתנאי מצוקה גם יחד. החברה נוהגת לממן את פעילותה הן משוק ההון והן באמצעות המערכת הבנקאית (ראה גם סעיף 18 לעיל). החברה אינה מנצלת את מסגרותיה הבנקאיות עד תום ונוהגת לשמור, כמדיניות, מסגרת בנקאית שאינה מנוצלת. החברה פועלת במידת הצורך בהתאמת גודל צי כלי הרכב לשם עמידה בהתחייבויותיה. להיבטי נזילות נוספים, ראה סעיף 3.5 (נזילות) בחלק א' לדוח הדירקטוריון. ראה גם סעיפים 6.1 ו-6.2 לעיל וסעיף 2.1 לדוח הדירקטוריון אודות המצב הכלכלי במשק והתפשטות נגיף הקורונה והשלכותיו האפשריות על מצב הכלכלה בארץ ובעולם ועל פעילות החברה.

26.13 **מימון** – הפעילות בתחום הליסינג וההשכרה הינה עתירת הון ובעלת רמת מינוף גבוהה, אשר נועדה לרכישת כלי רכב חדשים. פעילות בתחום מחייבת יכולת גיוס מימון הדרוש לרכישת כלי הרכב, ותלויה לרוב בחוסן כלכלי, ביכולת להמציא בטחונות ראויים ובאמון של מוסדות המימון בענף הליסינג. בהתאם, החברה חשופה להשפעות הנובעות כתוצאה מקיטון או הגבלה של היקף האשראי הבנקאי והחוף-בנקאי, דבר שעלול לפגוע ביכולתה לממן רכישת כלי רכב ולהתקשר בעסקות חדשות. לאור השימוש המהותי שעושה החברה במימון חיצוני לצורך פעילותה (ראה סעיף 18 לעיל), קיימת אפשרות כי לשינויים לרעה בעלות המימון ו/או בזמינותו עלולה להיות השפעה שלילית על יכולתה של החברה לפתח את עסקיה. ראה גם סעיפים 6.1 ו-6.2 לעיל וסעיף 2.1 לדוח הדירקטוריון אודות המצב הכלכלי במשק והתפשטות נגיף הקורונה והשלכותיו האפשריות על מצב הכלכלה בארץ ובעולם ועל פעילות החברה.

26.14 **ירידת ערך שווי צי כלי הרכב עקב ירידת מחירי כלי רכב** – שינויים במחירי הרכב החדש, ובעקבותיו במחירי הרכב המשומש, משפיעים על שווי של צי כלי הרכב. ירידה במחירי הרכב החדש וכתוצאה ממנו ירידה במחיר הרכב המשומש, עלולה לגרום לקיטון ערך מלאי צי רכביה של החברה, ולקיטון בהכנסותיה ממכירת כלי הרכב. ראה גם סעיף 10.10.6 לעיל. ירידה במחירי כלי הרכב החדשים עלולה להיגרם ממספר סיבות ובהן: בעקבות הפחתה של המיסים על ייבוא ורכישת כלי רכב; בעקבות פתיחת השוק לייבוא חופשי של כלי רכב שלא באמצעות יבואנים מורשים של כלי הרכב; בעקבות תיסוף השקל מול מטבעות בהם נרכשים כלי רכב מארץ הייצור; ובעקבות הפחתת מחיר כלי הרכב על-ידי היצרנים או היבואנים מסיבות אחרות. למיטב ידיעת החברה, בנוסף לאמור לעיל, קיימים גורמים נוספים המשפיעים על מחירי סוגים שונים של כלי רכב חדשים, ובכללם, שינוי במדד המחירים לצרכן, ביקוש והיצע של דגמים מסוימים, כניסה ויציאה של דגמים משוק כלי הרכב ועוד.

להלן טבלה המתארת את רגישות השפעת ירידה במחירי כלי הרכב, על-פי מחירון לוי יצחק, מעבר לירידת המחירון החודשית הממוצעת, על שווי הביטחונות שמעמידה החברה ומחזור ההכנסות השנתי ממכירת כלי רכב ליסינג וההשכרה:

10%	7%	5%	2%	שיעור ירידה במחירי כלי הרכב
306,618	214,633	153,309	61,324	ירידה בשווי כלי הרכב המשועבדים (אלפי ש"ח)
66,121	46,285	33,060	13,224	השפעה על מחזור ההכנסות השנתי ממכירת כלי רכב ליסינג והשכרה (אלפי ש"ח)

ההשפעה המוצגת לעיל מהווה את ההשפעה המירבית על מחזור ההכנסות, אולם ההשפעה בפועל יכול שתהיה נמוכה מכך.

מאחר ששווי הביטחונות מבוסס על מחירון לוי יצחק, הרי שכל ירידת מחיר כאמור, עשויה להוביל לכך שהחברה תידרש לבצע השלמת בטחונות. היקף השלמת הביטחונות נגזר מהיקף תשלומי הפרעון, כפי שיהיו באותה עת. יכולת החברה להוסיף בטחונות לגורמים מממנים תלויה בכמות כלי הרכב הפנויים משעבוד, כפי שמפורטים בחלק א' לדוח הדירקטוריון.

מובהר כי בהתאם לנתוני כלי הרכב הפנויים משעבוד, הרי שליום 31.12.2021 לחברה יכולת להשלים ביטחונות עד להיקף של כ-461 מיליוני ש"ח. דהיינו, ליום 31.12.2021, לחברה הייתה יכולת להשלים ביטחונות גם במקרה של ירידה במחירי כלי רכב בשיעור של כ-15%.

השפעת הירידה במחירי כלי רכב מתקזזת אל מול הקטנת היקף ההתחייבויות (פירעונות) ובהתחשב ביחס ה-LTV הממוצע של החברה. ליום 31 בדצמבר 2021, בהתחשב בסך כלי הרכב של החברה אשר אינם משועבדים לאותו מועד (לפי שוויים) ואשר להערכת החברה, היא תוכל לשעבדם כנגד חובותיה במקרה של ירידה חד פעמית במחירי כלי הרכב, שיעור הירידה המקסימאלי במחירי כלי הרכב אשר לא יוביל את החברה להפרה של יחס ה-LTV הממוצע של החברה לאותו מועד הינו כ-15%.²²

אמות המידה הפיננסית העיקרית אשר עשויה להיות מושפעת באופן ישיר ומיידי מירידה בשווי כלי הרכב הינה התחייבות החברה לשמירה על יחס הון למאזן בשיעור שלא יפחת מ-11%.

צי כלי הרכב של החברה נרשם חלקו כרכוש קבוע וחלקו כמלאי מיועד למכירה. ההשפעה על כלי הרכב הרשומים כרכוש קבוע ומושכרים ללקוחות תהיה בהאצת הפחת לערך גרט שצפוי שיפחת כתוצאה מירידה זו. בגין צי כלי הרכב המיועד למכירה עשויה החברה להידרש לרשום בגינם ירידת ערך במקרה של ירידת שווי השוק אל מתחת לעלותם המופחתת בספרים. ואולם ירידה של עד ל-10% כמפורט בטבלה לעיל, אינה צפויה לגרום לחברה להפר את התחייבותה לעמידה באמת המידה הפיננסית הנ"ל.

26.15 סיכון סייבר – פעילות החברה מתבססת על מערכות מיחשוב, תקשורת ומידע משותפות, שאליהן מחוברים אתרי וסניפי החברה השונים, ובאמצעותן מנהלת החברה את פעילותה העסקית השוטפת וכן מבצעת איסוף ועיבוד מידע, ובכלל זה נתוני עסקות ליסינג והשכרה, נתוני מכירות ומלאי וכיו"ב. כמו-כן, החברה מחזיקה במספר מאגרי מידע, הכוללים, בין היתר, פרטים על-אודות לקוחותיה, לרבות נתוני אשראי (בהתאם למגבלות החלות עליה בהקשר זה על-פי דין). מידע כאמור עשוי להיות חסוי מכוח החוק ו/או התחייבויות שהחברה נטלה על עצמה. סיכוני הסייבר להם חשופה החברה עשויים לגרום לנזקים, ישירים ועקיפים לחברה, בין היתר, פגיעה או נזק למערכות ניהול המידע האמורות (לרבות השבתתן או שיבושן לתקופות זמן שונות), באופן שעלול לפגוע ביכולת החברה לקיים את פעילותה באופן שוטף ורציף. כמו כן, החברה עלולה להיות חשופה לאפשרות חדירה למאגר נתוני המידע שברשותה, דליפה של מידע עסקי ותחרותי סודי ורגיש, וכן פגיעה או גניבת נתונים ממאגרי המידע כאמור, דבר אשר עשוי לחשוף את החברה גם לתביעות מטעם לקוחותיה ככל שפרטיהם האישיים נחשפו, לרבות פרטי אשראי של לקוחות. כמו כן, עשויות להיות טענות של צדדים שלישיים נוספים, כגון ספקים של החברה, וכן טענות בדבר הפרת הדין. פגיעות כאמור עלולות להשית על החברה עלויות שונות ואף עשויות לפגוע במוניטין של החברה, ומשכך לפגוע במצבה הפיננסי

²² יצוין, כי נתון שיעור הירידה המקסימאלי במחירי כלי הרכב אשר לא יוביל את החברה להפרה של יחס ה-LTV כאמור, הינו נתון המשתנה מתקופה לתקופה בהתאם לפרמטרים רבים כגון: מועד ירידת השווי אל מול עיתוי פירעון החוב המגובה בבטוחות של כלי רכב; היקף פירעון החוב המגובה בבטוחות של כלי רכב אל מול היקף ירידת שווי הבטוחות; הרכב פירעון החוב – האם מחוב שבו יחס LTV גבוה או נמוך; עודפי בטוחות הקיימים באופן תדיר בחלק מהחובות במועד ירידת שווי כלי הרכב; היקף נכסי הנדל"ן הבלתי משועבדים ומשך הזמן לשעבוד נכסי הנדל"ן חלף הירידה בשווי בטוחות כלי הרכב; היקף המזומן בקופת החברה; וכדומה.

ובתוצאותיה הכספיות. החברה פועלת על מנת להקטין את החשיפה לסיכונים האמורים, ולשם כך החברה מינתה סמנכ"ל מערכות מידע, האמון על פיקוח ובקרה של מערכות המידע של החברה וכן על ביצוע סקר סיכונים בתחום אבטחת מידע, האמון על פיקוח ובקרה של מערכות המידע של החברה וכן על ביצוע סקר סיכונים בתחום אבטחת המידע, ובכלל זה מערכות גיבוי, חומות אש, מערכות אנטי-וירוס, סינון דואר וכיוצא"ב, וכן תהליכי עבודה לרבות ניהול הרשאות, מידור והפרדת תפקידים, עדכון סיסמאות ועוד אלה מוטמעים בקבוצה לפי מפת האיומים והמגמות בתחום הסייבר. במידת הצורך החברה נעזרת אף בשירותי מומחי אבטחת מידע. כמו כן, החברה קבעה נהלים שונים בנושא זה במסגרת תוכנית אפקטיביות הבקרה הפנימית של החברה (נהלי ISOX) ופועלת להגברת מודעות העובדים לנושא וביצוע הדרכות פנימיות. עד למועד זה, לא ידוע לחברה על-אודות התרחשות אירועים מהותיים בחברה מסוג זה. לנוכח אירועי הסייבר בארגונים אחרים בישראל בשנה החולפת, ובשים לב לכך שהאיומים משתכללים והולכים, הקבוצה מקצה משאבים אף לפיתוח יכולות התאוששות מהירה מאירוע סייבר וזאת בין היתר באמצעות מערכות ניטור גיבוי והתאוששות מהירה וכן עורכת בחינה של תעדוף ממצאי סקר הסיכונים בשים לב להשתנות האיומים כאמור.

26.16 **שינויים רגולטורים** – שינויים רגולטורים בענף הרכב, בתחום הליסינג, השכרה לזמן קצר, סחר בכלי רכב ומתן אשראי, עלולים להשית על החברה הוצאות ומגבלות נוספות לשם עמידה בהן, אם וככל שייקבעו, ובאופן שנגזר ממהות הרגולציה שתיקבע. ראה גם סעיפים 10.1.2 ו-21 לעיל.

אחד השינויים הרגולטורים אשר עשויה להיות לו השפעה מהותית על החברה, הינו הפחתת מיסוי על רכב חדש, וזאת לנוכח הזיקה הקיימת בין מחירו של כלי רכב חדש לבין מחירו של כלי רכב משומש.

בשל מרכיב המס הגבוה הכלול במרכיב עלות כלי הרכב, שינוי בשיעור המס על רכישת רכב חדש, משנה את מחירו של הרכב החדש, וכנגזרת מכך, משפיע על מחירו של הרכב המשומש. שינוי כאמור גורם לירידת/עליית שווי כלי הרכב של החברה. לא ניתן להגן יעילה על ערך צי כלי הרכב מפני שינויים בחוקי המס.

בנוסף, שינויים בתקינה של כלי רכב המותרים ביבוא מקביל לישראל, עלולים, להערכת החברה, להוביל לשינויים בביקושים לכלי רכב מסוגים שונים ולהשפיע בטווח הארוך על תוצאות הפעילות של החברה.

יובהר, כי המידע בדבר הערכות החברה בסעיף זה, הינו בגדר מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך המבוסס, בין היתר, על היכרותה של החברה עם השוק וניסיונה העסקי, ונתונים הקיימים בשוק. הערכות אלו, עשויות שלא להתממש, כולן או חלקן, או להתממש באופן שונה, לרבות באופן שונה מהותית מכפי שנצפה, כתוצאה ממספר גורמים, וביניהם שינויים חקיקתיים ורגולטורים, תוכנס, אופן יישומם ומועד כניסתם לתוקף, לרבות בנושא מיסוי לרכב חדש וייבוא מקביל, שינויים בביקושים לכלי רכב וכניסת גורמים מתחרים חדשים לתחום הייבוא המקביל או הרחבת פעילותם של מתחרים קיימים בתחום, המצב הכלכלי בישראל והמשך התפשטות נגיף הקורונה ו/או כתוצאה מהתממשות חלק או כל גורמי הסיכון המפורטים בסעיף 26 זה.

הטבלה הבאה מפרטת את מידת השפעתם הפוטנציאלית, לפי הערכת הנהלת החברה, של גורמי הסיכון העיקריים אליהם חשופה החברה :

גורם הסיכון	השפעת גורם הסיכון בינונית	השפעת גורם הסיכון גדולה	גורם הסיכון
			גורמים מאקרו כלכליים
√			תנודות בשערי חליפין של מטבעות
	√		סיכוני ריבית/מדד
	√		הרעה במצב הביטחוני ושינויים פוליטיים
	√		האטה כלכלית בשווקים
	√		מצבי חירום בריאותיים (ומשבר ה-"קורונה" בפרט
			גורמים ענפיים
	√		קישור בהיצע כלי הרכב הזמינים לרכישה מיבואני הרכב
	√		שינוי במס הקניה החל על כלי רכב
	√		שינויים בהוראות הנוגעות למיסוי עובדים ולשימוש ברכב מעביד
	√		הרעה במצב המשק, חדלות פירעון של לקוחות וחשיפה לשינויים ברמת התעסוקה במשק
√			כניסת מתחרים חדשים לענף הליסינג התפעולי וכן הגדלת נתח השוק של מתחרים קיימים
	√		סיכונים ביטוחיים
	√		חשיפה לסיכוני אשראי לקוחות
	√		סיכון נזילות
	√		מימון
		√	ירידת ערך שווי צי כלי הרכב עקב ירידת מחירי כלי רכב
		√	שינויים רגולאטורים
	√		סיכון סייבר



אלעזרא החזקות בע"מ

דין וחשבון הדירקטוריון ליום 31 בדצמבר 2021

אפרידר החברה לשכון ולפתוח ישראל בע"מ - להלן : "אפרידר"

אלבר שירותי מימונית בע"מ והחברות הבנות שלה - להלן : "אלבר"

אלעזרא החזקות ביטוח בע"מ - להלן : "החזקות ביטוח"

הכשרה חברה לביטוח בע"מ - להלן : "הכשרה ביטוח"

אפרידר יוזמה והשקעות בע"מ - להלן : "אפרידר יוזמה"

אלעזרא החזקות בע"מ (להלן: "החברה"), מתכבדת להגיש בזה את דו"ח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד לתקופה של שנים עשר חודשים שהסתיימו ביום 31 בדצמבר 2021 (להלן: "תקופת הדו"ח").

החברה עוסקת, באמצעות חברות המוחזקות בבעלותה (החברה והחברות המוחזקות, להלן: "הקבוצה"), בשלושה תחומי פעילות עיקריים:

1. **ביטוח** - פעילות בענפי ביטוח כללי וביטוחי חיים (באמצעות הכשרה ביטוח).
2. **הקמת בניינים למכירה** - ייזום, פיתוח ובניה של נכסי מקרקעין, בהם פרויקטים למגורים, דיור מוגן, מסחר ומשרדים (באמצעות אפרידר).
3. **רכב** - החכרה (ליסינג) תפעולית, השכרה, סחר ומימון רכישה של כלי רכב (באמצעות אלבר).

להלן הסברי הדירקטוריון באשר למצב עסקי החברה בהתאם לדו"חות הראשיים המאוחדים של החברה ולפי מגזרי הפעילות:

1. המצב הכספי - מאוחד

1.1 להלן נתונים עיקריים מהדו"חות הכספיים (באלפי ש"ח):

ליום 31 בדצמבר 2021	ליום 31 בדצמבר 2020	
34,465,979	28,416,898	סה"כ המאזן
5,442,939	3,970,508	נכסים שוטפים
29,023,040	24,446,390	נכסים בלתי שוטפים
3,137,782	3,224,161	התחייבויות שוטפות
30,570,150	24,619,301	התחייבויות בלתי שוטפות
18,572	15,150	זכויות שאינן מקנות שליטה
739,475	558,286	הון המיוחס לבעלי מניות החברה
758,047	573,436	הון

ההון של החברה הסתכם ליום 31 בדצמבר 2021 בסך של 758,047 אלפי ש"ח, באופן בו סך של 739,475 אלפי ש"ח מיוחס לבעלי מניות החברה וסך של 18,572 אלפי ש"ח מיוחס לבעלי הזכויות שאינן מקנות שליטה.

1.2 דרישות ההון לפי משטר הסולבנסי בהכשרה ביטוח (להלן – הכשרה ביטוח):

להלן נתונים אודות יחס כושר פירעון וסף הון (MCR) ליום 31 בדצמבר 2020, על פי חישוב כפי שהוגש לממונה ופורסם לציבור ביום 30 ביוני 2021:

א. יחס כושר פירעון כלכלי

ליום 31 בדצמבר	ליום 31 בדצמבר	
2019	2020	
מבוקר (*)	מבוקר (*)	
באלפי ש"ח		
744,298	737,004	הון עצמי לעניין הון נדרש לכושר פירעון
524,412	620,607	הון נדרש לכושר פירעון
219,886	116,397	עודף
141.9%	118.8%	יחס כושר פירעון כלכלי (באחוזים)
		השפעת פעולות הוניות מהותיות שהתרחשו בתקופה שבין תאריך החישוב לתאריך פרסום דוח יחס כושר פרעון:
-	20,000	גיוס מכשירי הון
744,298	751,134	הון עצמי לעניין הון נדרש לכושר פירעון
219,886	130,527	עודף
141.9%	121%	יחס כושר פירעון כלכלי (באחוזים)

(*) המונח "מבוקר" מתייחס לביקורת שנערכה בהתאם לתקן הבטחת מהימנות בינלאומי ISAE3400 - בדיקה של מידע כספי עתידי.
 (***) כל הנתונים בדוח זה, המתייחסים ליום 31 בדצמבר 2019 ביחס להכשרה ביטוח, מוצגים בהתחשב בהוראות המעבר כפי שהיו בתוקף לאותו מועד.

לפרטים בדבר יחס כושר הפירעון ללא יישום הוראות מעבר לתקופת הפריסה, וללא התאמת תרחיש מניות ובדבר יעד יחס כושר הפירעון ומגבלות החלות על הכשרה ביטוח לעניין חלוקת דיבידנד, ראה סעיף ג' להלן.

ב. סף ההון (MCR)

ליום 31 בדצמבר	ליום 31 בדצמבר	
2019	2020	
מבוקר (*)	מבוקר (*)	
באלפי ₪		
235,985	279,373	(MCR) סף ההון
529,290	496,685	הון עצמי לעניין סף ההון

להערכת הכשרה ביטוח נכון למועד זה, לא חלו אירועים או קשיים כספיים מהותיים אשר עלולים להביא את הכשרה ביטוח לאי עמידה ביחס כושר פירעון נמוך מ-100% בהתחשב בתקופת הפריסה ובהתאמת תרחיש מניות.

לדוח יחס כושר פירעון כלכלי של הכשרה ביטוח ליום 31/12/2020, ראה דוח מידי של החברה מיום 30/06/2021 (אסמכתא מספר 109563-01-2021).

ג. להלן נתונים על יחס כושר פירעון כלכלי, של הכשרה ביטוח, כשהוא מחושב ללא הוראות המעבר, ובכפוף ליעד יחס כושר פירעון שקבע דירקטוריון הכשרה ביטוח. יחס זה, גבוה, מיחס כושר הפירעון הנדרש על פי מכתב הממונה, כמתואר בבאור 26ד' (גי') בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה לשנת 2021.

ליום 31 בדצמבר 2019	ליום 31 בדצמבר 2020
מבוקר	מבוקר
אלפי ש"ח	
770,840	737,004
721,869	792,896
48,971	(55,892)
106.8%	93%

ללא יישום הוראות המעבר לתקופת הפריסה וללא התאמת תרחיש מניית:
הון עצמי לעניין הון נדרש לכושר פירעון (SCR)
הון נדרש לכושר פירעון (SCR)
עודף (גירעון) ליום הדוח
יחס כושר פירעון כלכלי (באחוזים)

השפעת פעולות הוניות מהותיות שהתרחשו בתקופה שבין תאריך החישוב לתאריך פרסום דוח יחס כושר פירעון:

	20,000	גיוסי הון
	-	פירעונות ופדיונות
	20,000	סה"כ
770,840	757,004	הון עצמי לעניין הון נדרש לכושר פירעון
48,971	(35,892)	עודף (גירעון)
106.8%	95.5%	יחס כושר פירעון כלכלי (באחוזים)

עודף ההון לאחר פעולות הוניות שהתרחשו בתקופה שבין תאריך החישוב לתאריך פרסום דוח יחס כושר פירעון, ביחס ליעד הדירקטוריון:

		יעד יחס כושר הפירעון הכלכלי של הדירקטוריון (באחוזים) (**)
104%	106%	
20,096	(83,466)	עודף הון ביחס ליעד (***)

(*) המונח "מבוקר" מתייחס לביקורת שנערכה בהתאם לתקן הבטחת מהימנות בינלאומי ISAE 3400 - בדיקה של מידע כספי עתידי.

ביום 14 במרס 2021 שלח הממונה מכתב למנהלי חברות הביטוח. עפ"י המכתב החברות רשאיות שלא לפרסם לציבור דוח יחס כושר פירעון כלכלי ליום 30 ביוני 2021. לפיכך, הכשרה ביטוח בחרה שלא לפרסם לציבור דוח יחס כושר פירעון כלכלי ליום 30 ביוני 2021.

בהתאם למכתב, הכשרה ביטוח בצעה חישוב פנימי לא מבוקר ולא סקור של יחס כושר הפירעון ליום 30 ביוני 2021 אשר דווח לממונה ותוצאותיו אינן שונות מהותית בהשוואה לדוח יחס כושר פירעון ליום 31 לדצמבר 2020.

יצוין כי בתקופה שלאחר ה-30 ביוני 2021 ועד לתקופה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021 חלה ירידה בעקום הריבית חסרת הסיכון שהינה בעלת השפעה שלילית על יחס כושר הפירעון אשר מותנה כתוצאה מעליות שיערים בשווקי ההון. בנוסף, חלו שינויים נוספים (ראה בין היתר, שערות נכסי נדל"ן מהותיים של הכשרה ביטוח בבאור 15 ו' לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה וכן ראה ניתוח מגזר הביטוח בסעיף 6 להלן. בשלב זה, מעצם מורכבות חישוב יחס כושר הפירעון ומכלול הגורמים המשפיעים על חישוב זה, לא ניתן להעריך באופן מלא את השפעת הגורמים כאמור על יחס כושר הפירעון של הכשרה ביטוח ליום 31 בדצמבר 2021.

לפרטים נוספים אודות דרישות ההון ומשטר כושר פירעון כלכלי מבוסס Solvency II של הכשרה ביטוח, ראה ביאור 26ד' בדוחות הכספיים של החברה לשנת 2021.

1.3 השלכות התפשטות נגיף הקורונה על חברות הקבוצה

החל מהרבעון הראשון של שנת 2020 פוקד את העולם אירוע בעל השלכות מאקרו כלכליות שמקורו בהתפשטות נגיף הקורונה (COVID-19). מדינות רבות, לרבות ישראל, נקטו במהלך השנים 2020, 2021 ו-2022 עד למועד פרסום הדוח בצעדים משמעותיים, בניסיון למנוע את התפשטות הנגיף, כגון הגבלות על תנועת אזרחים, התכנסויות, סגירת גבולות, הגבלת היקף כוח האדם במקומות עבודה, הגבלות על מסחר וסגירת מקומות בילוי ופנאי, סגרים, מבצעי חיסונים רחבי היקף וכיוצא באלה, והכל בהתאם להיקף ועוצמת גלי התחלואה בתקופות השונות (תקופות של החמרה בהיקף התחלואה או לחילופין תקופות של דעיכה בתחלואה). כמו כן, האירוע לוה בתחילתו בתנודתיות גבוהה במחירי ניירות הערך בשוק ההון בארץ ובעולם. יצוין כי מתחילת שנת 2021 לא הוטלו בישראל סגרים כלליים נוספים.

החברה וחברות הבת שלה עוקבות באופן שוטף אחר השלכות האירוע ומבצעות הערכת סיכונים וחשיפות הנובעים מהשלכות אלה.

בחודש דצמבר 2020 אישר לראשונה, מנהל המזון והתרופות האמריקני (The United States FDA - Food and Drug Administration) את השימוש בחיסון נגד נגיף הקורונה, ובאותו חודש החל מבצע התחסנות בישראל, כאשר בחודש ינואר 2021 החלו קופות החולים ובתי החולים בישראל לחסן בקצב מהיר את כלל האוכלוסייה במדינה מעל גיל 16. בתחילת חודש יוני 2021 הוסר חלק הארי של המגבלות הקשורות לנגיף קורונה בתוך שטחי ישראל והמשק החל בתהליך של חזרה לשגרה. החל מחודש יוני 2021 אישור משרד הבריאות לחסן גם את בני הנוער בגילאים 12-16. החל מסוף חודש יוני 2021 חלה עלייה חוזרת במגמת התחלואה עקב התפשטות זן ה"דלתא" של נגיף קורונה בישראל. לנוכח מגמה זו, הרשויות בישראל החלו בהטלת מגבלות מסוימות כגון: הגבלות על התקהלויות, החזרת מתווה ה"התו הירוק", "התו הסגול", הגבלות ביחס לכניסה והיציאה מישראל וכיוצא באלה. במהלך הרבעון השלישי לשנת 2021 החל בישראל מבצע למתן מנה שלישית של חיסון נגד נגיף הקורונה ("בוסטר") לאוכלוסייה המחוסנת בשתי מנות חיסון. בעקבות מבצע חיסוני הבוסטר ניכרה מגמת ירידה חדה בנתוני התחלואה והוחלט על הקלות מסוימות, לרבות בקשר עם מתווה ה"התו הירוק".

בסוף שנת 2021 ובתחילת שנת 2022, חלה עלייה משמעותית במגמת התחלואה בארץ ובעולם בעקבות התפרצות זן האומיקרון של נגיף הקורונה, אשר הביא לתחלואה רחבת היקף בישראל, אך לא הביא לתחלואה קשה ולתמותה בהיקפים נרחבים. כתוצאה מכך הוחמרו מעט המגבלות בישראל והחל מבצע למתן חיסון רביעי לאוכלוסייה בישראל, אולם לא הוטלו סגרים כלליים בתקופה זו ולא חלו מגבלות משמעותיות, שכן הממשלה הנהיגה מדיניות של משק פתוח ככל הניתן. בחודש פברואר 2022 החלה מגמה של התמתנות בהיקף התחלואה, כאשר מאמצע חודש מרס 2022 החלה עלייה מחודשת בהיקף התחלואה, שעלולה להביא לגל תחלואה נוסף. למועד פרסום הדוח, הוסרו מרבית המגבלות הקשורות לנגיף הקורונה לא מוטלות מגבלות משמעותיות בישראל עקב התפשטות הנגיף. לצד זאת, למועד זה אין ודאות בנוגע לעלייה מחודשת בתחלואה שעלולה להוביל את הרשויות להטלת מגבלות חדשות על פעילות המשק.

למועד פרסום הדוח, על-פי נתוני משרד הבריאות,¹ שיעור ניכר מהאוכלוסייה בישראל התחסן כנגד הנגיף (כ-64%) והיו קרוב לארבעה מיליון וחצי מתחסנים במנה השלישית, דבר אשר סייע לחזרה מהירה של המשק לשגרה.

יחד עם זאת, באופן כללי, למועד פרסום הדוח, עדיין קיימת אי-ודאות ביחס למשכו של המשבר ולהשלכותיו לטווח הבינוני והארוך, בעיקר נוכח האפשרות להתפרצות גלי תחלואה נוספים עקב היעדר חיסון בקרב חלקים מסוימים באוכלוסייה וכן בעקבות התפשטות אפשרית של מוטציות ו/או זנים חדשים של הנגיף, אשר עשויים להיות עמידים

¹ אתר משרד הבריאות – נגיף הקורונה בישראל - תמונת מצב כללית.

בפני החיסון ו/או להביא לתחלואה קשה בקרב האוכלוסייה, כאשר הפגיעה במשק, ובפרט בשוק העבודה, עלולה להיות ממושכת.

נכון למועד זה, ולאור העובדה כי מדובר באירוע דינאמי, מתמשך ואף בלתי צפוי, לא ניתן לצפות מה תהיה ההשפעה של התפשטות נגיף הקורונה (או וריאנטים שלו) ועוצמתה של השפעה כאמור, וכן אין ביכולתה של החברה להעריך באופן מלא את השפעות משבר נגיף הקורונה על תוצאותיה ותוצאות החברות הבנות המהותיות שלה, בין היתר, עקב חוסר הוודאות בדבר השפעותיו על המשק, הן הישראליות והן הגלובליות והתפתחויות עתידיות בקשר אליו וכן בדבר מדיניות הרשויות לגבי בעתיד, לרבות היקף המגבלות שעשויות להיות מוטלות בישראל עקב התפשטות מחודשת של הנגיף או וריאנטים שלו, לצעדים אפשריים נוספים שעשויים להינקט על-ידי הממשלות והבנקים המרכזיים עקב התנדדות בשוקי ההון, היקף הצעדים האמורים ככל שינקטו, משך הזמן שיידרש לשם חזרה מלאה לשגרה בעולם ובישראל וכן בשל השפעותיהם של מבצעי ההתחסנות בישראל ועמידות החיסונים בפני זנים חדשים. כאמור לעיל, החברה ממשיכה לקיים בחינה שוטפת של השלכות המשבר על פעילותה ועל פעילות החברות הבנות.

יצוין, כי השפעות המשבר עשויות לפגוע בפעילותן העסקית של החברות הבנות וביכולתן של החברות הבנות לחלק לחברה דיבידנד ו/או לפרוע הלוואות בעלים.

להלן פירוט השלכות התפרצות נגיף קורונה על החברות המאוחדות:

1.3.1 השלכות התפשטות נגיף הקורונה על הכשרה ביטוח

כתוצאה מהתפרצות נגיף הקורונה בעולם ובישראל, החל מסוף חודש פברואר ועד לסוף חודש מרס 2020, חלו ירידות חדות בשווקים הפיננסיים, שהשפיעו לרעה על תיק הנוסטרו של הכשרה ביטוח וכן על תיק ההשקעות של הפוליסות המשתתפות ברווחים, אשר להן השפעה על ההכנסות מדמי הניהול להם זכאית הכשרה ביטוח ממבוטחיה.

החל מחודש אפריל 2020, בעקבות עלייה בשווקי ההון שנמשכה לאורך כל שנת 2020 ונמשכה גם לתוך שנת 2021, קוּוְזו כל הפסדי תיק הנוסטרו ואף נרשמה עליית ערך בתיק ההשקעות שאינו מוחזק כנגד התחייבויות תלויות תשואה.

נכון למועד הדוח, אין ביכולתה של הכשרה ביטוח להעריך באופן מלא את ההשלכות העתידיות וארוכות הטווח של משבר נגיף הקורונה על השווקים והמשק הגלובליים והישראלים ועל פעילות החברה ומצבה העסקי. לפרטים נוספים אודות השלכות משבר הקורונה על פעילות הכשרה ביטוח, ראה באור 1(ד) לדוחות הכספיים המאחדים של החברה לשנת 2021.

בשנת 2020, הוגשו כנגד הכשרה ביטוח וכנגד חברות ביטוח נוספות מספר בקשות לאישור תובענות כייצוגיות בקשר עם משבר הקורונה, בטענה להתעשרות שלא כדין עקב הפחתה משמעותית לכאורה ברמת הסיכון עקב הסגרים והמגבלות במשק. למיטב ידיעת הכשרה ביטוח, לאחר תאריך הדוח, חזרו בהם חלק מהמבקשים בתובענות כאמור, וזאת בין היתר, בשל פסק הדין שניתן על ידי בית המשפט המחוזי בחיפה (ת"צ 25472-04-20), אשר דחה בקשה לאישור תובענה כייצוגית בעילה דומה. לפרטים בדבר תובענות ייצוגיות שהוגשו בקשר עם משבר הקורונה, ראה באור 12-14.א.29 לדוחות הכספיים המאחדים של החברה לשנת 2021.

1.3.2 השלכות התפשטות נגיף הקורונה על אלבר

לפרטים אודות השלכות התפשטות נגיף הקורונה בארץ ובעולם, ראה סעיף 1.3 לעיל. בנוגע להשלכות התפשטות נגיף הקורונה על אלבר, יצוין כי יצרניות הרכב העולמיות מתמודדות עם מחסור עולמי בשבבים המשמשים בייצור הרכב. כמו כן, בעקבות משבר הקורונה חוות יצרניות הרכב שיבושים ועיכובים בשרשרת האספקה של חלקי ייצור לרכב הגורמים להאטה או השבתה של חלק מקווי הייצור במפעלים. בעיות אלה משליכות בין היתר על היקף כלי הרכב החדשים הזמינים לרכישה מיבואני הרכב לטובת פעילות הליסינג, ההשכרה לטווח קצר והסחר ברכב של אלבר, וכן על מועדי אספקתם. בנוסף, עיכובים בשרשרת הייצור ו/או בשרשרת האספקה של חלפים לרכבים עלולים להשפיע לרעה על פעילות אלבר בתחום הייבוא והשיווק של חלפים לכלי רכב וכפועל יוצא גם על פעילויות משיקות לאלה (כגון שירותי מוסך לכלי רכב).

להערכת אלבר, באופן כללי, המשך מגמת ההרעה במצב המשק בישראל והקטנת מספר המועסקים במשק (בין היתר, עקב אירועי משבר הקורונה בארץ ובעולם והתמשכותו והאפשרות להטלת מגבלות נוספות בעקבותיו) עלולים להשפיע לרעה על פעילות אלבר, עקב הקטנת הביקוש לרכבים בעסקות לסינג, בעסקאות להשכרת רכב ובשוק כלי הרכב החדשים. בנוסף, משברים מקרו כלכליים עלולים להשפיע על יציבותם הכלכלית של לקוחות אלבר או היקף פעילותם, וכן על היבטים נוספים הרלוונטיים לסביבת הפעילות העסקית של אלבר. לצד זאת יצוין, כי בנסיבות מסוימות, האטה במשק עשויה לעיתים דווקא לגרום לגידול בביקוש לעסקות לסינג או השכרה, לתקופות משתנות בשים לב לנסיבות העניין, בשל העדפת החברות לחכור רכב בליסינג ו/או לשכור רכב חלף קנייתו, וזאת במטרה להקטין את הסיכון שבהחזקת צי רכב שבעלות; וכן בשל העדפות חברות לשכור רכב לטווח קצר או בינוני חלף חכירתו בליסינג לתקופה ארוכה יותר ו/או רכישתו, וזאת במטרה להקטין את הסיכון שבהתחייבות ארוכת טווח שביסוד החזקת צי כלי רכב בבעלות או בחכירה ארוכה. בנוסף, בתקופות האטה כאמור רכבים משומשים (שגם הם נמכרים על-ידי אלבר) מהווים מוצר תחליפי במידה מסוימת לרכבים חדשים. כמו כן, חשש מפני סיכון הידבקות מוגבר בשימוש בתחבורה ציבורית ו/או צמצום ומגבלות בתנועת התחבורה הציבורית עשויים לתמרץ צרכנים להעדיף רכישת כלי רכב או החכרתו על פני שימוש בתחבורה ציבורית. לפרטים בדבר גורמי הסיכון 'הרעה במצב המשק וחשיפה לשינויים ברמת התעסוקה במשק' 'האטה כלכלית בשווקים', 'הרעה במצב הביטחוני ושינויים פוליטיים' וכן 'הרעה או האטה במשק' (בקשר לתחום האשראי הצרכני), אשר עלולים להשפיע לרעה על פעילות אלבר, ראה סעיפים 10.10 ו-26 לפרק א' (תיאור עסקי התאגיד) של אלבר, אשר צורף כנספח ב' לפרק תיאור עסקי התאגיד של החברה בדוח התקופתי של החברה לשנת 2021.

כתוצאה מהצעדים שנקטו בניסיון למנוע את התפשטות הנגיף כמובא לעיל, במהלך תקופת הדוח חלו שינויים בביקושים למוצרים ושירותים בתחום פעילות אלבר, כמפורט להלן. יודגש כי תקופת הדוח כוללת הן תקופה בה הפעילות העסקית פעלה כרגיל והן תקופה בה ניכרה השפעת משבר הקורונה על הפעילות העסקית של אלבר. מועד תחילת ההשפעה וסיומו כמו גם עוצמתה, אינם אחידים ביחס לכלל מגזרי פעילות אלבר על פני תקופת הדוח והינם תולדה של השפעת המגבלות שהוטלו בנקודת זמן מסוימת על מגזר הפעילות המסוים. בתחום הליסינג נרשמה בשנת 2021 רמת הכנסות הגבוהה בכ-4% ביחס לשנת 2020 וכן נרשם גידול של כ-781 עסקאות לסינג חדשות לעומת שנת 2020.

בפעילות השכרת כלי רכב לטווח קצר נרשמה בשנת 2021 עלייה בהכנסות בהיקף של כ-24.8 מיליון ש"ח ביחס לשנת 2020. שיעור הניצולת הממוצע בשנת 2021 היה גבוה בכ-13% לעומת שיעור הניצולת הממוצע בשנת 2020.

יצוין כי כפי שיובא להלן, שיעור הניצולת הממוצע של הצי מושפע גם מפעולות שנקטה אלבר להתאמת היקף צי ההשכרה לביקושים הצפויים. כן יצוין כי מטבע הדברים ההשפעה המשמעותית ביותר נחוותה בסגמנט ההשכרה לטווח קצר ללקוחות תיירים, הואיל וכתוצאה מאירועי הקורונה צומצמה משמעותית כניסת התיירים לישראל, וזאת בין היתר בשל הגבלות שונות שנקטו הרשויות בישראל ביחס לכניסת טיסות לישראל, חובת שהות בבידוד ביתי לשבים מחו"ל וכיו"ב. נוכח האמור, אלבר פעלה וממשיכה לפעול לשם הסטת פעילות ההשכרה לטווח קצר שיועדה לתיירים, לסגמנטים אחרים המושפעים באופן נמוך יותר מהאירוע (כגון: לקוחות עסקיים ולקוחות פרטיים).

יצוין, כי החל מיום 1 במרס 2022, נכנסו לתוקף שורת הקלות במגבלות הקשורות לכניסת תיירים לישראל. נכון למועד זה, לא ניתן להעריך את השפעת המתווה האמור על היקף כניסת התיירים לישראל.

בפעילות הסחר בכלי רכב ובפעילות מכירת כלי הרכב ששימשו להחכרה תפעולית ולהשכרה לזמן קצר נרשם בשנת 2021 גידול של כ-8.7% בהיקף כמות כלי הרכב שנמכרו בהשוואה לשנת 2020.

בתחום מתן האשראי הצרכני נרשמה בשנת 2021 עלייה בהיקף מתן האשראי בהיקף של כ-40% ביחס לשנת 2020, וחזרה להיקפי הפעילות הדומים לאלה שנהגו עובר לתקופת משבר הקורונה. העלייה בהיקף מתן אשראי בשנת 2021 הינה בין היתר תולדה של גידול בהיקף מכירות כלי רכב בשנת 2021 בהשוואה לשנת 2020, אשר הושפעה ממגבלות פעילות משמעותיות שהוטלו בחלק מהתקופה כתוצאה מאירועי הקורונה. כן יצוין כי נכון למועד זה, לאלבר אין אינדיקציה לעליה מובהקת בפיגורי תשלומים של הלוואות.

יצוין בהקשר זה כי במהלך שנת 2021, ביצעה אלבר מספר המחאות על דרך המכר של תיק הלוואות צרכניות לתאגידים פיננסיים כמפורט להלן: (א) ביום 23 בפברואר 2021, נחתמה עסקה בין אלבר קרדיט בע"מ, חברה בת בבעלות מלאה (100%) של אלבר ("אלבר קרדיט") לבין תאגיד פיננסי, להמחאה על דרך המכר של תיק הלוואות צרכניות שהעמידה ללקוחותיה לצורך מימון רכישת רכב. יתרת הקרן של תיק הלוואות הצרכניות שהומחה עמדה על היקף של כ-110 מיליון ש"ח. (ב) ביום 24 ביוני 2021 הושלמה עסקה בין אלבר קרדיט לבין תאגיד פיננסי, להמחאה על דרך המכר של תיק הלוואות צרכניות שהעמידה ללקוחותיה לצורך מימון רכישת רכב. יתרת הקרן של תיק הלוואות הצרכניות שהומחה עמדה על היקף של כ-87 מיליון ש"ח; (ג) ביום 28 ביוני 2021 הושלמה עסקה בין אלבר קרדיט לבין תאגיד פיננסי, להמחאה על דרך המכר של תיק הלוואות צרכניות שהעמידה ללקוחותיה לצורך מימון רכישת רכב. יתרת הקרן של תיק הלוואות הצרכניות שהעמידה ללקוחותיה לצורך מימון רכישת רכב, לרבות הביטחונות שנתנו להבטחתן, בסכום קרן של כ-54.7 מיליון ש"ח; (ד) ביום 30 בספטמבר 2021 הושלמה עסקה בין אלבר קרדיט, לבין תאגיד פיננסי, להמחאה על דרך המכר של תיק הלוואות צרכניות שהעמידה ללקוחותיה לצורך מימון רכישת רכב, בסכום קרן של כ-68 מיליון ש"ח; (ה) ביום 29 בדצמבר 2021 הושלמה עסקה בין אלבר קרדיט, לבין תאגיד פיננסי, להמחאה על דרך המכר של תיק הלוואות צרכניות שהעמידה ללקוחותיה לצורך מימון רכישת רכב, בסכום קרן של כ-43.9 מיליון ש"ח.

עוד יצוין, כי ביום 6 בינואר 2022, הושלמה החתימה על התקשרות של אלבר קרדיט בהסכם למכירת תיקי הלוואות רכב שהעמידה ללקוחותיה, לאלבר קרדיט הנפקות (סדרה א) בע"מ, תאגיד ייעודי בבעלות מלאה של אלבר שהינו ישות שאינה מאוחדת (להלן: "התאגיד הייעודי"). בהתאם להסכם, אלבר קרדיט תמחה בהמחאה גמורה, מוחלטת ובלתי חוזרת, על דרך המכר, תיק הלוואות בהיקף קרן כולל של כ-113 מיליון ש"ח. לשם מימון רכישת תיק הלוואות, התקשר התאגיד הייעודי בהסכם הלוואה עם תאגיד בנקאי, המגובה בין היתר בשעבוד על כלל נכסיו של התאגיד הייעודי ובכלל זה על תיק הלוואות. על-פי הסכם הלוואה, ההלוואה תיפרע מתוך תזרים תשלומים שיתקבל מידי חודש מפירעון הלוואות הכלולות בתיק הלוואות (בניכוי הוצאות מותרות לשם תפעול תיק הלוואות) בהתאם למנגנון Pass-Through. אלבר קרדיט תעניק לתאגיד הייעודי שירותי תפעול וגביה בקשר עם הלוואות הכלולות בתיק הלוואות, בהתאם לקווים מנחים שסוכמו במסגרת ההסכם האמור ובתמורה לדמי תפעול חודשיים בהיקף שאינו מהותי לאלבר. התאגיד הייעודי יהיה רשאי להתקשר עם נותן שירותים חלופי. ההסכם כולל הוראות כמקובל בהסכמים מעין אלו ביחס להצהרות ולמצגים של הצדדים בקשר עם התקשרותם בהסכם זה וביחס להלוואות שתיכללנה בתיק הלוואות שיומחה לתאגיד הייעודי על-ידי אלבר קרדיט וכן ביחס להתחייבויות הצדדים לאחריות ולשיפוי. יובהר, כי השלמת ביצוע העסקה לפי ההסכם כפופה לתנאים כמקובל בהסכמים מסוג זה ובכלל זה לקבלת כל האישורים הנדרשים לרבות מצדדים שלישיים. ביום 27 בינואר 2022 דיווחה אלבר, כי הושלם ביצוע העסקה לפי ההסכם וכן התקיימו התנאים המתלים להשלמתה, כאשר התמורה התקבלה בידי אלבר.

זאת ועוד, במהלך שנת 2021 אלבר הגדילה את הוצאות הפרסום בהיקף של כ-14% ביחס לשנת 2020 וזאת בהתאמה לעלייה בהיקפי הפעילות בתקופה זו. היקף הוצאות התחזוקה של צי כלי הרכב של אלבר בשנת 2021 עלה בשיעור של כ-3% ביחס לשנת 2020. נכון למועד זה, פעילות העובדים באלבר חזרה לסדרה והופסקה הוצאת עובדים לחופשה ללא תשלום. עוד יצוין כי לאלבר לא נוצרו עלויות חדשות ייחודיות כתוצאה ממשבר הקורונה. העלויות החדשות שנוצרו הינן בסכום זניח, וכוללות בעיקרן רכישת ציוד מגן (בעיקר, מסיכות וחומרי חיטוי) וכן התאמת סניפיה ומרכזיה למגבלות "התו הסגול".

כמו כן, בשלב זה לא ידוע לאלבר על הפרת חוזים מהותיים על-ידי אלבר או על-ידי צדדים עימם התקשרה אלבר בחוזים אלה. בהקשר זה יצוין, כי למיטב הערכת אלבר, נוכח בין היתר פיזור לקוחותיה הן על פני מגוון תחומי פעילות והן בכל אחד מתחומי הפעילות בנפרד, לא קיימת לה תלות מהותית במי מלקוחותיה. מטבע הדברים, בחלק מהחוזים להם אלבר צד מתעוררות שאלות בעניין ההכרה באירוע משבר הקורונה כ"כוח עליון". עד למועד דוח זה, שאלות אלה נידונו בין אלבר לצדדים הרלוונטיים לחוזים, ואלבר טרם נאלצה לבררן במסגרת הליכים משפטיים.

נכון למועד פרסום דוח זה, נדרשות התאמות עסקיות מצומצמות של אלבר להתמודדות עם השפעות משבר הקורונה. עיקר צעדי ההנהלה והדירקטוריון של אלבר ממוקד בהתמודדות עם שיבושים בהיקפי ייצור כלי הרכב והיקפי המלאי הזמין לרכישה מיבואני רכב (כמפורט לעיל) והתאמת היקפי הפעילות בכל אחד ממגזרי הפעילות של אלבר כתוצאה מהאמור. לצד זה יצוין כי ההנהלה והדירקטוריון של אלבר בוחנים באופן שוטף את הצורך בהתאמת היקף ההוצאות השוטפות כגון הוצאות פרסום, שכר וכיו"ב, כך שאלה יאפשרו תמיכה ברמת הביקוש למוצרי אלבר ושירותיה; וכן את הצורך בהתאמת היקף מסגרות אשראי מתאגידים בנקאיים וגופים מוסדיים לצרכי הנזילות של אלבר. אלבר עוקבת באופן שוטף אחר השלכות האירוע והפעולות הננקטות על פעילותה העסקית בארץ ומבצעת הערכת סיכונים וחשיפות הנובעים מהשלכות אלה. בכוונת אלבר לבחון בהתאם לצורך את יישומם ו/או עומק יישומם של צעדים כאמור ו/או נוספים בהתאם להתפתחויות הקשורות למשבר ולכלכלה, מצב השוק בסגמנטים השונים ושיקולים נוספים.

1.3.3 השלכות התפשטות נגיף הקורונה על חברת אפרידר

משבר הקורונה פרץ, במהלך בתחילת שנת 2020, בשלב בו עיקר הפרויקטים בביצוע שבהקמה של אפרידר היו מצויים בשלבי סיום של ביצוע. בשל משבר הקורונה, חלו עיכובים במועדי השלמתם של הפרויקטים שהיו בביצוע באותה העת (ולרבות פסגות יהוד, חדרה שלב א' ומגרש 8), וזאת ביחס למועדי ההשלמה החזויים שלהם. העיכוב נבע בעיקר בקושי מקשיים מול הרשויות השונות (כגון רשויות כיבוי האש, חברת החשמל וכיוצ"ב), בכל הנוגע לקבלת האישורים הנדרשים לצורך אישורי אכלוס לפרויקטים (וזאת בין היתר בשל היעדר קבלת קהל וצמצום בכוח אדם באגפים השונים). בנוסף, חלו עיכובים בהשלמת הפרויקטים שהיו בשלבי ביצוע בתקופה בה פרץ המשבר כאמור בשל עיכובים שהיו של באספקת ציוד וחומרי גלם לאתרי הבנייה, הגבלות על העסקת פלסטינאים מאיו"ש, הגבלת כניסה לארץ של עובדים זרים והכניסה לבידוד של עובדים, מנהלים וקבלני משנה.

יובהר כי, נכון למועד הדוח, אפרידר קיבלה טופס 4 לאכלוס ביחס לכל הפרויקטים הנ"ל שהיו בשלבי ביצוע בתקופה בה פרץ המשבר, ובהתאמה כל הפרויקטים בביצוע האמורים הושלמו וכל יחידות הדיור בהם נמסרו. יחד עם זאת, יצוין כי, במהלך שנת 2021 ונכון למועד פרסום הדוח, אין השפעה מהותית של משבר הקורונה על תוצאותיה ופעילותה של אפרידר. בתקופת הדוח ונכון למועד זה, למשבר הקורונה אין השפעה מהותית על זמינות ואספקה של ציוד, חומרי גלם ובניין, מוצרים מיובאים וכן על זמינות כוח האדם באתרי הבנייה של אפרידר. עוד יצוין כי, לא בוטלו באופן משמעותי, בעקבות משבר הקורונה, הסכמים שנחתמו עם אפרידר לרכישת דירות/שטחי מסחר, ולא נפגעה משמעותית יכולת הגביה של אפרידר. יתרה מכך, במהלך שנת 2021 הייתה עלייה בקצב מכירת הדירות בפרויקטים של אפרידר ואף ניכרה מגמה של עליית מחירי הדירות, בישראל בכלל ובפרויקטים של אפרידר בפרט. בנוסף, אפרידר אינה רואה, נכון למועד זה, השפעות מהותיות צפויות של משבר הקורונה על תחילת הקמתם של פרויקטים חדשים.

למרות זאת יובהר ויודגש, כי לאור העובדה שמדובר באירוע דינמי המאופיין באי וודאות רבה, אפרידר אינה יכולה להעריך בשלב זה את מלוא ההשפעות האפשריות של המשך התפשטות נוספת של הנגיף (או וריאנטים שלו), החמרה בהיקף התחלואה ובחומרתה או משבר כלכלי עולמי על פעילותה. התפתחותו של מיתון, לרבות שיעורי אבטלה גבוהים, כתוצאה ממשבר הקורונה, עשוי להביא לפגיעה ביכולת הרוכשים לעמוד בלוח התשלומים לאפרידר וכפועל יוצא מהאמור, להשפיע על תזרים המזומנים של אפרידר.

ככל שהיקף התחלואה בישראל לא יעלה באופן משמעותי ובהנחה כי לא יהיו החמרות משמעותיות של ההגבלות, אפרידר מעריכה כי יש לה יכולת תפעולית ופיננסית איתנה להתמודדות עם השלכותיו של המשבר, היא אינה צופה השפעה מהותית לרעה על פעילותה וכי היא צפויה לעמוד בכל התחייבויותיה הקיימות והצפויות בעתיד הנראה לעין.

יצוין, כי אפרידר עוקבת ומקיימת הערכה שוטפת של התפתחות משבר הקורונה, בוחנת את מידת חשיפתה ואת ההשפעה על פעילותה ודוחותיה הכספיים, וכן את ההשפעה על תזרים המזומנים החזוי של אפרידר ותקציבי הפרויקטים השונים ותנקוט בצעדים הנדרשים בהמשך בהתאם לצורך.

הערכות החברה ויתר חברות הקבוצה בקשר עם ההשפעות האפשריות של משבר הקורונה על פעילותן, מצבן העסקי והכספי, הסביבה העסקית בה הן פועלות וכן אופן התמודדותן עם המשבר, הינן מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך. הערכות אלו אינן וודאיות, אינן בשליטת החברה ויתר חברות הקבוצה והן מבוססות על האינפורמציה הקיימת בקבוצה נכון למועד פרסום הדוח, על הערכות הנהלת החברה ויתר חברות הקבוצה באשר להשלכות האפשריות של המשבר על פעילותן ומצבן, בין היתר בהתחשב בניסיון העבר והידע שנצבר להן והאופן בו התמודדו עם השלכות המשבר עד כה וכן על הערכות ותחזיות שונות ביחס למצב השוקים בהם פועלות חברות הקבוצה. בהקשר זה יצוין כי הואיל והאירוע הינו כזה אשר כדוגמתו לא נחווה מזה שנים רבות בסביבה הכלכלית, קיים קושי מובנה וייחודי בהערכת התפתחויותיו העתידיות והשפעותיו, אשר עשויות לחצות ענפים רבים במשק ובכלכלה העולמית והמקומית. החברה והחברות הבנות ביססו את הערכותיהן המובאות לעיל, בין היתר, על פרסומים בארץ ובעולם בנושא זה ואופן התמודדותן של מדינות העולם עם התפשטות הנגיף, וכן על הערכות הנהלת החברה והחברות הבנות בדבר אמצעים אפשריים להתמודדות עם ההשפעות השונות, בשים לב בין היתר למגבלות על יכולתן של החברה והחברות הבנות להתמודד עם השפעות כאמור, ובהתאם התממשותן אינה וודאית. הערכות החברה ויתר חברות הקבוצה עשויות שלא להתממש או להתממש באופן שונה, ואף שונה באופן מהותי, מכפי שנצפה, לכשיתבררו מלוא ההשפעות, או אם ההשפעות בפועל תהיינה שונות מההערכות כאמור. הגורמים שעשויים להשפיע על התממשות הערכות אלו, שאינם בשליטת החברה והחברות הבנות, הינם, בין היתר, שינויים חקיקתיים ורגולטורים, תנודות בשערי חליפין, המצב המאקרו-כלכלי במשק הישראלי, שינויים בהעדפות הצרכנים, השלכות התפשטות נגיף הקורונה בארץ ובעולם והתמשכותו ומשכו של המשבר, עלייה מחודשת ברמת התחלואה בוירוס הקורונה, לרבות עקב התפשטות זנים שונים של הוירוס ועמידותם של זנים כאמור בפני החיסונים הקיימים וכן הטלת מגבלות מחמירות נוספות בעקבות כך שעשויות להיות מוטלות על-ידי הרשויות, או לחילופין שיפור במצב התחלואה והסרת מגבלות, בין היתר בעקבות הצלחת מבצעי החיסונים בישראל, השפעות המשבר על המצב המקרו כלכלי בישראל, על רמת התעסוקה והצמיחה במשק ושיפור במדדים מקרו כלכליים כאמור או לחילופין כניסה למיתון בישראל, שיבושים ועיכובים בקווי הייצור של יצרני הרכב, התארכות זמני האספקה של רכבים וחלקי חילוף לרכבים, ו/או התממשותם של כל או חלק מגורמי הסיכון המפורטים בסעיפים 18 ו-8.18 לחלק א' לדוח התקופתי של החברה (תיאור עסקי התאגיד) וכן גורמי הסיכון שנכללו בחלק א' לדוח התקופתי לשנת 2021 של אלבר ושל הכשרה (המצורפים כנספחים א' ו-ב' לחלק א' לדוח התקופתי לשנת 2021 של החברה). בפרט יובהר כי ככל שתחול החמרה חוזרת בהתפשטות נגיף הקורונה וכתוצאה מכך בין היתר יוטלו מגבלות רחבות מאלה הקיימות ו/או האירוע ימשך לתקופה משמעותית, הרי שתיתכן השפעה שלילית מהותית על כלל פעילויות החברה והחברות הבנות, בהיקף ובעוצמה שייגזרו מהיקף ההגבלות ומשכן.

2. תוצאות הפעילות העסקית - מאוחד

החברה הינה חברת החזקות, העוסקת בהחזקת מניות בתאגידי הפועלים בתחומים שונים. חברת החזקות, הרווח הנקי של החברה כולל ומושפע בעיקר מהמרכיבים הבאים:

- חלק החברה בתוצאות החברות המוחזקות, נטו.
- פעולות מימוש, השקעה, במידה שישנן, והשפעות חד פעמיות אחרות של החברה ושל חברות מוחזקות שלה.
- פעילות המטה של החברה, הכוללת הוצאות מימון נטו, הוצאות הנהלה וכלליות והכנסות מדמי ניהול.

2.1 להלן נתונים עיקריים מדו"ח רווח והפסד (באלפי ש"ח):

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		נתונים מדוחות כספיים
2021	2020	
339,797	86,921	הכנסות מעסקאות בניה ומקרקעין
1,166,405	1,225,755	פרמיות שהורווחו בשייר
2,720,381	948,878	רווחים מהשקעות, נטו ומהכנסות מימון
1,275,350	1,168,381	הכנסות מהשכרת כלי רכב ומשרותי מוסך דרך גרירה ומתן אשראי צרכני
2,078,392	1,627,469	הכנסות ממכירת כלי רכב
276,470	226,443	הכנסות מדמי ניהול, עמלות
252	29,184	הכנסות מימון
7,857,047	5,313,031	סה"כ הכנסות
268,192	67,955	עלות ביצוע עבודות בנייה
3,568,555	1,850,497	תשלומים ושינוי בהתחייבויות בגין חוזי ביטוח וחוזי השקעה בשייר
938,201	913,065	עלות ניהול ציי רכב ושירותי מוסך דרך וגרירה ואחרים
14,224	22,342	ירידת ערך מלאי כלי רכב
1,900,274	1,525,563	עלות כלי הרכב שנמכרו
551,040	527,683	הוצאות מכירה, שיווק והוצאות רכישה אחרות
9,481	9,241	הוצאות בגין הפסדי אשראי
237,320	206,092	הנהלה וכלליות
128,121	126,006	מימון
(6,566)	(6,761)	חלק הקבוצה ברווחי חברות המטופלות לפי שיטת שווי מאזני, נטו
783	311	אחרות
7,609,625	5,241,994	סה"כ הוצאות
247,422	71,037	רווח לפני מס
58,239	22,264	מיסים על הכנסה
189,183	48,773	רווח נקי
(6,674)	(7,071)	סה"כ הפסד כולל אחר, נטו
182,509	41,702	סה"כ רווח כולל
179,087	43,043	רווח כולל - מיוחס לבעלי מניות החברה
3,422	(1,341)	רווח (הפסד) כולל - מיוחס לבעלי הזכויות שאינן מקנות שליטה

2.2.2 להלן ניתוח השינויים העיקריים בסעיפים המרכיבים את תוצאות הפעילות של החברה והחברות המוחזקות והסברים בנוגע לסיבות העיקריות לשינויים :

הסברי החברה	לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר		סעיף
	2021	2020	
	אלפי ש"ח		
הגידול בהכנסותיה של אפרידר, ביחס לתקופה המקבילה אשתקד, מקורו בהכנסות שהוכרו, החל מתקופת הדוח הנוכחי, בגין פרויקטים חדשים של אפרידר באשקלון, במסלול מחיר למשתכן (עיר היין והבוסתן).	339,797	86,921	הכנסות מעסקאות בניה ומקרקעין
למידע נוסף אודות הפרויקטים האמורים, ראה סעיף 8.6 לחלק א' לדוח התקופתי לשנת 2021 (תיאור עסקי התאגיד).	268,192	67,955	עלות ביצוע עבודות בנייה
הגידול בסעיף נובע מעלייה בהכנסה הממוצעת לרכב בפעילות ההחכרה וההשכרה של אלבר. כמו כן, בתקופת הדוח, חלה עלייה בכמות ההלוואות שהועמדו, על ידי אלבר קרדיט, ביחס לתקופה המקבילה אשתקד שהושפעה מהגבלות עקב משבר הקורונה. בנוסף, בפעילות זו, חלה עלייה בסכום ההלוואה הממוצעת שהועמדה ללקוח, ועלייה בשווי ההוגן של תיק הלוואות.	1,275,350	1,168,381	הכנסות מהשכרת כלי רכב, משירותי מוסך דרך וגרירה ומתן אשראי צרכני
הגידול בסעיף מקורו בעיקר בגידול בקניית חלפים באלבר וגידול בהוצאות שכר, לעומת אשתקד שאופיינה בהשפעות קורונה.	938,201	913,065	עלות ניהול ציי רכב ומשירותי מוסך, דרך וגרירה
הגידול בסעיף נובע מעלייה בכמות כלי הרכב שנמכרו ביחס לתקופה המקבילה אשתקד, וכן נובע מעליה בתמורה הממוצעת לרכב ביחס לתקופה המקבילה אשתקד בפעילות הטרייד אין.	2,078,392	1,627,469	הכנסות ממכירת כלי רכב
	1,900,274	1,525,563	עלות כלי רכב שנמכרו
הקיטון בסעיף נובע מעליה בכמות הממוצעת של הרכבים שעמדו במלאי ועליית מחירים של כלי הרכב.	14,224	22,342	ירידת ערך מלאי כלי רכב
הגידול בסעיף נובע בעיקרו מעלייה בעלויות פרסום, עמלות מכירה ושכ"ד באלבר.	551,040	527,683	הוצאות מכירה, שיווק והוצאות רכישה אחרות
העלייה נובעת בעיקרה מגידול בהפרשה להליכים משפטיים באלבר.	237,320	206,092	הוצאות הנהלה וכלליות
הקיטון בסעיף נובע מרכישות עצמיות של אג"ח, שביצעה אלבר במהלך התקופה המקבילה אשתקד, בגינם נרשם רווח, אשר נזקף לסעיף הכנסות מימון.	252	29,184	הכנסות מימון

רווח לפני מס :

הרווח לפני מס הסתכם בתקופת הדוח לסך של 247,422 אלפי ש"ח לעומת רווח בסך של 71,037 אלפי ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

רווח נקי :

הרווח הנקי בתקופת הדוח הסתכם לסך של 189,183 אלפי ש"ח, לעומת רווח נקי בסך של 48,773 אלפי ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

רווח (הפסד) כולל אחר :

הפסד כולל אחר, נטו הסתכם בתקופת הדוח לסך של (6,674) אלפי ש"ח, לעומת הפסד כולל אחר בסך של (7,071) אלפי ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

הפסד כולל אחר, נטו בתקופת הדוח מורכב מאלה:

שינוי נטו בשווי הוגן של נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר שנקפו לקרנות הון בסך של 25,778 אלפי ש"ח.

רווחים נטו ממימוש נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר בסך של (21,220) אלפי ש"ח.

רווח מעליית ערך נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר שהועבר לדוח רווח והפסד בסך של (9,763) אלפי ש"ח.

הפסד אקטוארי בגין תכנית להטבה מוגדרת בסך של (4,716) אלפי ש"ח.

השפעת מס, נטו בסך של 3,247 אלפי ש"ח.

3. המצב הכספי - סולו

3.1 להלן נתונים עיקריים מהדו"חות הכספיים הנפרדים של החברה (באלפי ש"ח):

ליום 31 בדצמבר 2021	ליום 31 בדצמבר 2020	
916,161	782,239	סה"כ מאזן
17,271	14,564	נכסים שוטפים
898,890	767,675	נכסים בלתי שוטפים
7,512	27,313	התחייבויות שוטפות
169,174	196,640	התחייבויות בלתי שוטפות
739,475	558,286	הון המיוחס לבעלי מניות החברה

3.2 להלן הסברי הדירקטוריון לשינויים העיקריים במצב הכספי של החברה:

א. נכסים שוטפים:

ליום 31 בדצמבר 2021, הסתכמו הנכסים השוטפים של החברה לסך של כ-17 מיליון ש"ח, לעומת סך של כ-15 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. הגידול מוסבר, בעיקר, בעלייה ביתרת חובה שוטפת של ההלוואה, שהעמידה החברה לאלעזרא החזקות ביטוח, בהתאם ללוח הסילוקין של ההלוואה.

ב. נכסים בלתי שוטפים:

ליום 31 בדצמבר 2021, הסתכמו הנכסים הבלתי שוטפים של החברה לסך של כ-899 מיליון ש"ח, לעומת סך של כ-767 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. הגידול נובע מעלייה בחלקה של החברה ברווחי חברות מוחזקות. הגידול, האמור לעיל, קוּזו באמצעות דיבידנדים שחילקה אפרידר לחברה, במועדים שונים, בסך כולל של כ-48 מיליון ש"ח, במהלך שנת 2021.

ג. התחייבויות שוטפות:

ליום 31 בדצמבר 2021, הסתכמו ההתחייבויות השוטפות של החברה לסך של כ-8 מיליון ש"ח, לעומת סך של כ-27 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. הקיטון נובע בעיקרו מירידה בחלות

השוטפת של ההלוואה, שנטלה החברה, בחודש מאי 2020, מתאגיד בנקאי, שמקורה בעיקר בפדיונות המוקדמים שביצעה החברה, על חשבון ההלוואה, כמתואר בסעיפים 13 ו-13' להלן.

ד. התחייבויות בלתי שוטפות :

ליום 31 בדצמבר 2021, הסתכמו ההתחייבויות הבלתי שוטפות של החברה לסך של כ-169 מיליון ש"ח, לעומת סך של כ-197 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. הקיטון נובע בעיקרו בפדיונות המוקדמים שביצעה החברה, על חשבון ההלוואה, שנטלה החברה מתאגיד בנקאי, כמתואר בסעיפים 13 ו-13' להלן.

3.3 להלן נתונים עיקריים מדו"ח רווח והפסד סולו (באלפי ש"ח) :

ליום 31 בדצמבר 2021	ליום 31 בדצמבר 2020	
196,052	63,830	סה"כ הכנסות
11,079	14,123	סה"כ הוצאות
185,426	49,707	רווח נקי

3.4 להלן הסברי הדירקטוריון לשינויים העיקריים ברווח והפסד (סולו) של החברה :

א. הכנסות :

במהלך תקופת הדו"ח הסתכמו הכנסות החברה לסך של כ-196 מיליון ש"ח, לעומת סך של כ-64 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. הגידול נובע מעלייה, ביחס לתקופה המקבילה אשתקד, בחלק החברה ברווחי חברות מוחזקות.

ב. הוצאות :

במהלך תקופת הדו"ח הסתכמו הוצאות החברה לסך של כ-11 מיליון ש"ח, לעומת סך של כ-14 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. הקיטון נובע מירידה בהוצאות המימון של החברה, שמקורה, בעיקר, בקיטון בעלויות המימון בגין אגרות חוב (סדרה ב') ו-(סדרה ד') בעקבות פירעונות, שביצעה החברה, ע"ח מלוא קרן אגרות חוב (סדרה ב') ביום 31/05/2020 וע"ח חלק מקרן אגרות חוב (סדרה ד') ביום 17/12/2020. הקיטון האמור לעיל, קוזז באמצעות עלויות מימון, שהתהוו בגין ההלוואה שנטלה החברה ב-31/05/2020 מתאגיד בנקאי, לטובת מימון יתרת התשלום הנדרש לצורך פדיון מוקדם מלא של אגרות חוב (סדרה ב') (ראה סעיפים 13 ו-13' להלן).

א. בתקופת הדו"ח חלה עלייה בסכום המזומנים ושווי המזומנים בסך 970,353 אלפי ש"ח. להלן פירוט לעלייה במזומנים בתקופת הדו"ח :

תזרים המזומנים נטו ששימש לפעילות שוטפת הסתכם לסך של 1,680,371 אלפי ש"ח.

תזרים המזומנים נטו ששימש לפעילות השקעה הסתכם לסך של (463,219) אלפי ש"ח.

תזרים המזומנים נטו ששימש לפעילות מימון הסתכם לסך של (246,798) אלפי ש"ח.

ב. החברה והחברות המוחזקות על-ידיה מממנות את פעילותן מהונן העצמי, הלוואות שהן נוטלות מעת לעת ומאגרות חוב שמונפקות לציבור. לפירוט בדבר מימון שנטלה החברה לרבות אשראי מהותי ראה סעיפים 13 ו-18 להלן, סעיף 11 לפרק תיאור עסקי התאגיד, וביאור 21 לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה. יצוין כי ביום 8 ביולי 2021 פקע תוקפו של תשקיף המדף של החברה, שפורסם ביום 8 ביולי 2018 ולמועד זה אין לחברה תשקיף מדף בתוקף.

ג. למועד פרסום הדו"ח, לחברה סדרה אחת של אגרות חוב במחזור – סדרה ד', שהינה סדרה מהותית. יתרת אגרות החוב של החברה בדו"חות הסולו שלה (ללא/כולל יתרות בגין ריבית לשלם) הסתכמה לסך של כ-85 מיליון ש"ח, לימים 31 בדצמבר 2021 ו-31 בדצמבר 2020.

לפרטים אודות אג"ח סדרה ד' ראה סעיף 18 להלן. השווי הבורסאי של אגרות החוב (סדרה ד') ליום 31 בדצמבר 2021 ובסמוך למועד פרסום הדוח הינו כ-93 מיליון ש"ח וכ-95 מיליון ש"ח, בהתאמה.

ביום 17 בדצמבר 2020, ביצעה החברה פדיון מוקדם חלקי, ביוזמת החברה, בסך של 9,725 אלפי ש"ח ע.נ. אגרות החוב (סדרה ד') (להלן - הפדיון המוקדם). במסגרת הפדיון המוקדם, שילמה החברה, למחזיקי אגרות החוב (סדרה ד'), סך של כ-10,006 אש"ח, הכוללים סך של כ-1,325 אש"ח בגין מלוא קרן אגרות החוב (סדרה ד') שהייתה אמורה להיפרע ביום 01/01/2022, סך של כ-8,400 אלפי ש"ח על חשבון קרן אגרות החוב (סדרה ד') שאמורה להיפרע ביום 01/01/2023 וסך של כ-281 אש"ח עבור ריבית שנצברה בגין קרן אגרות החוב (סדרה ד') שנפדתה בפדיון המוקדם כאמור. לאחר הפדיון מוקדם, ונכון למועד פרסום הדו"ח, יתרת קרן אגרות החוב (סדרה ד') הינה בסך של כ-85 מיליון ש"ח.

ד. ביום 31 במאי, 2020, נטלה החברה הלוואה בסך של 100,000 אלפי ש"ח מתאגיד בנקאי, הנושאת ריבית שנתית בשיעור של פריים בתוספת 3.25% (להלן - ההלוואה).

ההלוואה הועמדה לחברה לטובת מימון יתרת התשלום הנדרש לצורך פדיון מוקדם המלא של אגרות חוב (סדרה ב'), שבוצע על-ידי החברה בחודש מאי 2020. ההלוואה הועמדה לפרעון (קרן) בעשרה תשלומים חצי שנתיים, שווים, לפי התשלומים כדלקמן: התשלום הראשון ביום 30 בנובמבר 2020, שמונה תשלומים נוספים בימים 31 במאי ו-30 בנובמבר של כל אחת מהשנים 2021-2024 והתשלום האחרון ביום 31 במאי 2025. הריבית בגין ההלוואה משולמת פעמיים בשנה ביחד עם תשלומי הקרן.

ביום 16 בנובמבר 2020 ביצעה החברה פדיון מוקדם, חלקי, מנדטורי, בסך של כ-12,122 אלפי ש"ח (מונחי קרן בלבד), על חשבון ההלוואה. במסגרת הפדיון המוקדם האמור, שילמה החברה, לתאגיד הבנקאי האמור, סך של 14,375 אש"ח, הכוללים סך של 10,000 אלפי ש"ח בגין מלוא קרן ההלוואה שהייתה אמורה להיפרע ביום 30/11/2020, סך של כ-2,123 אלפי ש"ח על חשבון קרן ההלוואה שהייתה אמורה להיפרע ביום 30/05/2021 וסך של כ-2,252 אלפי ש"ח עבור ריבית שנצברה בגין ההלוואה עד למועד הפדיון המוקדם.

ביום 16 במרס 2021 ביצעה החברה פדיון מוקדם חלקי, מנדטורי, בסך של כ-12,061 אלפי ש"ח (מונחי קרן בלבד), על חשבון ההלוואה. במסגרת הפדיון המוקדם האמור, שילמה החברה סך של 13,449 אלפי ש"ח, הכוללים סך של 7,878 אלפי ש"ח בגין מלוא קרן ההלוואה שהייתה אמורה להיפרע ביום 31/05/2021, סך של כ-4,183 אלפי ש"ח על חשבון קרן ההלוואה שאמורה הייתה להיפרע ביום 30/11/2021 וסך של כ-1,388 אלפי ש"ח עבור ריבית שנצברה בגין ההלוואה עד למועד הפדיון המוקדם כאמור.

ביום 21 במאי 2021 ביצעה החברה פדיון מוקדם חלקי, מנדטורי נוסף בסך של כ- 6,203 אלפי ש"ח (מונחי קרן בלבד), על חשבון ההלוואה. במסגרת הפדיון המוקדם האמור, שילמה החברה סך של 6,868 אלפי ש"ח, הכוללים סך של 5,817 אלפי ש"ח בגין מלוא קרן ההלוואה שהייתה אמורה להיפרע ביום 30/11/2021, סך של כ-386 אלפי ש"ח על חשבון קרן ההלוואה שאמורה הייתה להיפרע ביום 31/05/2022 וסך של כ-665 אלפי ש"ח עבור ריבית שנצברה בגין ההלוואה עד למועד הפדיון המוקדם כאמור.

ביום 17 באוגוסט 2021 ביצעה החברה פדיון מוקדם חלקי, מנדטורי נוסף, בסך של כ-15,073 אלפי ש"ח (מונחי קרן בלבד), על חשבון ההלוואה. במסגרת הפדיון המוקדם האמור, שילמה החברה סך של 15,887 אלפי ש"ח, הכוללים סך של 9,614 אלפי ש"ח בגין מלוא קרן ההלוואה שהייתה אמורה להיפרע ביום 31/05/2022, סך של כ-5,459 אלפי ש"ח על חשבון קרן ההלוואה שהייתה אמורה להיפרע ביום 31 במאי 2025 וסך של כ-814 אלפי ש"ח עבור ריבית שנצברה בגין ההלוואה עד למועד הפדיון המוקדם.

ביום 21 בנובמבר 2021 ביצעה החברה פדיון מוקדם חלקי, מנדטורי נוסף, בסך של כ-11,220 אלפי ש"ח (מונחי קרן בלבד), על חשבון ההלוואה. במסגרת הפדיון המוקדם האמור, שילמה החברה סך של 11,916 אלפי ש"ח, הכוללים סך של 10,000 אלפי ש"ח בגין מלוא קרן ההלוואה שהייתה אמורה להיפרע ביום 30/11/2022, סך של כ-1,220 אלפי ש"ח על חשבון קרן ההלוואה שאמורה להיפרע ביום 31/05/2025 וסך של כ-696 אלפי ש"ח עבור ריבית שנצברה בגין ההלוואה עד למועד הפדיון המוקדם האמור.

לאחר הפדיון החלקי מחודש נובמבר 2021 ונכון לתאריך הדוח על המצב הכספי, יתרת קרן ההלוואה עמדה על סך של כ-43,321 אלפי ש"ח.

כל הפדיונות המוקדמים המנדטוריים המתוארים לעיל בוצעו בהתאם להוראות הסכם ההלוואה, ומקורותיהם הינם בחלוקות דיבידנדים של אלבר.

נכון למועד פרסום הדוח, ולאחר שקרן ההלוואה המקורית נפרעה במעל 50%, בהתאם להוראות הסכם ההלוואה, החברה אינה חייבת עוד בביצוע פדיונות מוקדמים מנדטוריים בעת קבלת כספי דיבידנד מאלבר. בהתאם לאמור, וכל עוד לא ארע אירוע המקנה לתאגיד הבנקאי להעמיד את ההלוואה לפירעון מיידי, החברה זכאית לקבל את מלוא סכומי הדיבידנדים שיחולקו על-ידי אלבר לאפרידר. לפרטים נוספים, סעיף 13.1 ו' להלן. לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, ביום 27 במרס 2022 החברה ביצעה פדיון מוקדם חלקי נוסף של ההלוואה (ביוזמת החברה ושאינו מנדטורי) בסך של כ-22,542 אלפי ש"ח (במונחי קרן) – ראה הערה (1.1) לגילוי בסדר תזרים המזומנים החזוי של החברה בסעיף 4.1 להלן. למועד פרסום הדוח, ולאחר הפדיון המוקדם כאמור, יתרת קרן ההלוואה עומדת על כ-20,790 אלפי ש"ח.

למידע נוסף אודות תנאי ההלוואה, לרבות אמות מידה פיננסיות ומגבלות נוספות, ראה סעיפים 13(ו'-ז') להלן.

ה. נזילות החברה והחברות הבנות והשפעות משבר הקורונה על נזילותן

החברה

בנוסף לאמור בסעיפים ג' ו-ד' לעיל, בדבר אגרות חוב של החברה שבמחזור והלוואה מתאגיד בנקאי, לחברה קו אשראי בסכום זניח מתאגיד בנקאי שאינו נפגע כתוצאה מהמשבר.

החברה נשענת על תזרימי מזומנים הנובעים מחברות בנות, כמפורט בגילוי בדבר תזרים המזומנים החזוי שלה בסעיף 4.1 שלהלן. להערכת החברה, למשבר הקורונה לא תהיה השפעה מהותית על עמידתה באמות המידה הפיננסיות והיא צפויה להמשיך ולעמוד בהן.

לפרטים אודות הסרת שעבוד בחודש נובמבר 2021, שנרשם על 90% ממניות אפרידר שבבעלות החברה לטובת הכשרה ביטוח וכן לפרטים אודות התחייבות החברה כלפי תאגיד בנקאי בין היתר, שלא לשעבד, למשכן, למכור או להעביר בכל צורה שהיא את מניות אפרידר שבבעלותה, ראה סעיף 11.4.1 לחלק א' לדוח התקופתי (תיאור עסקי התאגיד).

אפרידר

נכון למועד פרסום הדוח, אפרידר מעריכה כי יש לה יכולת פיננסית איתנה להתמודדות עם השלכותיו של המשבר לאור יתרת המזומנים הפנויים שבידה והערכותיה ביחס לפעילותה העסקית (ראה הערה (5) בגילוי בדבר תזרים המזומנים החזוי של החברה בסעיף 4.1 להלן). חלק מנכסי המקרקעין של קבוצת אפרידר משועבדים לבנקים בשעבודים ספציפיים להבטחת אשראי שוטף וליוויים פיננסיים. למידע אודות עתודות

מקרקעין של אפרידר, לגביהם חל שעבוד ספציפי או שעבוד צף, ראה סעיפים 8.5 ו-8.6.12 לחלק א' לדוח התקופתי (תיאור עסקי התאגיד). יובהר כי אפרידר עומדת בכל תנאי הסכמי הליווי ואמות המידה הנדרשות ממנה.

הערכות החברה ואפרידר כאמור הינן מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך. הערכות אלו מבוססות על האינפורמציה הקיימת בחברה ובאפרידר נכון למועד פרסום הדוח, על מצב התחלואה בנגיף הקורונה למועד זה ועל הערכות הנהלת החברה והנהלת אפרידר באשר להשלכות האפשריות של המשבר על פעילותן ומצבן, כמפורט בסעיף 1.3 לעיל. הערכות אלו עשויות שלא להתממש או להתממש באופן שונה, ואף שונה באופן מהותי, מכפי שנצפה, לכשיתבררו מלוא השפעות, או אם השפעות בפועל תהיינה שונות מההערכות כאמור. הגורמים שעשויים להשפיע על התממשות הערכות אלו הינם, בין היתר, התמשכות ומשכו של משבר הקורונה, עלייה מחודשת בהיקף התחלואה בווירוס הקורונה (לרבות עקב זנים חדשים של הווירוס) והטלת מגבלות נוספות בעקבות כך או לחילופין שיפור במצב התחלואה עקב הצלחת מבצעי החיסונים בישראל, השפעות המשבר על המצב המקרו כלכלי בישראל, על רמת התעסוקה והצמיחה במשק או כניסה למיתון בישראל ו/או התממשותם של כל או חלק מגורמי הסיכון המפורטים בסעיפים 18 ו-8.18 לחלק א' לדוח התקופתי של החברה (תיאור עסקי התאגיד).

אלבר

במסגרת דוח הדירקטוריון של אלבר לשנת 2021 צוין כי בהתאם לתקנה 10(ב)14 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970 (להלן: "תקנות הדיווח"), ועל פי עמדת סגל רשות ניירות ערך בנושא גילוי בדבר תזרים מזומנים חזוי, בחן דירקטוריון אלבר את הימצאות סימני האזהרה הן ברמת הדוח המאוחד של אלבר והן ברמת הנתונים הכספיים הנפרדים של אלבר. בהתאם לאמור נמצא שהן ברמת הדוח המאוחד של אלבר והן ברמת הדוח על המידע הכספי הנפרד קיים סימן אזהרה של גירעון בהון החוזר.

בהתאם, דירקטוריון אלבר בחן בישיבתו ביום 24 במרס 2022 את מקורות המימון לפרעון התחייבויותיה הקיימות והצפויות של אלבר והאם סימן האזהרה הנ"ל מצביע על בעיית נזילות באלבר. לאלבר הון חוזר שלילי הנובע מכך שהתחייבויותיה נפרשות במאזן לחלויות שוטפות ולהתחייבויות לזמן ארוך בעוד שנכסיה העיקריים (צי כלי הרכב) מוצגים במאזן במסגרת הנכסים לזמן ארוך, למרות שחלקם (כ-9.7 אלפי כלי רכב המוצגים בעלות מופחתת של כ-641 מיליוני ש"ח) עתידים להימכר במהלך השנה הקרובה. בנוסף, על-פי כללי החשבונאות, ההכנסות העתידיות של הסכמי הליסינג התפעולי שהינן התקשרויות חוץ מאזניות איתנות לא נרשמות במסגרת הנכסים השוטפים בעוד שהן עומדות כנגד החזר ההתחייבויות הצפויות. ההשפעה של האמור מוצאת ביטוי חשבונאי בהשפעה על ההון החוזר ומהווה להערכת הנהלת אלבר סיבה מרכזית לקיומו של גירעון כאמור, אשר בהינתן האמור אינו מעיד להערכת הנהלת אלבר על בעיית נזילות.

אלבר דיווחה עוד במסגרת דוח הדירקטוריון לשנת 2021 כי למען הזהירות, דירקטוריון אלבר ערך בחינה גם של מקורות המימון העומדים לאלבר ואת הערכתו ביחס לפעילותה של אלבר, ובכלל זה בחן תזרים מזומנים חזוי של אלבר לתקופה של 24 חודשים, וכן תחזית תחת הנחות איכותיות בעיקר ביחס לצרכי וגיוסי חוב ומועדי פירעונות עתידיים.

על יסוד האמור העריך דירקטוריון אלבר כי על אף קיומו של גירעון בהון החוזר, אין בכך כדי להצביע על בעיית נזילות באלבר.

יובהר כי ההתייחסות המובאת לעיל ביחס להערכות דירקטוריון אלבר מהווה מידע צופה פני עתיד כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך התשכ"ח-1968. מידע זה כולל, בין היתר, הערכות ביחס לעתיד ובפרט ביחס לאירועים ופעולות עתידיים, אשר התממשותם ומועדם אינם ודאיים ותלויים, בין היתר, בגורמים נוספים אשר אינם בשליטת אלבר, אירועים עולמיים ומקומיים בלתי צפויים, תהליכים רגולטורים והמצב הכלכלי בישראל ומחוצה לה, וכן גורמי הסיכון המפורטים בסעיף 26 לחלק א' (תיאור עסקי התאגיד) של אלבר, אשר צורף כנספח ב' לפרק תיאור עסקי התאגיד של החברה בדוח התקופתי של החברה לשנת 2021. בהתאם לכך מובהר כי הערכות אלבר עשויות שלא להתממש, או להתממש באופן שונה מהותית מכפי שנצפה.

הכשרה ביטוח

בשנת 2021 חלה עלייה בסכום המזומנים ושווי המזומנים של הכשרה ביטוח בסך של כ-994.1 מיליון ש"ח. תזרימי המזומנים שנבעו מפעילות שוטפת הסתכמו בכ-938.4 מיליון ש"ח. תזרימי המזומנים ששימשו לפעילות השקעה הסתכמו בכ-61 מיליון ש"ח, שעיקרם רכישת רכוש קבוע ורכישת נכסים לא מוחשיים (תוכנה) תזרימי המזומנים שנבעו מפעילות מימון הסתכמו בכ-116.7 מיליון ש"ח, אשר התקבלו מהנפקת כתבי התחייבויות נדחים.

הכשרה ביטוח מממנת את פעילותה מהון עצמי ומהתחייבויות בגין כתבי התחייבות נדחים לבנקים ומכתבי התחייבות נדחים סחירים. הכשרה ביטוח נוהגת לגייס כתבי התחייבות נדחים מעת לעת בהתאם לצרכי ההון שלה, הנובעים מתקנות ההון.

הכשרה ביטוח הנפיקה לציבור שתי סדרות של כתבי התחייבות נדחים - אגרות חוב (סדרה 3) ואגרות חוב (סדרה 4) אשר הוכרו בידי הממונה על שוק ההון, ביטוח וחיסכון כהון משני מורכב. נכון למועד הדוח קיימים במחזור 102,920,000 ש"ח ע.נ. אגרות חוב (סדרה 3) ו-169,176,000 ש"ח ע.נ. אגרות חוב (סדרה 4). ליום 31 בדצמבר 2021, להכשרה ביטוח יתרת התחייבויות בגין כתבי התחייבות נדחים למוסדות בנקאיים בסך של כ-130 מיליון ש"ח. כחלק מניהול ההון השוטף של הכשרה ביטוח, ובכלל זה עמידה במשטר יחס כושר פירעון, ייתכן שהכשרה ביטוח תגייס הון משני.

גילוי בדבר תזרים המזומנים החזוי למימון פירעון התחייבויות התאגיד :

בחברה מתקיימים סימני אזהרה כהגדרתם בתקנה 10ב(14) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים), התש"ל - 1970, לאור הפניית תשומת לב רו"ח המבקר בחוות דעתו.

להלן דו"ח תזרים חזוי של החברה סולו, ובו פרוט התחייבויות החברה והמקורות הכספיים מהם צופה החברה

לפרוע אותן עד ליום 31 בדצמבר 2023 (באלפי ש"ח) :

1 בינואר עד 31 בדצמבר 2023	1 בינואר עד 31 בדצמבר 2022	
277	159	מקורות:
		יתרת פתיחה:
		תזרים מזומנים מפעילות מימון:
12,856	2,733	מימוש יתרת פקדון נאמן אג"ח ד' תחילת תקופה (1.2):
-	500	אשראי מתאגיד בנקאי:
		תזרים מזומנים מחברות מוחזקות:
3,500	3,500	הכנסות מדמי ניהול מאפרידר (5) :
2,400	2,400	הכנסות מדמי ניהול מאלבר:
1,389	915	דיבידנד מהכשרה ביטוח (3) (4):
14,720	26,711	הלוואה מאפרידר/ דיבידנד מאפרידר (5):
11,792	7,772	החזר מאלעזרא החזקות ביטוח ע"ח הלוואה (שמקורו בחלקה בדיבידנד מהכשרה בטוח) (3) (4):
46,934	44,690	סה"כ מקורות:
		שימושים:
		תזרים מזומנים לפעילות מימון:
12,606	5,338	פירעון קרן וריבית ע"ח אג"ח (סדרה ד') (1.2):
19,694	12,856	הפקדה לפיקדון נאמן אג"ח סדרה ד' סוף תקופה:
11,693	23,262	פרעון אשראי מתאגיד בנקאי - 100 מיליון ש"ח (1.1) (2)
500	863	פרעון אשראי מתאגיד בנקאי:
		תזרים מזומנים לפעילות שוטפת:
1,301	2,094	הוצאות אחרות
45,794	44,413	סה"כ שימושים:
1,140	277	יתרת סגירה:

(1) פירוט פרעונות אגרות החוב (סדרה ד) וכן הלוואה מתאגיד בנקאי של החברה בתקופת ששת החודשים

01.01.2022-30.06.2022

(1.1) ביום 27 במרס, 2022 ביצעה החברה פדיון מוקדם חלקי (ביוזמת החברה ושאינו מנדטורי), בסך של כ-22,542 אלפי ש"ח (מונחי קרן בלבד), על חשבון הלוואה שנטלה החברה, כאמור בסעיף 4.4 לעיל (להלן: "הפדיון המוקדם"). במסגרת הפדיון המוקדם, שילמה החברה סך של 23,262 אלפי ש"ח, הכוללים סך של 10,000 אלפי ש"ח בגין מלוא קרן הלוואה שהייתה אמורה להיפרע ביום 30 במאי, 2023, סך של כ-3,321 אלפי ש"ח על חשבון קרן הלוואה שאמורה להיפרע ביום 31 במאי, 2025, סך של כ-9,221 אלפי ש"ח על חשבון קרן הלוואה שאמורה להיפרע ביום 1 בדצמבר, 2024 וסך של כ-720 אלפי ש"ח עבור ריבית שנצברה בגין הלוואה עד למועד הפדיון המוקדם.

מקורו של הפדיון המוקדם האמור לעיל הינו בדיבידנד שהכריזה אלבר ביום 24.03.2022, בסך של 23,262 אלפי ש"ח, כמתואר בביאור 31' בדוחות הכספיים המאוחדים לשנת 2021 של החברה.

(1.2) ביום 1 בינואר 2022, החברה נדרשה לפרוע ריבית, בסך של כ-2,691 אלפי ש"ח, לבעלי אגרות החוב (סדרה ד') (להלן – התשלום). המקור של החברה, לפירעון התשלום, היה בכספים, שהיו מופקדים בחשבון נאמן אג"ח סדרה ד', ושמקורם בדיבידנד שהכריזה אלבר ביום 18.11.2021.

פירוט ביחס לפירעונות עתידיים של החברה לתקופה 01.07.2022-31.12.2023

(2) לטובת פירעונות ההלוואה מתאגיד בנקאי (המתוארת בסעיף 4.4 ד' לעיל), ולטובת פירעון הריבית לבעלי אגרות החוב (סדרה ד') הקבועה ליום 1 ביולי 2022, החברה מתבססת על דיבידנדים שיחולקו על ידי אלבר.

בהתאם לצרכיה האמורים לעיל, החברה מניחה כי, במידה ולא יורע באופן משמעותי מצב תחלואת הקורונה ולא יוחמרו באופן משמעותי המגבלות עקב משבר הקורונה וכן במידה ויימשך השיפור במדדים המקרו כלכליים של המשק בישראל, היא צופה כי אלבר תחלק, במהלך הרבעון השני לשנת 2022 ובמהלך הרבעון האחרון לשנת 2023, דיבידנדים בסכומים של כ-3 וכ-11 מיליון ש"ח, בהתאמה. תחזית זו מבוססת, בין היתר, על המידע וההנחות המפורטים להלן:

(א) מדיניות חלוקת הדיבידנד שעליה דיווחה אלבר, הקובעת כי מדי רבעון קלנדרי תחלק אלבר 50% מהרווחים הראויים לחלוקה של אלבר הנובעים מרווחי אלבר במהלך הרבעון הקלנדרי הקודם.

(ב) היסטוריית חלוקת הדיבידנדים על-ידי אלבר בשנים האחרונות (לרבות בתקופת משבר הקורונה שבמהלכה אלבר המשיכה לחלק דיבידנדים). בכלל זה, בשנים 2019, 2020, 2021 ו-2022 (עד למועד פרסום הדוח) חילקה אלבר סך מצטבר של כ-38 מיליון ש"ח, כ-26 מיליון ש"ח, כ-52 מיליון ש"ח וכ-23 מיליון ש"ח, בהתאמה.

(ג) יתרות המזומנים של אלבר וכן יתרת הרווחים הראויים לחלוקה של אלבר ליום 31.12.2021 המסתכמת לסך של כ-412 מיליון ש"ח.

(ד) במסגרת הגילוי אודות נזילות שהובא בדוח הדירקטוריון של אלבר לשנת 2021 צוין כי דירקטוריון אלבר בחן את מקורות המימון העומדים לאלבר ואת הערכתו ביחס לפעילותה של אלבר, ובכלל זה בחן תזרים מזומנים חזוי של אלבר לתקופה של 24 חודשים וכן תחזית תחת הנחות איכותיות. בכלל זה, צוין בדוח הדירקטוריון לשנת 2021 של אלבר כי בין ההנחות המרכזיות שעמדו בבסיס תזרים המזומנים שאותו בחן דירקטוריון אלבר נכללה גם ההנחה כי בתקופת התזרים החזוי כאמור אלבר תשלם דיבידנדים בסך כולל של 75 מיליון ש"ח בשנת 2022 ובסך כולל של 67 מיליון ש"ח בשנת 2023.

במסגרת הבחינה האמורה לעיל שערך דירקטוריון החברה נלקחו בחשבון גם תוכנית העבודה של אלבר לשנת 2022 כפי שאושרה על ידי דירקטוריון אלבר בתחילת שנת 2022, וכן מגבלות חוזיות ואחרות המוטלות על אלבר בחלוקת דיבידנד או העשויות להשפיע על גובה החלוקה.

לאור הבחינה שערך דירקטוריון החברה והנתונים שבידי החברה כאמור לעיל, העריך דירקטוריון החברה כי ההנחה, לפיה אלבר תחלק, במהלך הרבעון השני לשנת 2022 ובמהלך הרבעון האחרון לשנת 2023, דיבידנדים בסכומים של כ-3 וכ-11 מיליון ש"ח, בהתאמה, הינה הנחה סבירה ואף שמרנית.

החברה מדגישה, כי הערכתה ביחס לסכום הדיבידנד מאלבר תלויים בגורמים חיצוניים רבים, ובכללם השפעות הצפויות ממשבר הקורונה וכן בתנאי שוק מקרו כלכליים, שאין לחברה יכולת השפעה עליהם, ומשכך הינה בחזקת מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח – 1968. יצוין, כי גם אימוץ ויישום תקני חשבונאות בינ"ל או שינויים באופן עריכת הדו"חות הכספיים עשויים להשפיע על שיעור הדיבידנד שיחולק על ידי אלבר. כמו כן, יצוין, כי הערכות החברה מתבססות בין היתר על מדיניות חלוקת הדיבידנדים שאימץ דירקטוריון אלבר ובהתאם לכללים ולמגבלות שנקבעו בה, אך אין כל ודאות, כי דירקטוריון אלבר יחליט על סכומי דיבידנד לחלוקה, כולם או מקצתם.

ככל שחלוקת הדיבידנד מאלבר לא תתממשנה במלואן, להערכת החברה, תעמיד אפרידור את הסכום החסר הנדרש מעודפי פרויקטים בביצוע ו/או מהכנסות אחרות (ראה הערה (5) להלן).

(3) הפקדות עתידיות לפיקדון נאמן אגרות החוב (סדרה ד') של החברה צפויות להגיע מדיבידנדים שתחלק הכשרה ביטוח. החברה צופה לקבל דיבידנדים מהכשרה ביטוח, בהסתמך על תחזית חלוקת דיבידנדים לשנים 2022 ו-2023, שקיבלה מהנהלת הכשרה ביטוח, בהתאמה למדיניות חלוקת דיבידנדים שאימצה הכשרה ביטוח, ובכפוף לאמור בהערה (4) להלן.

בהתאם לתחזית שהתקבלה, במהלך הרבעון הרביעי לשנת 2022 ובמהלך הרבעון הרביעי לשנת 2023, הכשרה ביטוח צפויה לחלק דיבידנדים בסך 20 מיליון ש"ח ו-25 מיליון ש"ח, בהתאמה (במונחי שיעור החזקה של 100%). הכשרה ביטוח מדגישה, כי תחזית החלוקה היא סבירה בהתבסס על המידע הידוע לה במועד זה, ומבלי לגרוע מכך, התממשותה תלויה בתחזית רווחיות רב שנתית, הנחות נוספות בקביעת יחס כושר הפירעון העתידי ובגורמים חיצוניים שלהכשרה ביטוח אין יכולת השפעה עליהם, ומשכך הינם בחזקת "מידע צופה פני עתיד".

בחדש נובמבר 2017 קבע דירקטוריון הכשרה ביטוח יעד יחס כושר פירעון מבוסס סולבנסי II (להלן – "יעד הון") – לפי המתווה הבא:

חלוקת דיבידנד תותר רק אם לאחר ביצוע החלוקה קיים להכשרה ביטוח יחס כושר פירעון העומד לפחות בשיעורים הנקובים בטבלה מטה, לפי חוזר סולבנסי או לפי הנחיות ליישום הנדבך הראשון במשטר כושר פירעון חדש, לפי העניין, כשהוא מחושב ללא הוראות מעבר:

החל מהדוחות הכספיים ליום 31/12/2024	עד וכולל הדוחות הכספיים ליום 31/12/2023	עד וכולל הדוחות הכספיים ליום 31/12/2020	עד וכולל הדוחות הכספיים ליום 31/12/2019	עד וכולל הדוחות הכספיים ליום 31/12/2018	עד וכולל הדוחות הכספיים ליום 31/12/2017
108%	107%	106%	104%	102%	101%

בעת החלטתנו בדבר חלוקה, דירקטוריון הכשרה ביטוח יתחשב בשיקולים עסקיים, לרבות תוכנית ההשקעות של הכשרה ביטוח, מצבה הפיננסי, עמידתה בדרישות רגולטוריות ומגבלות המוטלות עליה ועניינים נוספים. כמו כן, יובהר כי כל חלוקת דיבידנד כאמור כפופה להוראות כל דין, ובכלל זה להוראות חוק החברות ומבחני החלוקה הקבועים בחוק החברות.

יצוין כי, משטר הסולבנסי, במתכונתו הנוכחית, בעל רגישות גבוהה מאוד לשינויים במשנני שוק ואחרים, ולפיכך, מצב ההון המשתקף ממנו עשוי להיות תנודתי מאוד. הרווח החזוי בתוכנית העבודה של הכשרה ביטוח מבוסס על רווחים חיתומיים וכן על רווחים השקעתיים מתיק ההשקעות.

ככל שתחזית הדיבידנד מהכשרה ביטוח לא תתממש במלואה, להערכת החברה, תעמיד אפרידר את הסכומים החסרים מעודפי פרויקטים בביצוע ו/או ממקורות אחרים (ראה הערה (5) להלן).

(4) תחזית חלוקת דיבידנדים, לשנים 2022 ו-2023, שהתקבלה בחברה, מהנהלת הכשרה ביטוח כמתואר בהערה (3) לעיל, כוללת, בין היתר, דיבידנד חזוי (במונחי שיעור החזקה של 100%) בסך של 20 מיליון ש"ח שיחולק במהלך הרבעון הרביעי לשנת 2022 ובסך של 25 מיליון ש"ח שיחולקו במהלך הרבעון הרביעי לשנת 2023. יחד עם זאת, החברה הציגה בדוח התזרים החזוי לעיל, סכומי חלוקת דיבידנדים, המשקפים את צורכי אג"ח סדרה ד' של החברה בטווח התחזית בלבד, קרי סכום חלוקת דיבידנד (במונחי שיעור החזקה של 100%) בסך של כ-14.5 מיליון ש"ח במהלך הרבעון הרביעי לשנת 2022 וסך של כ-22 מיליון ש"ח שיחולקו במהלך הרבעון הרביעי לשנת 2023.

(5) מקורותיה הכספיים של אפרידר, לתשלום דמי ניהול לחברה/להעמדת הלוואה לחברה/חלוקת דיבידנדים לחברה (אשר בחלקם כאמור משועבדים לתאגיד בנקאי ולמחזיקי אגרות חוב של החברה), הם בין היתר: עודף תזרימי מפרוייקטים שונים בביצוע אפרידר (באשקלון ובאזור) ו/או חלקה של אפרידר בעודפי פרויקט בביצוע חברת בת שלה בעיר חדרה. דיבידנדים שמקבלת אפרידר מחברות בנות (הכשרה ביטוח 34.67%, אלבר 100%), בהסתמך על תחזית חלוקת דיבידנד שהתקבלה מהכשרה ביטוח ונתונים אחרים שבידי החברה אודות אלבר לתקופות הרלבנטיות, כאמור לעיל, הכנסות אחרות, אשראים, יתרות מזומנים בקופה וכיו"ב.

בבניית התזרים, אפרידר מתבססת על יכולת חילוץ עודפים מפרויקטים בליווי פיננסי המצויים בבניה, על סמך ניסיון העבר, משבר הקורונה ובהתחשב בהתקדמות הבניה, ובמצב המכירות בפרויקטים. כמו כן, לאפרידר פרויקטים נוספים המצויים בשלבי תכנון וייזום, שלא נלקחו בחשבון לצורך התזרים הנ"ל. יצוין, כי הדיבידנדים מהחברות אלבר והכשרה ביטוח אינם נדרשים לאפרידר לפירעון התחייבויותיה השוטפות, וכי התזרים מהפעילות השוטפת של אפרידר מספיק עבורה לעניין זה.

להלן פירוט מקורותיה הצפויים של אפרידר באלפי ש"ח (כולל בגין דמי הניהול):

מקור	1 בינואר עד 31 בדצמבר 2022	1 בינואר עד 31 בדצמבר 2023	סה"כ
דיבידנד מאלבר (*)	25,909	11,693	37,602
דיבידנד מהכשרה ביטוח (**)	4,302	6,527	10,829
סה"כ	30,211	18,220	48,431

(*) 100% ממניות אלבר המוחזקות ע"י אפרידר שועבדו לטובת תאגיד בנקאי שהעמיד לחברה הלוואה בסך 100 מיליון ש"ח, כאמור בסעיף 4.4 לעיל ו-13 להלן. לפי הסכם הלוואה, דיבידנדים שהתקבלו מאלבר היו משועבדים לטובת התאגיד הבנקאי והחברה הייתה חייבת בביצוע פדיונות מוקדמים מנדטוריים בעת קבלת כספי דיבידנד מאלבר. כאמור בסעיף 4.4 לעיל ו-13 להלן, לאחר שקרן הלוואה המקורית נפרעה במעל 50% החברה אינה חייבת עוד בביצוע פדיונות מוקדמים מנדטוריים בעת קבלת כספי דיבידנד מאלבר (למידע נוסף, ראה הערה (1.1) לעיל).

(**) דיבידנדים מהכשרה ביטוח (בגין 29.67% מניות הכשרה ביטוח המוחזקות ע"י אפרידר) משועבדים לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ד') ומופקדים ישירות לחשבון נאמן אגרות החוב (סדרה ד'). למידע נוסף, ראה הערות (3) ו-(4) לעיל.

האמור לעיל בדבר תזרים המזומנים החזוי של החברה הינו בגדר מידע צופה פני עתיד. ההנחות והאומדנים של החברה בדבר תזרים המזומנים החזוי ובדבר מקורות הפירעון להתחייבויות הקיימות והצפויות של החברה, מבוססים על הנתונים, התחזיות ותוכניות העבודה שבידי החברה כיום, לרבות אלה שהתקבלו מאת החברות הבנות או פורסמו על-ידיהן, כמו גם בהתבסס על תחזיות החברות הבנות בדבר החזר הלוואות ו/או חלוקות דיבידנדים. אין כל וודאות כי הנחות, תחזיות ואומדנים אלה יתממשו במלואם או בחלקם, הואיל והינם תלויים בגורמים חיצוניים, עולמיים ומקומיים, בלתי צפויים, שאין לחברה כל יכולת השפעה עליהם או שיכולת החברה להשפיע עליהם מוגבלת. בהתאם לכך, מובהר כי הערכות החברה עשויות שלא להתממש או להתממש באופן שונה מהותית מכפי שנצפה. בנוסף, הערכות החברה בדבר השלכות האפשרויות של התפשטות משבר הקורונה על פעילותה של החברה ושל חברות הבנות (ראו לעניין זה סעיפים 1.3 ו-4.4 לעיל) מתבססות על המידע הקיים בעניין במועד זה, והן אינן ודאיות ואינן בשליטת החברה. בהקשר זה יצוין כי הואיל והאירוע הינו כזה אשר כדוגמתו לא נחוה מזה שנים רבות בסביבה הכלכלית, קיים קושי מובהק וייחודי בהערכת השפעותיו של משבר הקורונה, אשר עשויות לחצות ענפים רבים במשק ובכלכלה העולמית והמקומית. החברה ביססה הערכותיה המובאות לעיל, בין היתר, על פרסומים בארץ ובעולם בנושא זה, על מצב התחלואה בנגיף הקורונה בישראל וצעדי הממשלה להתמודדות איתו, וכן על הערכות הנהלת החברה והחברות הבנות על אמצעים אפשריים להתמודדות עם השפעות השונות, בשים לב בין היתר למגבלות על יכולתן של החברה והחברות הבנות להתמודד עם השפעות כאמור, ובהתאם התממשותן אינה ודאית. הערכות החברה ויתר חברות הקבוצה עשויות שלא להתממש או להתממש באופן שונה, ואף שונה באופן מהותי, מכפי שנצפה, לכשיתבררו מלוא השפעות, או אם השפעות בפועל תהיינה שונות מההערכות כאמור. הגורמים שעשויים להשפיע על התממשות הערכות אלו, שאינם בשליטת החברה והחברות הבנות, הינם, בין היתר, שינויים חקיקתיים ורגולטוריים, תנודות בשערי חליפין, שינויים בהעדפות הצרכנים, השלכות התפשטות נגיף הקורונה בארץ ובעולם והתמשכותו ומשכו של המשבר, עלייה מחודשת ברמת התחלואה בירוס הקורונה, לרבות עקב התפשטות זנים שונים של הוירוס ועמידותם של זנים כאמור בפני החיסונים הקיימים וכן הטלת מגבלות מחמירות נוספות בעקבות כך שעשויות להיות מוטלות על-ידי הרשויות, או לחילופין שיפור במצב התחלואה והסרת מגבלות, בין היתר בעקבות הצלחת מבצעי החיסונים בישראל, השפעות המשבר על המצב המקרו כלכלי בישראל, על רמת התעסוקה והצמיחה במשק ושיפור במדדים מקרו כלכליים כאמור או לחילופין כניסה למיתון בישראל, המצב הביטחוני ו/או התממשותם של כל או חלק מגורמי הסיכון המפורטים בסעיפים 18 ו-8.18 לחלק א' לדוח התקופתי של החברה (תיאור עסקי התאגיד) וכן גורמי הסיכון שנכללו בחלק א' לדוח התקופתי לשנת 2021 של אלבר ושל הכשרה (המצורפים כנספחים א' ו-ב' לחלק א' לדוח התקופתי לשנת 2021 של החברה).

4.2. להלן טבלת השוואה בהתייחס לסעיפים בעניינם הייתה סטייה מהותית בין התחזית שפורסמה ביום 24 במרס

2021 (במסגרת הדוח התקופתי לשנת 2020) לבין הביצוע בפועל (באלפי ש"ח):

מקורות/שימושים	תחזית	בפועל	פער
הלוואה מבעל השליטה (1)	2,700	-	(2,700)
חוזרים/דיבידנד מאפרידר (כולל דמי ניהול מאפרידר) (2)	21,879	51,657	29,778
פרעון אשראי מתאגיד בנקאי - 100 מיליון ש"ח (3)	21,875	48,119	26,244

הסברים עיקריים לפערים:

1. החברה כללה, בתחזית לשנת 2021, צפי לקבלת הלוואה מבעל שליטה, בסך של 2,700 אלפי ש"ח, וזאת על בסיס התחייבותו של בעל השליטה להעמיד לחברה, אם וככל שיידרש לה, עד ליום 31 בדצמבר 2021, הלוואה בסך של עד 2.7 מ"ש"ח לטובת מימון פירעון התחייבויותיה של החברה הצפויות במהלך הרבעון הראשון לשנת 2022 (להלן – התשלום). בפועל, החברה לא נדרשה לקבל מבעל השליטה הלוואה כלשהי בקשר עם התשלום.

2. החברה כללה בתחזית לשנת 2021, צפי לקבלת החוזרים/דיבידנד מאפרידר (כולל הכנסות מדמי ניהול) בסך של 21,879 אלפי ש"ח. בפועל, במהלך שנת 2021 התקבלו בחברה מאפרידר סכומים (כולל הכנסות מדמי ניהול) בסך כולל של 51,657 אלפי ש"ח. קרי, חל בסעיף גידול בסך של 29,778 אלפי ש"ח, לאור העובדה שהחברה כללה, בתחזית לשנת 2021, צפי לקבלת דיבידנדים מאלבר (הנכללים במסגרת החוזרים מאפרידר) בסך כולל של 21,879 אלפי ש"ח, ואילו בפועל אלבר חילקה דיבידנד, במהלך שנת 2021, בסך כולל של 51,657 אלפי ש"ח.

3. החברה כללה, בתחזית לשנת 2021, בהתאם ללוח הסילוקין של ההלוואה, כהגדרתה בסעיף 4'ד לעיל, צפי לפירעון (מנדטורי, בהתאם לתנאי ההלוואה), ע"ח קרן וריבית ההלוואה בסך כולל של כ-21,875 אלפי ש"ח. בפועל, החברה ביצעה, במהלך שנת 2021, על חשבון קרן וריבית של ההלוואה, פירעונות מנדטוריים בהתאם לתנאי הסכם ההלוואה, בסך כולל של 48,119 אלפי ש"ח, וזאת לאחר שאלבר חילקה, במהלך שנת 2021, דיבידנד בסכום כולל (100%) של 51,657 אלפי ש"ח (מתוכו, סך של 48,119 אש"ח שימש את החברה לטובת פירעון ההלוואה, ויתר הסכום, בסך של כ-3,538 אלפי ש"ח שימש את החברה לטובת פעילותה השוטפת).

5. גילוי לאמצעים נזילים, חוב פיננסי ותנועות בהם בשנת 2021

סה"כ	השלמה למאוחד והתאמות	הכשרה ביטוח	החזקות ביטוח	אלבר	אפרידר ואפרידר יוזמה	החברה	
אלפי ש"ח							
							יתרת פתיחה:
362,347	-	264,915	44	91,164	6,179	45	אמצעים נזילים
(1,301,644)	4,311	-	-	(1,117,851)	(167,880)	(20,224)	חוב פיננסי שוטף
(2,099,535)	81,173	(280,142)	(81,173)	(1,629,198)	(11,203)	(178,992)	חוב פיננסי לא שוטף
(3,038,832)	85,484	(15,227)	(81,129)	(2,655,885)	(172,904)	(199,171)	אמצעים נזילים, נטו
1,117,868	-	120,000	-	995,399	2,469	-	נטילת הלוואות מחיצוניים (כולל אשראי לז"ק וצדדים קשורים)
(1,436,422)	-	(15,149)	-	(1,235,237)	(131,095)	(54,941)	פירעון הלוואות ואג"ח מחיצוניים (כולל ריביות)
(30,845)	-	(3,284)	-	(27,561)	-	-	פירעון התחייבות בגין חכירה IFRS16
-	-	4,684	-	-	(4,684)	-	החזר הלוואות בין חברות הקבוצה
(99,766)	-	-	-	(51,657)	(48,109)	-	חלוקת דיבידנד לחברות הקבוצה
100,796	-	-	-	-	52,687	48,109	קבלת דיבידנדים מחברות הקבוצה
-	-	-	-	(2,400)	(3,500)	5,900	תשלום דמי ניהול לחברה האם
757,612	-	(63,684)	-	306,202	516,697	(1,603)	תזרים אחר מפעילות שוטפת
(465,024)	-	(74,586)	-	(5,620)	(387,467)	2,649	תזרים אחר מפעילות השקעה
(55,781)	-	(32,019)	-	(20,874)	(3,002)	114	שינוי באמצעים נזילים
							יתרת סגירה:
306,566	-	232,896	44	70,290	3,177	159	אמצעים נזילים
(937,601)	-	-	-	(898,924)	(37,814)	(863)	חוב פיננסי שוטף
(2,252,524)	81,173	(400,339)	(81,173)	(1,692,150)	(8,509)	(151,526)	חוב פיננסי לא שוטף
(2,883,559)	81,173	(167,443)	(81,129)	(2,520,784)	(43,146)	(152,230)	אמצעים נזילים, נטו

מגבלות על העברת משאבים (בנוסף למגבלה עפ"י חוק החברות לקיומם של רווחים ראויים לחלוקה כהגדרתם בחוק החברות) - ראה באור 12א'1 בודחות הכספיים המאוחדים של החברה לשנת 2021.

6. ניתוח מגזרים

להלן נתונים כספיים על תחומי הפעילות של החברה עפ"י מגזרים (אלפי ש"ח):

לתקופה של 12 חודשים שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021:

סה"כ	התאמות	אחרים (**)	ביטוח (*)	רכב	הקמת בניינים למכירה	
7,857,047	(30,621)	10,973	4,157,918	3,377,516	341,261	סה"כ הכנסות המגזר
182,509	-	347	18,740	121,742	41,680	סה"כ רווח כולל המיוחס למגזר, לאחר מס
179,087	-	347	15,318	121,742	41,680	מתוכו, רווח כולל של המגזר המיוחס לבעלי מניות הרוב
3,422	-	-	3,422	-	-	מתוכו, רווח כולל של המגזר המיוחס לבעלי הזכויות שאינן מקנות שליטה

לתקופה של 12 חודשים שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020:

סה"כ	התאמות	אחרים (**)	ביטוח (*)	רכב	הקמת בניינים למכירה	
5,313,031	(30,937)	11,217	2,373,500	2,870,032	89,219	סה"כ הכנסות המגזר
41,702	-	(2,886)	(32,472)	68,897	8,163	סה"כ רווח (הפסד) כולל המיוחס למגזר, לאחר מס
43,043	-	(2,886)	(31,131)	68,897	8,163	מתוכו, רווח (הפסד) כולל של המגזר המיוחס לבעלי מניות הרוב
(1,341)	-	-	(1,341)	-	-	מתוכו, (הפסד) כולל של המגזר המיוחס לבעלי הזכויות שאינן מקנות שליטה

לתקופה של 12 חודשים שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019:

סך-הכל	התאמות	אחרים (**)	ביטוח (*)	רכב	הקמת בניינים למכירה	
6,508,564	(32,517)	12,016	3,287,886	3,122,089	119,090	סה"כ הכנסות המגזר
99,012	-	(8,006)	25,488	70,375	11,155	סה"כ רווח (הפסד) כולל המיוחס למגזר, לאחר מס
96,252	-	(8,006)	22,728	70,375	11,155	מתוכו, רווח (הפסד) כולל של המגזר המיוחס לבעלי מניות הרוב
2,760	-	-	2,760	-	-	מתוכו, רווח כולל של המגזר המיוחס לבעלי הזכויות שאינן מקנות שליטה

(*) מגזר "ביטוח" כולל את תוצאות פעילות הכשרה ביטוח והחזקות ביטוח.

(*) (*) מגזר "אחרים" כולל בעיקר הכנסות מפעילות של מתן שירותי ניהול לחברות מוחזקות, הכנסות מימון מהלוואה שהעמידה החברה לחברה מוחזקת ועלויות משותפות שלא הוקצו לאף אחד משלושת תחומי הפעילות, הכוללות בעיקרן את עלויות החברה סולו (מימון והנה"כ).

מגזר הביטוח

כללי

המגזר עוסק בתחום הביטוח הכללי ותחום ביטוח החיים. ענף הביטוח הכללי כולל שלושה תחומי פעילות עיקריים: תחום רכב חובה, תחום רכב רכוש, ותחום הכולל את יתר ענפי הביטוח הכללי.

ענף ביטוח החיים, בריאות וחסכון ארוך טווח מתמקד בעיקר בחסכון לתקופת פרישה וכן בכיסויים ביטוחיים שונים, כגון: מוות, נכות, אובדן כושר עבודה, ביטוח בריאות המזכה בפיצוי כספי בגין מחלות קשות, ביטוח סיעודי ועוד.

הכנסות המגזר

הכנסות המגזר בתקופת הדו"ח הסתכמו בסך של כ-4,157,918 אלפי ש"ח לעומת סך של כ-2,373,500 אלפי ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

תוצאות המגזר

תוצאות מגזר הביטוח לשנת 2021 הסתכמו לרווח בסך של כ-18,740 אלפי ש"ח לעומת הפסד סך של כ-32,472 אלפי ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. המעבר מהפסד לרווח של מגזר הביטוח, לעומת התקופה המקבילה אשתקד, מוסבר באמצעות הרווח הכולל של הכשרה ביטוח לשנת 2021, וכן באמצעות קיטון בהפסד של אלעזרא החזקות ביטוח, והכל כפי שיוסבר להלן.

המעבר מהפסד לרווח, בתקופת הדוח לעומת התקופה המקבילה אשתקד, נובע בעיקר ממגזר ביטוח כללי, כתוצאה מגידול בהכנסות, שנרשמו בתיק השקעות הנוסטרו, בעקבות שערוכי נדלן להשקעה (כמפורט בביאור 15 לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה) וכן מעלייה בשווקי ההון במהלך תקופת הדוח הנוכחי. הגידול בהכנסות כאמור מותן כתוצאה מהרעה בתוצאות החיתומיות, של הכשרה ביטוח, בענפי חובה, תבויות ורכב רכוש וכן מירידה בעקום ריבית חסרת הסיכון אשר הגדילה את ההתחייבויות הביטוחיות.

במגזר ביטוח חיים, חל מעבר מהפסד לרווח, הנובע בעיקרו מאיפוס הפרשה, בתקופת הדוח הנוכחי, על סך של כ-28 מיליון ש"ח, במוצר "סיעוד", במסגרת "בדיקת נאותות העתודות" (LAT).

כמו כן, במהלך תקופת הדו"ח, חל קיטון בהפסד של אלעזרא החזקות ביטוח, שמקורו בירידה בעלויות המימון, בגין ההלוואה שהועמדה לה, על ידי החברה, בעקבות הפדיון המוקדם החלקי, שביצעה אלעזרא החזקות ביטוח, במהלך הרבעון הרביעי לשנת 2020, על חשבון תשלומי קרן עתידיים אשר היו אמורים להתבצע בחודשים ינואר 2022 וינואר 2023.

מגזר הקמת בניינים למכירה

כללי

המגזר עוסק ביזום, פתוח ובניה של נכסי מקרקעין בהם פרויקטים למגורים, דיור מוגן, מסחר ומשרדים באזורים שונים ברחבי הארץ. הפעילות בתחום זה כוללת איתור אפשרויות להשקעות פוטנציאליות, גיוס מימון ו/או שותפים להשקעה, רכישת קרקעות, הקמת פרויקטים ומכירת היחידות בפרויקטים.

הכנסות המגזר

הכנסות המגזר הסתכמו בתקופת הדו"ח לסך של כ-341,260 אלפי ש"ח, לעומת סך של כ-89,219 אלפי ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. הגידול בהכנסות, ביחס לתקופה המקבילה אשתקד, מקורו בהכנסות שהוכרו, החל מתקופת הדוח הנוכחי, בגין פרויקטים חדשים של אפרידר באשקלון, במסלול מחיר למשתכן (עיר היין והבוסתן).

תוצאות המגזר

חלק בעלי מניות הרוב, ברווח הכולל לאחר מס, במגזר הקמת בניינים למכירה, הסתכם בתקופת הדו"ח ברווח בסך של כ-41,680 אלפי ש"ח לעומת רווח בסך של כ-8,163 אלפי ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

מגזר הרכב

כללי

תחום פעילות המגזר כולל החכרה (ליסינג) של כלי רכב, השכרת רכב לזמן קצר, סחר בכלי רכב, מתן אשראי צרכני בעיקר לצורך רכישת כלי רכב, וכן מתן שירותי דרך וגריירה, מתן שירותי תיקון וטיפול בכלי רכב באמצעות רשת מוסכים אותה אלבר מפעילה, ייבוא ושיווק חלפים לכלי רכב ותיווך בביטוח בענף כללי. עסקת הליסינג התפעולי כוללת על פי רוב גם מרכיב שירותים הנלווים לשימוש ברכב ובכלל זה, תחזוקה, רישוי, כיסוי במקרה של תאונה או גניבה, שירותי דרך, רכב גישור ורכב חלופי.

הכנסות

הכנסות המגזר הסתכמו בתקופת הדו"ח לסך של כ-3,377,516 אלפי ש"ח, לעומת סך של כ-2,870,032 אלפי ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. עיקר הגידול נובע מעלייה בכמות כלי הרכב שנמכרו ביחס לתקופה המקבילה אשתקד, מעליה בתמורה הממוצעת לרכב ביחס לתקופה המקבילה אשתקד בפעילות הטרייד אין וכן נובע מעלייה בהכנסה הממוצעת לרכב בפעילות ההחכרה וההשכרה של אלבר.

תוצאות המגזר

חלק בעלי מניות הרוב, ברווח הכולל לאחר מס, במגזר הרכב, בתקופת הדו"ח, הסתכם לסך של כ-121,742 אלפי ש"ח לעומת סך של כ-68,897 אלפי ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

7. דיווח בדבר חשיפה לסיכוני שוק ודרכי ניהולם

7.1 גילוי בדבר חשיפה להשפעת השינויים במטבעות חוץ ובמדד על חברות הקבוצה

החברות בקבוצה מושפעות משינויים שחלים במדד המחירים לצרכן וכן משינויים בשער החליפין של הדולר לעומת השקל. לשינויים אלה השפעות, שחלקן מנוגדות, על מצבה הכספי של החברה, כמפורט להלן:

א. החברות בקבוצה חשופות לשינויים במדד המחירים לצרכן שכן חלק מהלוואות הקבוצה צמודות למדד המחירים לצרכן. מנגד, חלק מחברות הקבוצה נוהגות להתקשר בהסכמים עם לקוחותיהן במחירים צמודי מדד המחירים לצרכן או צמודים למדד תשומות הבנייה, כך שחלק מחשיפתה הכלכלית של הקבוצה למדד מצטמצמת. בנוסף, חלק מחברות הקבוצה נוקטות מעת לעת בפעולות גידור במסגרת עסקאות פיננסיות על מדד המחירים לצרכן, באופן שמצמצם חשיפה זו.

ב. מבחינה תזרימית, החברות בקבוצה מתקשרות בהסכמי הלוואות כך שמח"מ ההתחייבויות ארוך ממח"מ הנכסים. מבחינה חשבונאית, החברות מיישמות את סעיף 5.4.5 AG לתקן חשבונאות בינלאומי (IFRS 9), אשר מספק את ההגנה החשבונאית המיטבית לדעתן.

ג. חלק מהכנסות החברות בקבוצה צמודות לדולר. שינוי בשער החליפין של הדולר מוביל לגידול או קיטון בסך ההכנסות כמוסבר להלן:

- במגזר הרכב, שינוי בשער החליפין של הדולר מוביל לעיתים לשינוי במחירי כלי רכב חדשים ולפיכך משפיע בעקיפין גם על מחירי כלי הרכב המשומשים. אי לכך מחד, שינוי בשער החליפין יוביל לשינוי בעלות רכישת כלי הרכב, מאידך שינוי כאמור עשוי להוביל לשינוי בערכי השייר של כלי הרכב. כמו כן, אלבר מייבאת כלי רכב דו גלגליים וכלי חילוף לרכב, בעיקר ביורו ובסכומים לא מהותיים לאלבר. שינוי בשער החליפין מוביל לעיתים לגידול או קיטון בעלות היבוא. אלבר נוקטת מעת לעת בפעולות גידור, במסגרת עסקאות פיננסיות, על שער החליפין של היורו באופן שמצמצם את החשיפה המטבעית.

- במגזר הביטוח, השפעת השינויים בשער החליפין של הדולר אינה מהותית, וזאת בשל כך שההתחייבויות במגזר ביטוח חיים אינן מושפעות כלל מהשפעת השינויים כאמור, ואילו התחייבויות בביטוח כללי הצמודות לדולר הינן בהיקף נמוך ומושפעות ברובן בנכסים צמודי דולר.

סיכוני שוק ודרכי ניהולם בחברה (סולו)

הדיווח המובא להלן בדבר ניהול הסיכונים מתייחס להשקעות והתחייבות החברה.

האחראי על ניהול סיכוני שוק בחברה הינו מנכ"ל החברה, מר אור אלעזרא.

תיאור סיכוני השוק:

סיכוני השוק המהותיים אליהם חשופה החברה הינם, בגין היתר, שינויים בשווי של החזקותיה בחברות הבת (לא סחירות), שינויים בשיעורי ריבית ומדד אשר עלולים לפגוע בתוצאות העסקיות, בהון העצמי, בתזרימי המזומנים ובערך החברה.

חשיפה ישירה לשינויים במדד ובריביות:

ליום 31.12.2021 לחברה הלוואה מתאגיד בנקאי הנושאת ריבית משתנה ואגרות חוב (סדרה ד') הנושאות ריבית קבועה ללא הצמדה למדד. נכון למועד פרסום הדוח, ולאחר ביצוע פדיונות מוקדמים של ההלוואה, יתרת קרן ההלוואה מהתאגיד הבנקאי, הנושאת ריבית משתנה, מסתכמת לסך של כ-20,790 אלפי ש"ח (ראה סעיף 4.4 ד' לעיל). בהתאם, לחברה ישנה חשיפה זניחה לשינויים בריבית השקלית.

לפרטים אודות סיכוני השוק בחברות הבת המהותיות של החברה ואופן ניהולם, ראה להלן.

סיכוני שוק ודרכי ניהולם בהכשרה ביטוח

האחראי על ניהול סיכוני שוק בהכשרה ביטוח הינו מנהל הסיכונים הראשי של הכשרה ביטוח, מר דרור קלודה.

תיאור סיכוני השוק:

סיכוני שוק הינם סיכונים להכנסות הכשרה ביטוח ולהונה העצמי הנובעים מתנודתיות בשוים ההגון של מכשירים פיננסיים. ככלל, הכשרה ביטוח חשופה לסיכוני שוק כגון: שינויים בשיעורי ריביות, במדד המחירים לצרכן, בשערי מט"ח, במרווחי אשראי, במחירי המניות בארץ ובחו"ל ובמחירי הנדל"ן וזאת לאור אתזקותיה בנכסים פיננסיים שונים.

מדיניות הכשרה ביטוח בניהול סיכוני שוק:

עיקרי מדיניות ניהול סיכוני השוק ומדיניות ההשקעות של הכשרה ביטוח נקבעים על ידי האורגנים המתאימים בהכשרה ביטוח ומאושרים על-ידי דירקטוריון הכשרה ביטוח. הדירקטוריון וועדות ההשקעה של הכשרה ביטוח מקבלים דיווחים תקופתיים על חשיפת תיקי ההשקעות השונים של הכשרה ביטוח לשינויים בשוק ההון, שיעורי הריבית, שערי חליפין ואינפלציה וכדומה, לרבות תרחישי קיצון, השפעה על יחס כושר פירעון (בהשקעות נוסטרו) ומדדי סיכון אחרים, ובהתייחס לכך דנים ברמות החשיפה של אפיקי ההשקעה השונים. כמו כן, מעת לעת במהלך השנה מקיימות ועדות ההשקעה וכן הדירקטוריון דיונים בהתייחס לחשיפות שנקבעו.

הפיקוח על מדיניות ניהול סיכוני שוק בהכשרה ביטוח ואופן מימושה:

הפיקוח על ניהול סיכוני שוק של הכשרה ביטוח מתבצע באמצעות ועדות ההשקעה והדירקטוריון. ועדת השקעות תיק משתתף מתכנסת לפחות פעמיים בחודש וועדת השקעות נוסטרו מתכנסת לפחות אחת לחודש. הוועדות מדווחות על רמות החשיפה של תיקי ההשקעות, הן באמצעות מדידת ערך הסיכון (VaR), המודד את ההפסד המירבי הפוטנציאלי בהסתברות נתונה, והן על ידי בחינת ההפסד הצפוי להכשרה ביטוח בתרחישי קיצון שונים. דירקטוריון הכשרה ביטוח מקבל, לכל הפחות, דיווח שנתי מפורט ממנהל הסיכונים אודות הסיכונים הפיננסיים. כמו כן, קיימת ועדת ייעודית לתחום ניהול הסיכונים המורכבת מחברי דירקטוריון, שתפקידה לפקח על המדיניות וניהול הסיכונים בהכשרה ביטוח. ועדת ניהול הסיכונים מקבלת ממנהל הסיכונים דיווח אודות סיכונים פיננסיים מהותיים מעת לעת.

נכון למועד הדוח, האחראי באלבר לניהול סיכוני השוק הנוגעים לצי כלי הרכב בליסינג תפעולי היה מר אורן אלעזרא, מנכ"ל אלבר (שסיים כהונתו ביום 24 במרס 2022). האחראי באלבר לניהול סיכוני שוק בתחומים האחרים הינו מר נתנאל מלול, סמנכ"ל הכספים. סיכוני השוק נידונים מעת לעת בישיבות הדירקטוריון של אלבר. אלבר אינה נעזרת ביועצים חיצוניים בנושא זה.

7.4.1 תיאור סיכוני השוק ומדיניות אלבר בניהול סיכונים

א. סיכונים הקשורים בצי כלי הרכב

(1) הסיכון לירידת מחירי כלי רכב משומשים - אלבר חשופה לשינוי בערך השייר של כלי הרכב שבבעלותה העשוי לנבוע, בין היתר, כתוצאה משינוי מדיניות המחירים של היצרנים, שינויים בשערי חליפין, מצב המשק ומצב שוק הרכב המשומש. לדעת הנהלת אלבר, סיכון זה אינו ניתן להגנה יעילה.

(2) אלבר בחרה שלא לבטח את מרבית כלי הרכב בחברת ביטוח מפני הסיכון לנזק או אובדן, על בסיס מדדים כלכליים הנבדקים מעת לעת על ידיה.

אלבר נוקטת בפעולות למזעור הסיכון כאמור, בין היתר באמצעות התקנת מערכות איתור בכלי רכב יקרים, התקשרויות עם חברות המתמחות באיתור כלי רכב וכן השתתפות (ביחד עם חברות ההשכרה וחברות הליסינג) במימון פעילות יחידת אתג"ר במשטרת ישראל (שמטרתה מיגור תופעת גניבות הרכב). יתר על כן, להערכת אלבר, כתוצאה ממגבלות על פי דין על הגבלת שימוש בחלקי רכב משומשים, קטנה חשיפת אלבר כאמור כתוצאה מאירועי גניבה. יצוין כי צי כלי הרכב במגרשי אלבר מוגן באמצעים פיזיים מתאימים כגון גדרות ושמירה וכן מבוטח מפני אש, נזקי טבע וכיו"ב.

(3) בשל מרכיב המס הגבוה הכלול בעלות כלי הרכב החדשים, הפחתה בשיעורי המס על רכישת רכב חדש עלולה לגרום לירידה במחירים של כלי רכב משומשים. לא ניתן להגן הגנה יעילה על ערך צי הרכב מפני שינויים בחוקי המס. עם זאת, אלבר מביאה בחשבון בתמחור עסקאות חדשות את שינויי המס הצפויים על פי החלטות ממשלה ופרסומי משרד האוצר.

ב. סיכוני מטבע

(1) מחירי הליסינג, בחלק לא מהותי מהסכמי הליסינג התפעולי, צמודים לדולר האמריקאי, לפיכך תלוי רכיב הכנסות זה בשינויים בשער הדולר אל מול השקל. עם זאת, חלק מההסכמים כוללים שער רצפה נומינלי למחירי השכירות.

(2) אלבר רוכשת במטבע זר את כלי הרכב אותם היא מייבאת. לכן, שינוי בשערי המטבע עשוי להשפיע על מחיר הרכב החדש אשר לו השפעה על מחיר הרכב המשומש ועל כן עשוי להשפיע על שווי צי כלי הרכב של אלבר, כפי שהוסבר לעיל. אלבר חשופה לאפשרות של גידול בעלות המכר בגין שינויים בשערי החליפין של המטבעות הזרים אל מול השקל במחירי המכונות והחלפים הנמכרים ובמרכיבי המכס ומס הקנייה החלים עליהם.

לאלבר אין התחייבויות מהותיות במטבע זר, לפיכך אין לה חשיפה מהותית לשינויים בשערי המטבעות. אלבר מבצעת בדיקה תקופתית של היקף החשיפה ונוהגת לבצע עסקאות גידור לצמצום חשיפה זו.

ג. חשיפה למדד המחירים לצרכן

אלבר חשופה לשינויים במדד המחירים לצרכן שכן חלק מהלוואותיה צמודות למדד המחירים לצרכן. אלבר בוחנת את הצורך בהגנות מטבע ומדד, וזאת בהיבטים החשבונאי, הכלכלי והתזרימי. מבחינה כלכלית, אלבר נוהגת להתקשר בהסכמים עם לקוחותיה במחירים הצמודים למדד המחירים לצרכן, כך שחלק מחשיפתה הכלכלית למדד מצטמצמת. בנוסף, אלבר נוהגת מעת לעת לבצע עסקאות גידור לצמצום חשיפה זו.

מבחינה תזרימית, אלבר מתקשרת בהסכמי הלוואות כך שמח"מ התחייבויותיה ארוך ממח"מ נכסיה. מבחינה חשבונאית, אלבר מיישמת את סעיף AG5.4.5 לתקן דיווח כספי בינלאומי מספר 9, אשר מספק את ההגנה החשבונאית המיטבית לדעת אלבר (לפרטים ראו באור 2ח'3) לדוחות הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2021).

ד. סיכוני ריבית

אלבר עוקבת אחר השינויים בריבית המשתלמת בגיוס אשראי ומעדכנת במקביל את שיעור הריבית הכלול בתמחור עסקאות ליסינג והשכרה חדשות. בנוסף, שינוי בשיעור הריבית ישפיע על שוויין ההוגן של ההלוואות אותן אלבר נתנה ללקוחותיה.

ה. ירידה בכושר התשלום של לקוחות וחשיפה לסיכוני אשראי לקוחות

במקרה של חדלות פירעון של לקוחות בתחום הליסינג, לא יתקבלו באלבר דמי השימוש החודשיים שהיו אמורים להשתלם על ידי אותם לקוחות. סיכון זה עלול להוביל לגידול בהפרשות לחובות מסופקים ולחילופין עלול להוביל לפגיעה בתזרים המזומנים. על מנת לצמצם את חשיפתה כאמור, כוללת אלבר בחלק מן ההסכמים עם לקוחותיה סעיף לפיו נדרש הלקוח להפקיד בידיה במועד חתימה על ההסכם פיקדון בסכום של מספר תשלומים של דמי שכירות חודשיים.

כמו כן, מקפידה אלבר לבצע הליך של חיתום לכל לקוח, בעצמה או בהסתמך על מידע מחברת מידע עסקי, במסגרתו נערכת בדיקה לאיתנותו של הלקוח טרם ביצוע ההתקשרות עימו. ימי האשראי הממוצעים ללקוחות לימים 31 בדצמבר, 2021 ו-2020 הינם כ-19 ו-23 יום בהתאמה.

7.4.2 אמצעי פיקוח ומימוש המדיניות

דירקטוריון אלבר מקבל דיווח בדבר הסיכונים לחשיפות הנ"ל מידי רבעון ובמקרים חריגים במסגרת דיווחים אד-הוק. נכון למועד עריכת הדוח, לא קבעה אלבר קריטריונים לעניין מידת חשיפת אלבר ברמות השונות.

7.4.3 דו"ח בסיסי הצמדה של אלבר ליום 31 בדצמבר 2021 (אלפי ש"ח):

סה"כ	לא צמוד	נושא ריבית משתנה	צמוד למדד המחירים לצרכן	
				נכסים
70,290	70,290	-	-	מזומנים ושווי מזומנים
210,128	210,128	-	-	לקוחות
45,561	45,561	-	-	חייבים ויתרות חובה ללא הוצאות מראש
318,120	-	-	318,120	הלוואות שניתנו וליסינג מימוני (כולל חלויות שוטפות)
644,099	325,979	-	318,120	סה"כ
				התחייבויות
141,522	-	141,522	-	אשראי לזמן קצר
244,282	244,282	-	-	התחייבויות לספקים ונותני שירותים
91,950	91,950	-	-	זכאים ויתרות זכות
567	567	-	-	מסים לשלם
699,424	73,232	491,452	134,740	הלוואות לזמן ארוך מבנקים ואחרים (כולל חלויות שוטפות)
1,750,127	581,252	-	1,168,875	אגרות חוב (כולל חלויות שוטפות)
111,022	111,022	-	-	יתרות זכות לזמן ארוך (כולל חלויות שוטפות)
3,038,894	1,102,305	632,974	1,303,615	סה"כ

7.4.4 ניתוחי רגישות של אלבר למכשירים רגישים בהתאם לתנאי השוק

הנחות שיושמו בביצוע מבחני הרגישות:

שוויין ההוגן של ההתחייבויות, כפי שמפורטים בניתוחי הרגישות שלהלן, מבוסס על חישובי ערך נוכחי של תזרימי המזומנים העתידיים בגין אותן התחייבויות, לפי שיעורי ריבית חסרת סיכון ופרמיית הסיכון בהתאם לדירוג אלבר, למעט השווי ההוגן של אגרות החוב סחירות, אשר נקבע בהתאם למחירן בבורסה לני"ע בת"א ליום 31 בדצמבר 2021, ולמעט שווי הוגן של אגרות חוב שהונפקו למוסדות פיננסיים ואינן נסחרות בשוק ההון, אשר לצורך חישוב שוויין ההוגן לצרכי גילוי השתמשה אלבר בהערכת שווי חיצונית. השווי ההוגן של התקשרויות איתנות חוץ מאזניות עם לקוחות ליסינג מייצג את תזרימי המזומנים העתידי המהווים של לקוחות הליסינג, אשר חותמים על פי רוב, על הסכמים לתקופות של שלוש שנים.

בניתוח הרגישות למדד ליום 31 בדצמבר 2021 נבחנו ההשפעות של עלייה וירידה בשיעורים של 0.1%, 0.2% ו-1.1% במדד המחירים לצרכן על מרכז היעד של בנק ישראל אשר הינו 2%, וזאת על מנת להמחיש את רגישות התחייבויות אלבר לשינויים במדד המחירים לצרכן בסביבה האינפלציונית בישראל. יש לציין כי ניתוח הרגישות לשינויים בשער החליפין של הדולר אינו סימטרי בין עלייה בשער החליפין של הדולר ובין ירידה בשער החליפין של הדולר היות ובחלק מהעסקאות קיים מדד ריצפה בהצמדת עסקאות צמודות הדולר.

א. רגישות לשינויים בשיעורי ריבית ליום 31 בדצמבר 2021

יתרות צמודות מדד :

רווח (הפסד) כתוצאה מ- ירידה בריבית בשיעור של 10%			רווח (הפסד) כתוצאה מ- עלייה בריבית בשיעור של 10%		
ירידה בריבית בשיעור של 10%	ירידה בריבית בשיעור של 5%	שווי הוגן	עלייה בריבית בשיעור של 5%	עלייה בריבית בשיעור של 10%	
1,240	621	1,138,816	(621)	(1,243)	התקשרויות חוץ מאזניות איתנות עם לקוחות
(1,324)	(662)	(877,009)	664	1,328	איגרות חוב צמודות מדד
3,000	1,491	417,268	(1,475)	(2,933)	הלוואות שניתנו ללקוחות
(93)	(46)	(33,614)	46	93	הלוואות מגופים פיננסיים
2,823	1,404	171,165	(1,386)	(2,755)	סה"כ

יתרות שאינן צמודות :

רווח (הפסד) כתוצאה מ- ירידה בריבית בשיעור של 10%			רווח (הפסד) כתוצאה מ- עלייה בריבית בשיעור של 10%		
ירידה בריבית בשיעור של 10%	ירידה בריבית בשיעור של 5%	שווי הוגן	עלייה בריבית בשיעור של 5%	עלייה בריבית בשיעור של 10%	
16	8	8,855	(8)	(16)	התקשרויות חוץ מאזניות איתנות עם לקוחות
232	115	15,271	(113)	(225)	הלוואות שניתנו ללקוחות
(224)	(112)	(74,587)	111	222	הלוואות מגופים פיננסיים
(1,907)	(951)	(601,614)	948	1,892	איגרות חוב שאנן צמודות
(1,883)	(940)	(652,075)	938	1,873	סה"כ

ב. רגישות לשינויים במדד המחירים לצרכן ליום 31 בדצמבר 2021

רווח (הפסד) כתוצאה מ-			רווח (הפסד) כתוצאה מ-				
ירידה של 1.1%	ירידה של 0.2%	ירידה של 0.1%	שווי הוגן	עליה של 0.1%	עלייה של 0.2%	עליה של 1.1%	
(12,191)	(2,305)	(1,153)	1,217,743	1,188	2,388	13,672	התקשרויות חוץ מאזניות איתנות עם לקוחות
11,830	2,453	1,227	(1,226,069)	(1,227)	(2,453)	(13,978)	איגרות חוב צמודות למדד
(3,322)	(583)	(292)	318,120	292	583	3,322	הלוואות שניתנו ללקוחות אלבר קרדיט
894	275	140	(138,629)	(140)	(278)	(1,582)	הלוואות מגופים פיננסיים
(2,789)	(160)	(78)	171,165	113	240	1,434	סה"כ

ג. רגישות לשינויים בשער חליפין של הדולר ליום 31 בדצמבר, 2021

רווח (הפסד) כתוצאה מ-		רווח (הפסד) כתוצאה מ-			
ירידה בשיעור של 10% בשער החליפין של הדולר	ירידה בשיעור של 5% בשער החליפין של הדולר	שווי הוגן	עליה בשיעור של 5% בשער החליפין של הדולר	עליה בשיעור של 10% בשער החליפין של הדולר	
0	0	6,788	21	182	התקשרויות חוץ מאזניות איתנות עם לקוחות

7.5 סיכוני שוק ודרכי ניהולם באפרידר²

אחראי ניהול הסיכונים בתאגיד:

א. האחראי על ניהול סיכוני השוק באפרידר הינו מר ערן דניאלי, מנהל הכספים באפרידר. לפרטים אודות מר דניאלי, ראה תקנה 26א לחלק ד' לדוח התקופתי (הפרטים הנוספים).

ב. ההחלטות בדבר ההשקעות בנדל"ן, קבלת אשראי והשקעות אחרות מתקבלות במסגרת ההנהלה הבכירה של אפרידר.

תיאור הסיכונים בתאגיד:

אפרידר חשופה במהלך פעילותה השוטפת למספר סיכוני שוק, בעיקר:

א. **שינויים בעלות תשומות הבנייה** – אפרידר חשופה לעלייה במחירי תשומות הבנייה, אשר עשויה להשפיע על מחירי הבנייה, ובפרט על גובה מחירי ההתקשרות של אפרידר עם קבלנים בביצוע עבודות בניה.

ב. **שינויים בשערי הריביות** – אפרידר מממנת חלק מפעילותה באמצעות אשראי שקלי לא צמוד לזמן קצר וארוך מתאגידים בנקאיים בריבית משתנה. עלייה בשיעור ריבית בנק ישראל עלולה לגרום לגידול בהוצאות המימון ולהקשות על תזרימי המזומנים של אפרידר.

ג. **שינויים בשיעורי ובשערי ריבית במשכנתאות** – רוב רוכשי הדירות מאפרידר מממנים את רכישת הדירות בין היתר באמצעות נטילת הלוואות במסגרת משכנתאות. עלייה בשיעור הריבית למשכנתאות ו/או הגבלה על שיעורי המשכנתאות ממחיר הדירה עלולים לגרום לקיטון בכוח הקנייה של הרוכשים ולהפעיל לחץ לירידת מחירי הדירות ו/או להאטת קצב מכירת הדירות.

² סיכוני השוק של החברות בתחום הנדל"ן שבבעלות אפרידר וכן מדיניות חברות אלו בניהול הסיכונים זהים לאלה של אפרידר.

מדיניות אפרידר בניהול הסיכונים :

סיכוני השוק, כפי שתוארו לעיל, נבחנים באופן שוטף על ידי הנהלת אפרידר.

- א. המזומנים והשווי מזומנים של אפרידר ליום 31.12.2021 ובסמוך למועד פרסום הדוח מופקדים בתאגידים בנקאיים ישראלים. להערכת אפרידר סיכון האשראי בגין יתרות אלה הינו קלוש.
- ב. על מנת להקטין את החשיפה של אפרידר במקרים של עלייה בתשומות הבנייה, רוב חוזי מכירת הדירות של אפרידר צמודים למדד תשומות הבנייה.
- ג. הכנסות אפרידר מהקמת בניינים למכירה נובעות מפזור רב של רוכשי דירות/יחידות, כאשר החזקה ביחידות/דירות נמסרת לרוכשים רק לאחר גביית מלוא תמורתן. אי לכך, יתרות הלקוחות של אפרידר אינן מייצגות ריכוז משמעותי של סיכון אשראי.

8. היבטי ממשל תאגידי

א. פרטים בדבר דירקטורים בעלי מיומנות חשבונאית ופיננסית

בהתאם להוראות סעיף 92(א)(12) לחוק החברות, התשנ"ט-1999 ובעקבות תיקון מס' 17 לחוק החברות אשר החיל הוראה זו גם על חברת אג"ח, קבע דירקטוריון החברה ביום 26 במרס 2012, כי בהתחשב בין היתר, בסוג החברה, גודלה, היקף פעילות החברה ומורכבות פעילותה, ובכפוף למספר הדירקטורים המירבי על-פי תקנון החברה, המספר המזערי של דירקטורים בחברה בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית, יעמוד על אחד. באותה ישיבה גם אישר דירקטוריון החברה בין היתר כי מר אלי אלעזר, עונה על תנאי זה. יצוין כי ביום 3.3.2021 מונתה לחברה דירקטורית חיצונית חדשה, הגב' עדי בלומנפלד פנחס, חלף הגב' חיה פרשר שילד שסיימה את כהונתה השלישית ביום 25.3.2021. הגב' בלומנפלד פנחס סווגה אף היא כבעלת מומחיות חשבונאית ופיננסית לצורך המספר המזערי כאמור שקבע דירקטוריון החברה. לפרטי השכלתם, ניסיונם וכישוריהם של הגב' עדי בלומנפלד פנחס ומר אלי אלעזר - ראה תקנה 26 לחלק ד' לדוח התקופתי (הפרטים הנוספים).

ב. דירקטורים בלתי תלויים

נכון למועד הדו"ח החברה לא אימצה בתקנונה הוראה לעניין שיעור הדירקטורים הבלתי תלויים בחברה.

ג. גילוי בדבר המבקר הפנימי בתאגיד

- המבקר הפנימי של החברה הינו מר יריב אלעד, וזאת החל משנת 2016. מר יריב אינו עובד החברה, אלא הינו נותן שירותים חיצוני.
- מר יריב אלעד הינו רואה חשבון וכן מוסמך מנהל עסקים וחשבונאות מאת המסלול האקדמי של המכללה למינהל. מר אלעד יריב הינו בעל פרקטיקה של כ-18 שנים בתחום ביקורת פנימית ומניעת הונאות ומעילות.
- מר יריב אלעד משמש גם כמבקר הפנימי בחברה הבת אלבר וכן משמש כממונה למניעת הונאות ומעילות בהכשרה ביטוח.
- המבקר הפנימי כפוף בכל הנוגע לפעילות בחברה ליו"ר הדירקטוריון של החברה.
- המבקר הפנימי מקיים את הוראות סעיף 146(ב) לחוק החברות והוראות סעיף 8 לחוק הביקורת הפנימית, תשנ"ב-1992 (להלן: "חוק הביקורת הפנימית"). למיטב ידיעת החברה, מבקר הפנים עומד בכל התנאים הקבועים בסעיף 3(א) לחוק הביקורת הפנימית.
- למיטב ידיעת החברה –
 - המבקר הפנימי אינו מחזיק בניירות ערך של החברה או של גוף קשור אליה.
 - לא היו למבקר הפנימי קשרים עסקיים מהותיים או קשרים מהותיים אחרים עם החברה או עם גוף קשור אליה (מלבד כהונתו כמבקר פנימי וכממונה למניעת הונאות ומעילות בהכשרה ביטוח כאמור לעיל).

- המבקר הפנימי אינו ממלא מחוץ לחברה תפקיד היוצר או העלול ליצור ניגוד עניינים עם תפקידו כמבקר הפנים בחברה.

- תוכנית עבודת הביקורת הפנימית הינה שנתית. תוכנית העבודה נקבעת בהתבסס על סקרי סיכונים שעורך המבקר הפנימי אחת לחמש שנים בהתאם לאמור במהלך שנת 2021 ערך המבקר הפנימי סקר סיכונים (בהמשך לסקר הסיכונים הקודם שנערך בשנת 2016). תוכנית העבודה השנתית של המבקר הפנימי נבחנת על ידי ועדת הביקורת של החברה.
- תוכניות העבודה של המבקר הפנימי לשנת 2021 ולשנת 2022, אושרו בחודש נובמבר 2020 ובחודש נובמבר 2021, בהתאמה. תוכניות הביקורת מתמקדות בפעילותה של החברה וכן בפעילותה של אפרידר.
- הביקורת נערכת בהתאם להוראות חוק הביקורת הפנימית ועל פי התקנים המקצועיים וההנחיות לביקורת פנימית של לשכת המבקרים הפנימיים בישראל. הדירקטוריון הניח דעתו בעניין כי היא עומדת בדרישות הקבועות בחוק.
- למבקר הפנים יש שיקול דעת לסטות מתוכנית העבודה בהתייעצות עם חברי ועדת הביקורת ובאישורם.
- למבקר הפנימי ניתנת גישה חופשית, מתמדת ובלתי אמצעית לכל הנתונים לרבות למערכות המידע של החברה ונתונים כספיים בכל חברות הקבוצה והומצאו לו מסמכים ומידע כאמור בסעיף 9 לחוק הביקורת הפנימית.
- דין וחשבון מוגש בכתב. דו"חות הביקורת המוגשים נידונים בהנהלת החברה או בהנהלת אפרידר לפי העניין, מוגשים לוועדת הביקורת של החברה, וממצאים חריגים הקשורים לחברה ו/או לאפרידר מובאים לדיון בדירקטוריון החברה. דו"חות ממצאי הביקורת הפנימית לשנת 2021 נידונו במסגרת ישיבת ועדת הביקורת של החברה שהתקיימה ביום 27 במאי 2021, וכן במסגרת ישיבת ועדת הביקורת ביום 28 בנובמבר 2021.

- היקף העבודה של מבקר הפנים בתוכנית לשנת 2021 הסתכם לכ-300 שעות, והתפלג כדלקמן:

שעות עבודה	חברה	אפרידר	סך הכל
100	200	300	

היקף השעות נקבע על מנת ליתן בידי מבקר הפנים את הזמן הדרוש לבחון לעומק את נושאי הביקורת ולהכין את תוכניות העבודה ואת ממצאי הביקורת הפנימית לשנת 2021.

- לדעת דירקטוריון החברה היקף, אופי ורציפות פעילות מבקר הפנים ותוכנית העבודה הינם סבירים בנסיבות העניין, ויש בהם בכדי להגשים את מטרות הביקורת הפנימית בחברה והחברה הבת אפרידר.

9. מדיניות תרומות

החברה רואה בתרומה ובסיוע לקהילה בישראל מרכיב שראוי לשלבו במסגרת מכלול הפעילויות של הקבוצה. על פי מדיניות התרומות של הקבוצה, הקבוצה נוהגת לתרום בעיקר לפרויקטים וארגונים שמטרתם לסייע ולקדם פעילויות בתחום החינוך, בריאות, דת, אוכלוסייה נזקקת ורווחה הקהילתית.

10. אירועים לאחר תקופת הדיווח

לפירוט אודות אירועים מהותיים נוספים לאחר תקופת הדיווח ראה ביאור 31 לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31/12/2021.

בהמשך לדיווח המידי של החברה מיום 2 בינואר 2022 כי נכון ליום 1 בינואר 2022 היא עונה להגדרת "תאגיד קטן" כהגדרתו בתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970, ביום 30 במרס 2022 החליט דירקטוריון החברה כי החברה תאמץ את כל ההקלות ל"תאגיד קטן" החל מהדוח הכספי לרבעון הראשון לשנת 2022 שתפרסם החברה. ראה גם סעיף 1.2 לחלק א' לדוח התקופתי (פרק תיאור עסקי התאגיד).

החברה

ביום 3 במרס 2021 מונתה גבי עדי בלומנפלד פנחס לכהן כדירקטורית חיצונית בחברה חלף גבי חיה פרשר שילד, שכהונתה השלישית כדירקטורית חיצונית בחברה הסתיימה ביום 25 במרס 2021 – לפרטים ראה תקנה 26 לפרק הפרטים הנוספים.

כמו כן, במסגרת האסיפה הכללית השנתית של החברה שהתקיימה ביום 21 בדצמבר 2021 מונו מחדש הדירקטורים הרגילים המכהנים בחברה, ה"ה אלי אלעזרא, אור אלעזרא ומשה יוספי.

ביום 24 במרס 2022 הודיעה אלבר על סיום כהונתו של מר אורן אלעזרא כמנכ"ל אלבר ומינויו של מר דוד לנקרי כמנכ"ל אלבר. לפרטים נוספים ראה דוחות מיידיים של החברה מהימים 27 ו-29 במרס 2022 (אסמכתאות מספר 029862-01-2022 ו-031572-01-2022, בהתאמה).

13. **אמות מידה פיננסיות והתחייבויות אחרות**

א. להלן פירוט עמידה באמות מידה, יחסים פיננסיים והתחייבויות אחרות:

תוצאות חישוב או ציון עמידה באמת המידה, לפי העניין ליום 31 בדצמבר 2021	אמת המידה הפיננסית או נוסח ההתחייבות	
עמידה בהתחייבות	(1) מגבלות על נטילת חוב פיננסי נוסף באלעזרא החזקות ביטוח (בחריגים הקבועים בשטר הנאמנות בגין אגרות החוב (סדרה ד')).	סדרה ד'
עמידה בהתחייבות	(2) אלעזרא החזקות ביטוח לא תפרע לחברה והחברה וויתרה על פירעון סכום כלשהו על חשבון שטרי ההון הצמיתים שהנפיקה אלעזרא החזקות ביטוח לחברה.	
עמידה בהתחייבות	(3) ההון העצמי של הכשרה ביטוח, על פי המאזן המאוחד של הכשרה ביטוח (כולל זכויות מיעוט) לא יפחת מסך של 240 מיליון ש"ח במהלך תקופה העולה על שני רבעונים רצופים.	
לא רלוונטי. ראה להלן ס"ק א(5), בנוסף, ראה מטה הערה ד(2) להלן	(4) ההון של הכשרה בטוח, כהגדרתו בתקנות הפיקוח על שירותים פיננסיים (ביטוח) (הון עצמי מינימלי הנדרש ממבטח), תשנ"ח-1998 ("תקנות ההון הישנות"), לא יפחת מההון העצמי המינימלי הנדרש ממנה כמבטח על פי התקנות הנ"ל, במהלך תקופה העולה על שני רבעונים רצופים.	
עמידה בהתחייבות בנוסף, ראה מטה הערה ד(2) להלן	(5) סף ההון המינימלי (MCR) של הכשרה בטוח לא יפחת מסף ההון המינימלי (MCR) הנדרש ממנה כמבטח על פי חוזר סולבנסי בגבולו העליון (45% מ-SCR), כשהוא מחושב ללא ההוראות בתקופת הפריסה וללא התאמת תרחיש מניות, וזאת במהלך שני מועדי דיווח רצופים, כפי שנקבעו ו/או ייקבעו על ידי הממונה. "חוזר סולבנסי" משמעו חוזר מספר 9-1-2017 מיום 1 ביוני 2017 שעניינו: "משטר כושר פירעון כלכלי של חברת ביטוח מבוסס Solvency II" או כל חוזר שיחליף אותו או יבוא במקומו ולרבות כל תיקון או שינוי של חוזר כאמור.	
עמידה בהתחייבות	(6) אלעזרא החזקות ביטוח: (1) לא תיצור לטובת צד שלישי כלשהו (למעט לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב) שעבודים כלשהם מכל מין וסוג שהוא ובכל דרגה שהיא, על מניות הכשרה בטוח שיהיו בבעלותה מעת לעת, אלא אם כן התקבלה לכך הסכמה מראש של מחזיקי אגרות החוב, בהחלטה מיוחדת; (2) לא תמכור את מניות גרעין השליטה בהכשרה בטוח אלא אם תמורת המכירה תופקד בחשבון הנאמנות ותשמש לפירעון אגרות החוב בדרך של תשלומים עיתיים ו/או בדרך של פדיון מוקדם.	
80.71%	(7) יחס ההון העצמי במאזן סולו של החברה, למאזן סולו, כפי שמופיעים בדוחות הכספיים, לא יפחת מ-10%, במהלך תקופה העולה על שני רבעונים רצופים.	
עמידה בהתחייבות	(8) כל עוד אגרות החוב לא נפרעו במלואן, החברה תהיה רשאית לבצע חלוקה (כהגדרתה בחוק החברות) ובלבד כי מתקיימים כל התנאים שלהלן: (1) היא לא תחלק סכום העולה על שיעור של 50% מהרווח הנקי, על פי דוחותיה הכספיים סולו השנתיים והמבוקרים של החברה, שנצבר מיום 1.1.2016 ועד למועד הדוח הכספי סולו השנתי או הרבעוני האחרון שפרסמה החברה טרם מועד החלוקה כאמור; (2) היא לא תבצע חלוקה אשר בעקבותיה יפחת ההון העצמי של החברה על פי דוחותיה הכספיים סולו המפורסמים האחרונים, סקורים או מבוקרים, מ-150 מיליון ש"ח או שבעקבותיה יפחת ההון העצמי של החברה האמור מ-25% מסך המאזן (בסולו); (3) היא לא תבצע חלוקה אם במועד החלוקה, או כתוצאה מהחלוקה, קמה עילה להעמדת אגרות החוב לפירעון מיידי ו/או למימוש בטוחות כאמור בסעיף 8 לשטר הנאמנות בגין אגרות החוב (סדרה ד'), לרבות אם קיימת הפרה מהותית של הוראות השטר (מבלי להתחשב בתקופות הריפוי הקבועות באיזה מהסעיפים הקטנים שבסעיף 8.1 לשטר הנאמנות בגין אגרות החוב (סדרה ד')). לעניין מגבלות נוספות על חלוקה ראה גם פירוט להלן בדבר הוראות בהסכם הלוואה מול תאגיד בנקאי.	
עמידה בהתחייבות 19%	(9) היחס בין (א) החוב הפיננסי נטו ו-(ב) סך המאזן בניכוי הנכסים הפיננסיים, לא יעלה על 40%. "חוב פיננסי נטו" – חוב פיננסי בניכוי נכסים פיננסיים. "חוב פיננסי" – ביחס לכל מועד אליו מתייחסים בהתאמה: סך כל החובות וההתחייבויות של החברה ישירים ו/או עקיפים (לרבות בגין ערבויות ו/או משכון לטובת אחר ו/או כתבי שיפוי מסוג כלשהו שניתנו על ידי החברה להבטחת חובות והתחייבויות מהסוגים המפורטים להלן, של חברות קשורות ו/או צדדים שלישיים אחרים כלשהם) – (1) לנכסים ומוסדות פיננסיים אחרים; (2) הנובעים מאג"ח על כל סוגיו, לרבות אג"ח סטרייט (straight bonds) ואג"ח להמרה; (3) בגין הלוואות שנתקבלו מחברות קשורות או מצדדים שלישיים כלשהם או בגין סכומים שגויסו בדרך אחרת (למעט הלוואות בעלים לגביהן נחתמו כלפי הבנק, על ידי החברה ועל ידי מי שהעמיד את אותן הלוואות הבעלים, כתבי נחיתות (subordination) ושהינם בעלי אופי של נטילת חבות או שהתוצאה הכלכלית שלהן היא נטילת חבות); (4) התחייבויות מאזניות בגין חכירה תפעולית ו/או מימונית (למעט כלי רכב); (5) בגין סכומים שנתקבלו כתוצאה ממכירה או ניכיון של חובות חייבים (receivables), חשבוניות, שטרות או נכסים פיננסיים אחרים, בתנאים המאפשרים חזרה אל המוכר (recourse) במקרה של אי פירעון במועד של חובות החייבים, החשבוניות, השטרות או הנכסים הפיננסיים האחרים האמורים; ו-(6) בגין	תאגיד בנקאי

	<p>סכומים שגייסו בעסקאות אחרות ושמוגדרים כחוב פיננסי לפי כללי החשבונאות; והכל כמדווח בדו"חות הכספיים של החברה, לתקופה המסתיימת במועד אליו מתייחסים בהתאמה. מוסכם כי בחוב הפיננסי של החברה לא יכללו חובות והתחייבויות של חברת פנינת עתידים בע"מ אשר להבטחתם ניתני על-ידי החברה ערבויות. "נכסים פיננסיים" - פירושם, סך כל: (1) מזומן ושווי מזומנים; ו-(2) פיקדונות בבנקים ובמוסדות פיננסיים; ובלבד שאיזה מהנכסים המפורטים בס"ק לעיל אינו משועבד בשעבוד קבוע ו/או ניתנה ביחס אליו התחייבות לאי משיכתו לטובת כל גורם שאינו הבנק; והכל כמדווח בדוחות הכספיים של החברה, לתקופה המסתיימת במועד אליו מתייחסים בהתאמה.</p>	
--	---	--

- ב. גובה החוב הפיננסי נטו של קבוצת אפרידר³ נכון ליום 31.12.2021 מסתכם לסך של כ- 44,883 אלפי ש"ח.
- לעניין זה, כללה החברה בחוב פיננסי נטו חוב לזמן קצר ולזמן ארוך מבנקים, מוסדות פיננסיים וצדדים קשורים, כולל חלויות שוטפות, בניכוי יתרת מזומנים ושווה מזומנים והשקעות לזמן קצר של קבוצת אפרידר. החוב לא כולל משיכות יתר בפרויקט, במידה וישנן, והלוואות להשלמות הון עצמי (הלוואות מזנין) לפרויקטים (הלוואות אלה מנוכות מתחשיב עודפי הפרויקטים המתפרסמים בדוח התקופתי של החברה).
- ג. במהלך תקופת הדו"ח לא בוצעו פירעונות על חשבון הלוואת הבעלים שהעמידה החברה להחזקות ביטוח. יתרת הלוואה ליום 31.12.2021 הינה בסך של כ-87 מיליון ש"ח (קרן וריבית).
- ד. (1) החברה התחייבה במסגרת שטרי הנאמנות של אגרות החוב (סדרה ד') בהתחייבויות שונות המגבילות אותה בהתקשרויות עם בעל שליטה ו/או ביצוע תשלום מענקים לבעל השליטה ובהעברת השליטה בחברה. החברה עומדת בכל התחייבויותיה האמורות.
- (2) ראה דו"ח מיידי של החברה מיום 18 באפריל 2019, (אסמכתא מספר 035631-01-2019), בו פורטה עמדת החברה לפיה אמת המידה הפיננסית שבסעיף 5.4.2 לשטר הנאמנות המפורטת לעיל בס"ק (4) לעניין ההון של הכשרה ביטוח לפי תקנות ההון הישנות, לא רלוונטית עוד; וכי לנוכח זאת, ותחת אמת המידה הפיננסית הנ"ל, החברה תיישם החל מהדו"ח כספי ליום 31.03.2019 אמת מידה פיננסית חלופית, המפורטת לעיל בס"ק (5). יצוין, כי על אמת המידה הפיננסית החלופית כאמור יחולו הוראות שטר הנאמנות כדרך שחלו על אמת המידה הפיננסית הנ"ל, באופן שאמת המידה הפיננסית החלופית תיקרא לתוך הוראות סעיף 5.4.2 לשטר הנאמנות ויחולו לגביה כל יתר הוראות שטר הנאמנות (לרבות הוראות סעיף 8.1.23 לשטר הנאמנות). יצוין, כי הנאמן מסר לחברה כי אין לו התנגדות ליישום אמת המידה החלופית כאמור לעיל.
- ה. במסגרת שטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ד') נכללו עילות מקובלות נוספות להעמדת אגרות החוב לפירעון מיידי ו/או למימוש בטוחות שהועמדו להבטחתן, ובכלל זה אם החברה לא תפרע תשלום מהתשלומים בהם חייבת לפי אגרות החוב, אם חלה הרעה מהותית בעסקי החברה לעומת מצבם במועד ההנפקה וקיים חשש ממשי שהחברה לא תוכל לפרוע את אגרות החוב במועדן, אם קיים חשש ממשי שהחברה לא תעמוד בהתחייבויותיה המהותיות כלפי מחזיקי אגרות החוב, אם הועמד לפירעון מיידי: (א) חוב של החברה כלפי סדרת אגרות חוב נוספת, או (ב) חוב של החברה סולו כלפי נושה פיננסי (שאינו חוב non recourse) בסכום במצטבר העולה על 70 מיליון ש"ח (ובלבד שאם מדובר בחובות מצטברים – הרי שהם הועמדו לפירעון מיידי בד בבד או סמוך האחד לשני), אלא אם כן דרישה זו בוטלה, לרבות על-ידי פירעון החוב האמור, בתוך 14 ימי עסקים יום מיום ההעמדה לפירעון מיידי.
- ו. ביום 31.05.2020 נטלה החברה הלוואה בסך של 100,000 אלפי ש"ח מתאגיד בנקאי, הנושאת ריבית שנתית בשיעור של פריים בתוספת 3.25% אשר שימשה את החברה לפירעון מוקדם של מלוא אגרות החוב (סדרה ב') של החברה. לצורך הבטחת הלוואה האמורה, ואשראים נוספים, שעבדה החברה לטובת התאגיד הבנקאי את מלוא הון המניות של אלבר המוחזקות בידי אפרידר (להלן: "המניות המשועבדות").

³ לעניין זה, קבוצת אפרידר משמעה: אפרידר החברה לשכון ולפתוח בישראל בע"מ וחברות הבת שלה הפועלות בתחום הנדל"ן, היינו נכון למועד זה – למעט אלבר שירותי מימוניות בע"מ וחברות הבנות שלה.

בהתאם ללוח הסילוקין של ההלוואה, קרן ההלוואה תיפרע בעשרה תשלומים חצי שנתיים, שווים, החל מיום 30 בנובמבר 2020. בנוסף, הריבית בגין ההלוואה תשולם פעמיים בשנה ביחד עם תשלומי הקרן.

הסכם ההלוואה כולל הוראות בעניין פירעון מוקדם מנדטורי, לפיהן בכל אחד מהמקרים הבאים, תהיה החברה מחויבת בביצוע פירעון מוקדם של ההלוואה (מבלי שתחויב בקנס פירעון מוקדם או עמלה דומה, למעט כמפורט להלן):

(א) עד לפירעון 50% מקרן ההלוואה, סכומים שיתקבלו אצל אפרידר מאלבר, בגין חלוקה (כהגדרת המונח בחוק החברות, התשנ"ט-1999) שביצעה אלבר ו/או פירעון הלוואות בעלים שהועמדו על ידי אפרידר לאלבר ו/או דמי ניהול מאלבר לאפרידר (להלן: "סכומי החלוקה"), יועברו באופן מיידי על-ידי אפרידר וישמשו לצורך ביצוע פירעון מוקדם על חשבון קרן ההלוואה וריבית שמועד תשלומם הינו המועד הקרוב לאחר מועד קבלת סכומי החלוקה, ואם זה יפרע במלואו-אזי את תשלום הקרן האחרון של ההלוואה ואם זה יפרע במלואו-אזי את תשלום הקרן שלפניו, וכן הלאה.⁴

לאחר פירעון של 50% מקרן ההלוואה, וכל עוד לא ארע ארוע המקנה לתאגיד הבנקאי להעמיד את ההלוואה לפירעון מיידי (בהתעלם מתקופת ריפוי, אם קיימת), החברה תהא זכאית לקבלת מלוא סכומי החלוקה לרבות דיבידנד או חלוקה אחרת (כהגדרת המונח בחוק החברות) שיחולק על ידי אלבר לאפרידר.

יצוין כי, נכון למועד פרסום הדו"ח הכספי ולאחר שקרן ההלוואה המקורית נפרעה במעל 50% בחודש נובמבר 2021 (כמתואר בסעיף 4.4 לעיל), החברה אינה חייבת עוד בביצוע פדיונות מוקדמים מנדטוריים בעת קבלת כספי דיבידנד מאלבר. בהתאם לאמור, וכל עוד לא ארע אירוע המקנה לתאגיד הבנקאי להעמיד את ההלוואה לפירעון מיידי, החברה זכאית לקבל את מלוא סכומי הדיבידנדים שיחולקו על-ידי אלבר לאפרידר. לפרטים אודות פירעונות מוקדמים חלקיים מנדטוריים של ההלוואה במהלך שנת הדוח וכן אודות פרעון מוקדם חלקי ביוזמת החברה (שאינו מנדטורי), ראה סעיף 4.4 לעיל. למועד פרסום הדוח, ולאחר הפדיונות המוקדמים כאמור, יתרת קרן ההלוואה עומדת על כ-20,790 אלפי ש"ח.

(ב) אם החברה תמכור את כל ו/או חלק ממניות אפרידר בכל דרך ובכל מחיר על פי שיקול דעתה הבלעדי, אזי החברה מחויבת לבצע באופן מיידי פירעון מוקדם של ההלוואה בסכום השווה לתמורות המכירה שהתקבלו אצלה.

(ג) אם לאחר פירעון של 50% מקרן ההלוואה, החברה תבצע חלוקה בסכום העולה על 10 מיליון ש"ח (להלן בס"ק זה: "סכומי החלוקה"), אזי החברה מחויבת לבצע באופן מיידי פירעון מוקדם של ההלוואה, בסכום השווה ל-50% מההפרש שבין סכומי החלוקה ו-10 מיליון ש"ח וסכום זה יפחת מהסכום לחלוקה.

פדיון מוקדם שמקורו בסכומי חלוקה כאמור יקטין את פירעון הקרן האחרון ואם זה יפרע במלואו – אזי את תשלום הקרן שלפניו וכן הלאה. ככל שפירעון מוקדם כאמור בוצע מכספים שאינם מקורות פנימיים של החברה, אזי החברה תשלם עמלת פירעון מוקדם כקבוע בהסכם.

בנוסף, הסכם ההלוואה קובע כי אם החברה תבצע פדיון מוקדם וולונטרי מכספים שאינם מקורות פנימיים שלה אזי היא תשלם עמלת פירעון מוקדם כקבוע בהסכם.

ז. במסגרת הסכם ההלוואה מהתאגיד הבנקאי, כאמור בסעיף ו' לעיל, נכללו עילות שונות נוספות להעמדת ההלוואה לפירעון מיידי ו/או למימוש בטוחות שהועמדו להבטחתן, ובכלל זה: (א) אם החברה תפר התחייבות

יצוין כי בפירעון המוקדם שביצעה החברה ביום 16 בנובמבר 2020 סוכם בין החברה לבין התאגיד הבנקאי כי סך של 10,000 אש"ח יהיו על חשבון מלוא קרן ההלוואה שהייתה אמורה להיפרע ביום 30/11/2020 וסך של כ-2,123 אלפי ש"ח יהיו על חשבון קרן ההלוואה שאמורה הייתה להיפרע ביום 31/05/2021 (ולא על חשבון תשלום הקרן האחרון של ההלוואה). בנוסף, יצוין כי בפירעון המוקדם שביצעה החברה ביום 16 במרס 2021 סוכם בין החברה לבין התאגיד הבנקאי כי סך של 7,878 אש"ח יהיו על חשבון מלוא קרן ההלוואה שהייתה אמורה להיפרע ביום 31/05/2021 וסך של כ-4,183 אלפי ש"ח יהיו על חשבון קרן ההלוואה שאמורה הייתה להיפרע ביום 30/11/2021 (ולא על חשבון תשלום הקרן האחרון של ההלוואה). כמו כן, בפדיון המוקדם שביצעה החברה ביום 21 במאי 2021 סוכם בין החברה לבין התאגיד הבנקאי כי סך של 5,817 אש"ח יהיו על חשבון קרן ההלוואה שהייתה אמורה להיפרע ביום 30/11/2021 וסך של כ-386 אלפי ש"ח יהיו על חשבון קרן ההלוואה שאמורה הייתה להיפרע ביום 30/05/2022 (ולא על חשבון תשלום הקרן האחרון של ההלוואה).

על פי הסכם ההלוואה ו/או על פי מסמכי הבטוחות, והפרה כאמור לא תוקנה בתוך שבעה (7) ימים או יתברר כי איזו מהצהרותיה בהסכם ההלוואה או במסמכי הבטוחות אינה נכונה. (ב) אם הועמד לפירעון מידי חוב של אלבר, כלפי מחזיקי אגרות חוב של אלבר - בכל סכום, ו/או כלפי מוסד פיננסי בסכום העולה על סך של 3 מיליון ש"ח. (ג) אם הופרה איזה מההתניות הפיננסיות בהן התחייבה אלבר, לרבות תקופות הריפוי הכלולות בהם כלפי כל גורם שהוא (לרבות מחזיקי אג"ח, מוסדות פיננסיים וכו').

כמו-כן, במסגרת הסכם ההלוואה, החברה התחייבה בהתחייבויות נוספות, ובכלל זה: החברה תתנגד ותמנע מבעלי המניות של החברה, במישרין ובעקיפין (לרבות תאגידים בשליטתם וקרוביהם) (בסעיף זה: "הבעלים") למשוך או לקבל מהחברה, בכל צורה ואופן שהם (לרבות קיזוז), במישרין או בעקיפין, כל הלוואות בעלים ו/או כל ריבית, ו/או פירות ו/או תשואה בנינם; החברה לא תיתן ולא תתחייב לתת לבעלים ו/או לצד ג' כלשהו בכל אופן וצורה שהן, הלוואות או אשראי כלשהם מהחברה ו/או מתן בטוחה כלשהי מהחברה לקבלת הלוואות ו/או אשראי לטובת מי מהאמורים לעיל ו/או ערבויות מהחברה לטובת מי מהאמורים לעיל, ללא קבלת הסכמת התאגיד הבנקאי; החברה לא תשלם ולא תבצע חלוקה ולא תתחייב לשלם, בכל אופן וצורה שהם, בין במישרין ובין בעקיפין, סכומים כלשהם מרווחיה או מהונה או מכל מקור שהוא, לרבות דיבידנדים או ריבית או דמי ניהול או דמי פיצוי או דמי שיפוי או דמי ייעוץ או סכומי כסף או שווי כסף בכל אופן וצורה שהם לבעלים; החברה התחייבה לא לרכוש את מניות החברה, לא לתת מימון לרכישה של מניות החברה וכן לא להתחייב לרכוש או לתת מימון לרכישה של מניות החברה בכל אופן וצורה שהם, לרבות על ידי מתן ערבות, בין במישרין ובין בעקיפין, בידי החברה או בידי חברה בת שלה או בידי תאגיד אחר בשליטתם, ללא קבלת הסכמת התאגיד הבנקאי. למרות האמור לעיל, לא יידרש אישור הבנק להתקשרות החברה עם הבעלים במקרים הבאים: תשלום שכר דירקטורים ושכר בגין כהונה כנושא משרה בחברה עד לסך של 40,000 ש"ח (ברוטו) לחודש וכן הארכת תוקפן של עסקאות פטור ושיפוי באותם תנאים. בנוסף, על אף האמור, לאחר פירעון של 50% מקרן ההלוואה ובכפוף לכך שלא אירע אירוע הפרה, החברה תהיה רשאית לבצע חלוקת דיבידנד בסכום שנתי שלא יעלה על 10 מיליון ש"ח ללא קבלת הסכמת התאגיד הבנקאי (כאשר חלוקת כאמור בסכום העולה על 10 מיליון ש"ח תבוצע בכפוף לפירעון מוקדם של ההלוואה, כאמור בסעיף ו' לעיל).

עוד קובע הסכם ההלוואה התחייבות של החברה, כי היא לא תמכור ו/או תעביר ו/או תמסור ו/או תחכיר ו/או תשכיר נכס כלשהו מנכסיה ו/או זכות כלשהי מזכויותיה, מכל סוג שהוא, כפי שהם כיום וכפי שיהיו בעתיד, כולם או מקצתם, מבעלותה ו/או מרשותה, שלא במהלך העסקים הרגיל ובעד תמורה מלאה, לאחר, לרבות גוף קשור, כהגדרתו בהסכם ההלוואה. לעניין זה, "נכס" כולל כל נכס וזכות של החברה, לרבות מקרקעין, מטלטלין וזכויות מכל סוג שהוא, לרבות הון המניות של החברה שטרם הונפק וכן המוניטין של החברה. בנוסף התחייבה החברה שלא תשנה את אופי עסקיה מבלי לקבל את הסכמת התאגיד הבנקאי.

כמו כן, הסכם ההלוואה קובע כי בכל מקרה בו החברה תתחייב כלפי צד ג' לעמוד ביחסים פיננסיים כלשהם, ובהתחייבות ייכללו תנאים שעניינם עמידה בנתונים או יחסים פיננסיים שבוחנים נתונים או יחסים שונים מאשר אלו שנבחנו לפי הסכם ההלוואה הני"ל, או שבוחנים נתונים או יחסים דומים אך שהינם מחמירים יותר עם החברה לעומת הנדרש ממנה בהסכם ההלוואה, אזי החברה התחייבה להודיע על כך לבנק מייד ולבנק שמורה הזכות להודיע לחברה בכל עת על הוספת יחסים פיננסיים מתוך ההתחייבות לצד ג' ו/או על השוואת תנאיהם של היחסים הפיננסיים בהסכם ההלוואה לתנאי היחסים הפיננסיים הקבועים בהתחייבות לצד ג' ויראו את הסכם ההלוואה כאילו תוקן בהתאם.

הכנת הדו"חות הכספיים מחייבת את ההנהלה לבצע הערכות ואומדנים המשפיעים על הערכים המדווחים של הנכסים, ההתחייבויות, ההכנסות וההוצאות.

האומדנים מבוססים על ניסיון העבר של החברה ועל גורמים נוספים שלדעת הנהלת החברה הינם רלוונטיים בהתאם לנסיבות העניין. התוצאות בפועל יכול שתהיינה שונות מהערכות אלו.

הכשרה ביטוח רושמת את ההתחייבויות הביטוחיות בהתאם לכללי חשבונאות החלים על מבטח, בין היתר, על פי חישובים ואומדנים אקטוארים.

פחת כלי רכב להחכרה תפעולית - אלבר :

כלי הרכב להחכרה תפעולית מופחתים על פני יתרת אורך החיים השימושיים הצפויים, בשיטת הקו הישר. בקביעת אומדן שיעור הפחת מתבססת אלבר על ערכי השייר הצפויים של כלי הרכב על בסיס חישוב פרטני.

אומדן ערך השייר מתבסס בעיקר על מחירון הרכב (לוי יצחק), שיעור ההנחה ממחיר המחירון על בסיס ניסיון העבר, אורך החיים השימושיים של כלי הרכב (תקופת ההחכרה) וייעוד הרכב (ליסינג/השכרה).

שיעור הפחת השנתי הממוצע נע בעיקר בטווח שבין 10% ל-15%.

מידי תקופה אלבר בוחנת ומעדכנת, במידת הצורך, את אומדן ערך השייר. שינויים מטופלים כשינוי אומדן חשבונאי באופן של מכאן ולהבא.

לאור השינויים בשוק הרכב בישראל, שעיקרם עלייה במחירי כלי הרכב (החדשים והמשומשים), החליטה אלבר ברבעון האחרון של השנה לערוך בחינה מקיפה של אומדן ערכי השייר ושיעורי הפחת של צי כלי הרכב להחכרה תפעולית, לרבות בחינת המתודולוגיה הקיימת והתאמתה לשינויים שהתרחשו בשוק, כל זאת תוך הסתייעות במומחה חיצוני. בעקבות הבחינה שבוצעה עדכנה אלבר את שיעורי הפחת של כלי הרכב להחכרה תפעולית. לפרטים נוספים ראה ביאור 4.4 לדוחות הכספיים.

ירידת ערך כלי רכב להחכרה תפעולית - אלבר :

אלבר בוחנת בכל תקופת דיווח קיומם של סימנים המצביעים על ירידת ערך בספרים של צי כלי הרכב שלה. לפרטים נוספים ראה ביאור 4 לדוחות הכספיים.

תביעות תלויות ועומדות בחברות מאוחדות :

נגד החברות המאוחדות הכשרה ביטוח ואלבר ציי רכב תלויות ועומדות תביעות ובקשות לאישור תובענות כייצוגיות. בהערכות סיכויי התביעות המשפטיות שהוגשו נגד אלבר וחברות מאוחדות שלה, הסתמכו החברות האמורות על חוות דעת יועציהן המשפטיים. הערכות אלה של היועצים המשפטיים מתבססות על מיטב שיפוטם המקצועי, בהתחשב בשלב בו מצויים ההליכים, וכן על הניסיון המשפטי שנצבר בנושאים השונים. מאחר שתוצאות התביעות תקבענה בבתי המשפט, עלולות תוצאות אלה להיות שונות מהערכות אלה. לפרטים נוספים ראה ביאור 29א'-ב' לדוחות הכספיים.

נכסי מסים נדחים – אלבר :

נכסי מסים נדחים מוכרים בגין הפסדים מועברים לצורכי מס ובגין הפרשים זמניים ניתנים לניכוי, שטרם נוצלו, במידה שצפוי שתהיה הכנסה חייבת עתידית שכנגדה ניתן יהיה לנצלם. נדרש אומדן של ההנהלה על מנת לקבוע את סכום נכס המסים הנדחים שניתן להכיר בו בהתבסס על העיתוי, סכום ההכנסה החייבת במס הצפויה ומקורה. לפרטים נוספים, ראה ביאור 4 לדוחות הכספיים.

הלוואות ואגרות חוב צמודות למדד :

הקבוצה מיישמת לגבי הלוואות ואגרות חוב צמודות למדד את סעיף **AG5.4.5** ל- **IFRS 9**. אומדן האינפלציה החזויה כפי שהיא נגזרת ממחירי האג"ח הממשלתי בשוק ההון משפיע על ערכן של התחייבויות אלו. לפרטים נוספים, ראה ביאור 4 לדוחות הכספיים.

שיפוי והפרשות בגין אירועי ביטוח – אלבר :

בתום כל תקופת דיווח, בוחנת קבוצת אלבר את היקף ועיתוי השיפוי החזוי מחברות ביטוח בגין אירועי ביטוח של כלי רכב של הקבוצה, וכן את היקף ההפרשה לתביעות בגין נזקי רכב. קבוצת אלבר מביאה בחשבון פרמטרים שונים בהתאם לנסיבות הספציפיות של כל אירוע ובהתבסס על ניסיון העבר. בהתאם לתוצאות בחינות אלו נכללות הכנסות לקבל והפרשות, לפי העניין, בדוח על המצב הכספי של אלבר לתום כל תקופת דיווח.

15. הליכים משפטיים מהותיים

לפירוט הליכים משפטיים מהותיים, ראה ביאור 29א'-ב' לדוחות הכספיים.

16. רואה החשבון המבקר

16.1 שם המשרד:

רואי החשבון המבקרים של החברה, ושל החברות הבנות שלה, הינם משרד קוסט, פורר, גבאי את קסירר רואי חשבון, זאת למעט חברות פנינת עתידיים בע"מ, אחוזת אפרידר בע"מ ואפרידר א.ל.י יזמות בע"מ, חברות מוחזקות (של אפרידר, המבוקרות ע"י רו"ח אחר, בהיקף לא מהותי).

16.2 להלן יפורט שכר רואי החשבון המבקרים (לא כולל מע"מ ובאלפי ש"ח) עבור שירותים שניתנו על ידיהם בשנים 2020 – 2021 לחברה ולחברות המאוחדות שלה, שבהן הם משמשים כרואי החשבון המבקרים:

שם החברה	2020			2021		
	שירותי ביקורת ושירותים הקשורים לביקורת(*)	שירותים אחרים (**)	סה"כ	שירותי ביקורת ושירותים הקשורים לביקורת(*)	שירותים אחרים (**)	סה"כ
החברה	109	0	109	117	46	163
הכשרה חברה לביטוח בע"מ	1,300	456	1,756	1,110	843	1,953
אפרידר חברה לשכון ולפתוח ישראל בע"מ וכן אפרידר יוזמה והשקעות בע"מ	250	0	250	250	0	250
קבוצת אלבר	630	24	654	630	188	818

(*) לרבות שירותי מס הקשורים לביקורת וכולל ביקורת יחס כושר פירעון (סולבנסי) בהכשרה חברה לביטוח בע"מ.
 (**) השירותים האחרים באלבר כוללים סקר ציות בתחום דיני ניירות ערך (שירותים שניתנו בשנת 2020)

הערות:

- ביום 21 בדצמבר 2021 אישרה האסיפה הכללית השנתית של החברה את מינויו מחדש של משרד קוסט פורר גבאי את קסירר, רואי חשבון (EY) כרואה החשבון המבקר של החברה, וזאת לאחר קבלת המלצות ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה, כדלקמן: ביום 28 בנובמבר 2021 נערך בוועדת הביקורת דיון לצורך גיבוש המלצה למינויו מחדש של רואה החשבון המבקר וכן נבחן היקף עבודתו ושכרו ונערך דיון לגבי איכות הביקורת על הדוחות הכספיים של החברה. ביום 30 בנובמבר 2021 נערך דיון בדירקטוריון ואושר שכרו של רואה החשבון המבקר ביחס לחברה ולאפרידר.
- למעט כמפורט לעיל, רואה החשבון המבקר לא העניק לחברה שירותים אחרים בגינם היה זכאי לשכר כלשהו.
- שכר הטרחה של רואה החשבון המבקר של החברה נקבע במו"מ בין הנהלת החברה לרואה החשבון המבקר, ולדעת החברה הינו סביר ובהתאם למקובל בהתאם לאופי והיקף פעילות החברה.

17. רכישה עצמית

לא בוצעו בתקופת הדו"ח רכישות עצמיות בניירות הערך של החברה.

18. להלן פרטים בדבר תעודות התחייבות שהנפיקה החברה ונמצאות בידי הציבור במועד הדו"ח (31 בדצמבר 2021)

אגרות החוב (סדרה ד') של החברה

(א) שם הנאמן לסדרה ד': רוניק פז נבו נאמנויות 2007 בע"מ
שם האחראי על הסדרה: מיכל אבטליון ראשוני
דרכי התקשרות:

א. טלפון 03-6393311

ב. פקס 03-6393316

ג. דוא"ל – Michal@rpn.co.il

ד. כתובת למשלוח דואר: יד חרוצים 14, תל אביב

מועד הנפקה	שווי נקוב			סכום הריבית שנצברה ליום התאריך על הדו"ח הכספי	השווי ההוגן כפי שנכלל בדו"חות הכספיים האחרונים	שווי בורסאי ליום פרסום הדו"ח	סוג הריבית (קבועה/משתנה) אם קבועה – שיעורה; אם משתנה – נוסחת קביעתה; התחייבות לתשלום נוסף	מועדי תשלום		בסיס הצמדה קרן וריבית	האם אגרות החוב ניתנות להמרה לנייר ערך אחר?	זכות החברה לבצע פדיון מוקדם או המרה כפויה לני"ע אחרים, והתנאים	ערבות לתשלום התחייבות החברה?	דירוג
	במועד ההנפקה	במועד הדו"ח	כשהוא מוערך מחדש לפי תנאי הצמדה ליום המאזן					קרן	ריבית					
27.09.2016	159,000 אלפי ש"ח	85,410 אלפי ש"ח	85,410 אלפי ש"ח	2,691 אלפי ש"ח	93,456 אלפי ש"ח	95,061 אלפי ש"ח	קבועה 6.25%	ראה הערה (ג) להלן	ראה הערה (ב) להלן	-	לא	כן – ראו סעיף 11.2 לטטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ד') מיום 25.09.2017	לא	אין

(ב) בהתאם ללוח הסילוקין המקורי, קרן אגרות החוב עומדת לפירעון ב-10 תשלומים לא שווים אשר ישולמו ביום 1 בינואר של כל אחת מהשנים 2019 עד 2027 (כולל) כדלקמן: התשלום הראשון (אשר מועד תשלומו חל ביום 1 בינואר 2019) בשיעור של 6% מהערך הנקוב של הקרן המקורית, התשלום השני (אשר מועד תשלומו חל ביום 1 בינואר 2019) בשיעור של 8% מהערך הנקוב של הקרן המקורית, התשלום השלישי (אשר מועד תשלומו חל ביום 1 בינואר 2020) בשיעור של 8.5% מהערך הנקוב של הקרן המקורית, התשלום הרביעי (אשר מועד תשלומו חל ביום 1 בינואר 2021) בשיעור של 9% מהערך הנקוב של הקרן המקורית, התשלום החמישי (אשר מועד תשלומו חל ביום 1 בינואר 2022) בשיעור של 9.5% מהערך הנקוב של הקרן המקורית, התשלום השישי (אשר מועד תשלומו חל ביום 1 בינואר 2023) בשיעור של 10% מהערך הנקוב של הקרן המקורית, התשלום השביעי (אשר מועד תשלומו חל ביום 1 בינואר 2024) בשיעור של 10.5% מהערך הנקוב של הקרן המקורית, התשלום השמיני (אשר מועד תשלומו חל ביום 1 בינואר 2025) בשיעור של 11% מהערך הנקוב של הקרן המקורית, התשלום התשיעי (אשר מועד תשלומו חל ביום 1 בינואר 2026) בשיעור של 11.5% מהערך הנקוב של הקרן המקורית, והתשלום העשירי (אשר מועד תשלומו חל ביום 1 בינואר 2027) בשיעור של 16% מהערך הנקוב של הקרן המקורית. בהמשך לפדיונות המוקדמים החלקיים לאגרות החוב (סדרה ד'), שביצעה החברה בימים 02/10/2019 ו-17/12/2020, יתרת קרן האג"ח הבלתי מסולקת, נכון למועד הדוח, הינה בסך של כ-85,410 אלפי ש"ח. בהתאם ללוח הסילוקין המועדכן, נכון למועד הדו"ח, יתרת קרן האג"ח עומדת לפירעון, ב-5 תשלומים לא שווים, אשר ישולמו ביום 1 בינואר של כל אחת מהשנים 2023 עד 2027 (כולל) כדלקמן: התשלום הראשון (אשר ישולם ביום 1 בינואר 2023) בשיעור של כ-4.72% מהערך הנקוב של הקרן המקורית, התשלום השני (אשר ישולם ביום 1 בינואר 2024) בשיעור של 10.5% מהערך הנקוב של הקרן המקורית, התשלום השלישי (אשר ישולם ביום 1 בינואר 2025) בשיעור של 11% מהערך הנקוב של הקרן המקורית, התשלום הרביעי (אשר ישולם ביום 1 בינואר 2026) בשיעור של 11.5% מהערך הנקוב של הקרן המקורית, התשלום החמישי (אשר ישולם ביום 1 בינואר 2027) בשיעור של 16% מהערך הנקוב של הקרן המקורית. הריבית בגין אגרות החוב תשולם ב-20 תשלומים חצי שנתיים, ביום 1 ביולי 2017, בימים 1 בינואר ו-1 ביולי של כל אחת מהשנים 2019 עד 2026 (כולל) וביום 1 בינואר 2027.

- (ד) לאמות מידה פיננסיות והתחייבויות אחרות שנכללו בשטר הנאמנות סדרה ד' ראה סעיף 13 לעיל.
- (ה) החברה, אפרידר ואלעזרא החזקות ביטוח בע"מ (להלן: "החזקות ביטוח") רשמו לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ד') של החברה שעבוד על 38.37% מהון המניות של הכשרה ביטוח שבבעלותן; החברה שעבדה וכן המחתה בהמחאה על דרך השעבוד לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ד') את מלוא זכויותיה בקשר עם הלוואת בעלים שהועמדה להחזקות ביטוח מתוך כספי תמורת הנפקת אגרות החוב (סדרה ד'), וכן משועבד לטובת מחזיקי אגרות החוב הנ"ל חשבון נאמנות בו יופקדו דיבידנדים בגין מניות הכשרה ביטוח ששועבדו כאמור וכן בגין מניות גרעין השליטה של הכשרה ביטוח. ראה גם ביאור 29ד(4) לדוחות הכספיים. לתיאור השעבודים המבטיחים את התחייבויות החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה ד'), סוגי השעבוד ודרגתם וכן תנאים שנקבעו בשטר הנאמנות לשינוי, שחרור, החלפה או ביטול של שעבודים - ראה סעיף 6 לשטר הנאמנות שנחתם בין החברה לבין הנאמן בקשר עם אגרות החוב (סדרה ד').
- (ו) בתום שנת 2021, במהלכה וכן במועד פרסום הדוח החברה עמדה ועומדת בכל התנאים וההתחייבויות לפי שטר הנאמנות (סדרה ד').

לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה מצורפות הצהרת אקטואר הכשרה ביטוח בענפי ביטוח כללי בדבר עתודות הביטוח של הכשרה ביטוח לסוף שנת 2021 וכן הצהרות אקטואר הכשרה ביטוח בענפי ביטוח בריאות וביטוח חיים לדצמבר 2021. הצהרות אלה מצורפות לדו"ח הכספי של הכשרה חברה לביטוח בע"מ, חברה מאוחדת של החברה. לעיון בהצהרות האמורות, המצורפות לדו"ח התקופתי של החברה על דרך ההפניה, ראה הדו"ח התקופתי של הכשרה חברה לביטוח בע"מ מיום 27 במרס 2022 (מס' אסמכתא: 2022-01-035893). הסכמות האקטוארים כאמור להכללת הצהרותיהם בדוחות הכספיים של החברה לשנת 2021 מובאות גם כן במסגרת הדוח התקופתי של החברה.

30 במרס 2022

אור אלעזרא

מנכ"ל ודירקטור

אלי אלעזרא

יו"ר דירקטוריון

אלעזרא החזקות בע"מ

דוחות כספיים מאוחדים

ליום 31 בדצמבר, 2021

אלעזרא החזקות בע"מ

דוחות כספיים מאוחדים ליום 31 בדצמבר, 2021

תוכן העניינים

עמוד

3	דוח רואה החשבון המבקר בדבר ביקורת של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי
4	דוח רואה החשבון המבקר
5-6	דוחות מאוחדים על המצב הכספי
7	דוחות מאוחדים על רווח או הפסד ורווח כולל אחר
8	דוחות מאוחדים על השינויים בהון
9-11	דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים
12-194	באורים לדוחות הכספיים המאוחדים
195	נספח לדוחות הכספיים המאוחדים - רשימת חברות מוחזקות

דוח רואה החשבון המבקר לבעלי המניות של אלעזרא החזקות בע"מ

בדבר ביקורת של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי

בהתאם לסעיף 9ב(ג) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970

ביקרנו רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי של אלעזרא החזקות בע"מ וחברות בנות (להלן ביחד - החברה) ליום 31 בדצמבר, 2021. רכיבי בקרה אלה נקבעו כמוסבר בפסקה הבאה. הדירקטוריון והנהלה של החברה אחראים לקיום בקרה פנימית אפקטיבית על דיווח כספי ולהערכתם את האפקטיביות של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי המצורפת לדוח התקופתי לתאריך הנ"ל. אחריותנו היא לחוות דעה על רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי של החברה בהתבסס על ביקורתנו.

רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי שבוקרו נקבעו בהתאם לתקן ביקורת (ישראל) 911 של לשכת רואי חשבון בישראל - "ביקורת של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי" (להלן - תקן ביקורת (ישראל) 911). רכיבים אלה הינם: (1) בקרות ברמת הארגון, לרבות בקרות על תהליך העריכה והסגירה של דיווח כספי ובקרות כלליות של מערכות מידע; (2) בקרות על תהליכים שהינם מהותיים מאוד לדיווח הכספי ולגילוי של החברה, של החברה המאוחדת הכשרה חברה לביטוח בע"מ ושל חברות מאוחדות מהותיות נוספות (להלן - רכיבי בקרה מבוקרים).

ערכנו את ביקורתנו בהתאם לתקן ביקורת (ישראל) 911. על-פי תקן זה נדרש מאיתנו לתכנן את הביקורת ולבצע במטרה לזהות את רכיבי הבקרה המבוקרים ולהשיג מידה סבירה של ביטחון אם רכיבי בקרה אלה קויימו באופן אפקטיבי מכל הבחינות המהותיות. ביקורתנו כללה השגת הבנה לגבי בקרה פנימית על דיווח כספי, זיהוי רכיבי הבקרה המבוקרים, הערכת הסיכון שקיימת חולשה מהותית ברכיבי הבקרה המבוקרים, וכן בחינה והערכה של אפקטיביות התכנון והתפעול של אותם רכיבי בקרה בהתבסס על הסיכון שהוערך. ביקורתנו, לגבי אותם רכיבי בקרה, כללה גם ביצוע נהלים אחרים כאלה שחשבנו כנחוצים בהתאם לנסיבות. ביקורתנו התייחסה רק לרכיבי הבקרה המבוקרים, להבדיל מבקרה פנימית על כלל התהליכים המהותיים בקשר עם הדיווח הכספי, ולפיכך חוות דעתנו מתייחסת לרכיבי הבקרה המבוקרים בלבד. כמו כן, ביקורתנו לא התייחסה להשפעות הדדיות בין רכיבי הבקרה המבוקרים לבין כאלה שאינם מבוקרים ולפיכך, חוות דעתנו אינה מביאה בחשבון השפעות אפשריות כאלה. אנו סבורים שביקורתנו מספקת בסיס נאות לחוות דעתנו בהקשר המתואר לעיל.

בשל מגבלות מובנות, בקרה פנימית על דיווח כספי בכלל, ורכיבים מתוכה בפרט, עשויים שלא למנוע או לגלות הצגה מוטעית. כמו כן, הסקת מסקנות לגבי העתיד על בסיס הערכת אפקטיביות נוכחית כלשהי חשופה לסיכון שבקרות תהפוכנה בלבתי מתאימות בגלל שינויים בנסיבות או שמידת הקיום של המדיניות או הנהלים תשתנה לרעה.

לדעתנו החברה קיימה באופן אפקטיבי, מכל הבחינות המהותיות, את רכיבי הבקרה המבוקרים ליום 31 בדצמבר, 2021.

ביקרנו גם, בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל, את הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה לימים 31 בדצמבר, 2021 ו-2020 ולכל אחת משלוש השנים שהאחרונה בהן הסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2021 והדוח שלנו, מיום 30 במרס, 2022, כלל חוות דעת בלתי מסויגת על אותם דוחות כספיים, וכן הפניית תשומת לב לנושאים הבאים:

1. לאמור בבאורים 1ב'-ג' להלן בדבר כוונותיה ויכולתה של החברה לעמוד בכל התחייבויותיה בעתיד הנראה לעין, בהן, פרעונות קרן וריבית אגרות חוב ל-24 החודשים הצפויים לאחר תאריך הדיווח בסך של כ-43 מליון ש"ח. החברה צופה כי תעמודנה בכל התחייבויותיה, בהתבסס על דוח תזרים חזוי, המבוסס על יכולתה וכוונותיה לקבלת דמי נהול ודיבידנדים מחברות מוחזקות, פרעון הלוואה שניתנה לחברה מוחזקת, אשראי מתאגיד בנקאי, עודפי פרויקטים של נדל"ן ומימוש תוכניות הנהלת חברת הביטוח המאוחדת.

2. חשיפה של חברות מאוחדות להתחייבויות תלויות כמפורט בבאור 29 להלן.

דוח רואה החשבון המבקר לבעלי המניות של אלעזרא החזקות בע"מ

ביקרנו את הדוחות המאוחדים על המצב הכספי המצורפים של אלעזרא החזקות בע"מ (להלן - החברה) לימים 31 בדצמבר 2021 ו-2020 ואת הדוחות המאוחדים על רווח או הפסד ורווח כולל אחר, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לכל אחת משלוש השנים שהאחרונה שבהן הסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2021. דוחות כספיים אלה הינם באחריות הדירקטוריון והנהלה של החברה. אחריותנו היא לחוות דיעה על דוחות כספיים אלה בהתבסס על ביקורתנו.

לא ביקרנו את הדוחות הכספיים של חברות המוצגות על בסיס השווי המאזני, אשר ההשקעה בהן הסתכמה לסך של 32,343 אלפי ש"ח ו-18,405 אלפי ש"ח לימים 31 בדצמבר, 2021 ו-2020, בהתאמה, ואשר חלקה של החברה ברווחי החברות הנ"ל הסתכם לסך של 6,566 אלפי ש"ח, 6,761 אלפי ש"ח ו-10,194 אלפי ש"ח לשנים שהסתיימו בימים 31 בדצמבר, 2021, 2020 ו-2019, בהתאמה. הדוחות הכספיים של אותן חברות, בוקרו על ידי רואי חשבון אחרים שדוחותיהם הומצאו לנו וחוות דעתנו, ככל שהיא מתייחסת לסכומים שנכללו בגין אותן חברות, מבוססת על דוחות רואי החשבון האחרים.

ערכנו את ביקורתנו בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל, לרבות תקנים שנקבעו בתקנות רואי חשבון (דרך פעולתו של רואה חשבון), התשל"ג-1973. על פי תקנים אלה נדרש מאיתנו לתכנן את הביקורת ולבצעה במטרה להשיג מידה סבירה של ביטחון שאין בדוחות הכספיים הצגה מוטעית מהותית. ביקורת כוללת בדיקה מדגמית של ראיות התומכות בסכומים ובמידע שבדוחות הכספיים. ביקורת כוללת גם בחינה של כללי החשבונאות שישמשו ושל האומדנים המשמעותיים שנעשו על ידי הדירקטוריון והנהלה של החברה וכן הערכת נאותות ההצגה בדוחות הכספיים בכללותה. אנו סבורים שביקורתנו ודוחות רואי החשבון האחרים מספקים בסיס נאות לחוות דעתנו.

לדעתנו, בהתבסס על ביקורתנו ועל הדוחות של רואי החשבון אחרים, הדוחות הכספיים המאוחדים הנ"ל משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי של החברה והחברות המאוחדות שלה לימים 31 בדצמבר, 2021 ו-2020 ואת תוצאות פעולותיהן, השינויים בהון ותזרימי המזומנים שלהן לכל אחת משלוש השנים שהאחרונה בהן הסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2021, בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים (IFRS) והוראות תקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010.

מבלי לסייג את חוות דעתנו הנ"ל אנו מפנים את תשומת הלב לנושאים הבאים:

1. לאמור בבאורים וב'ג' להלן בדבר כוונותיה ויכולתה של החברה לעמוד בכל התחייבויותיה בעתיד הנראה לעין, בהן, פרעונות קרן וריבית אגרות חוב ל-24 החודשים הצפויים לאחר תאריך הדיווח בסך של כ-43 מליון ש"ח. החברה צופה כי תעמודנה בכל התחייבויותיה, בהתבסס על דוח תזרים חזוי, המבוסס על יכולתה וכוונותיה לקבלת דמי נהול ודיבידנדים מחברות מוחזקות, פרעון הלוואה שניתנה לחברה מוחזקת, אשראי מתאגיד בנקאי, עודפי פרויקטים של נדל"ן ומימוש תוכניות הנהלת חברת הביטוח המאוחדת.

2. חשיפה של חברות מאוחדות להתחייבויות תלויות כמפורט בבאור 29 להלן.

ביקרנו גם, בהתאם לתקן ביקורת (ישראל) 911 של לשכת רואי חשבון בישראל "ביקורת של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי", על תיקוניו, רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי של החברה ליום 31 בדצמבר, 2021 והדוח שלנו מיום 30 במרס, 2022 כלל חוות דעת בלתי מסוייגת על קיומם של אותם רכיבים באופן אפקטיבי.

ליום 31 בדצמבר		באור	
2020	2021		
אלפי ש"ח			
			נכסים שוטפים
362,347	306,566	'א6	מזומנים ושווי מזומנים אחרים
1,680,177	2,706,311	'ב6	מזומנים ושווי מזומנים עבור חוזים תלויי תשואה
12,577	394,656	7	מזומנים ופקדונות משועבדים
			השקעות פיננסיות :
171,190	207,518	'ב11	נכסי חוב סחירים
259,223	216,562	'ב11	נכסי חוב שאינם סחירים
14,541	43,221	'ב11	אחרות
420,408	416,740	8	לקוחות והכנסות לקבל (כולל פרמיות ביטוח לגבייה)
289,228	463,206	9	חייבים ויתרות חובה
207,107	244,119		נכסי ביטוח משנה
189,022	142,396	10	מלאי בניינים למכירה
54,538	52,375		מלאי חלפים
215,588	153,188	13	כלי רכב מיועדים למכירה
94,562	96,081	'ב17	הוצאות רכישה נדחות בחברת הביטוח המאוחדת
3,970,508	5,442,939		
			נכסים לא שוטפים
17,448,651	21,869,963	'א11	השקעות פיננסיות עבור חוזים תלויי תשואה
-	17,000		פקדון משועבד
1,753,883	1,656,505	'ב11	השקעות פיננסיות אחרות
1,151,221	1,141,859		נכסי ביטוח משנה
2,427,033	2,476,850	13	כלי רכב להחכרה תפעולית
19,044	18,632	14	מלאי מקרקעין
147,512	168,043	15	נדל"ן להשקעה עבור חוזים תלויי תשואה
588,809	701,598	15	נדל"ן להשקעה - אחר
333,237	333,931	16	רכוש קבוע
216,517	233,023	'א17	מוניטין ונכסים בלתי מוחשיים
322,629	350,566	'ב17	הוצאות רכישה נדחות בחברת הביטוח המאוחדת
19,585	32,343	'ב-ג'12	השקעה בחברות מוחזקות
224	228		חייבים לא שוטפים
18,045	22,499	'ג'25	מסים נדחים
24,446,390	29,023,040		
28,416,898	34,465,979		

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

דוחות מאוחדים על המצב הכספי

ליום 31 בדצמבר		באור	
2020	2021		
אלפי ש"ח			
			<u>התחייבויות שוטפות</u>
359,760	160,078	18	אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים
304,055	283,772	19	קבלנים, ספקים ונותני שירותים
672,472	522,836	20	זכאים ויתרות זכות
12,683	398,205	10	מקדמות מרוכשי דירות
410,481	280,758	21	חלויות שוטפות של התחייבויות לתאגידים בנקאיים ואחרים
240,773	202,592	21	התחייבויות שוטפות אחרות
20,246	20,843	4'ג29	התחייבות בגין חכירת סניפים
514,227	476,644	21	חלויות שוטפות של אגרות חוב
12,419	10,447	'ב22	התחייבויות שוטפות בגין חוזי ביטוח וחוזי השקעה תלויי תשואה
659,869	761,486	'א22	התחייבויות שוטפות בגין חוזי ביטוח וחוזי השקעה שאינם תלויי תשואה
17,176	20,121	21	חלויות שוטפות של הלוואות מבעל השליטה
<u>3,224,161</u>	<u>3,137,782</u>		
			<u>התחייבויות לא שוטפות</u>
513,104	591,988	21	התחייבויות לתאגידים בנקאיים ואחרים
348,617	341,820	21	התחייבויות לא שוטפות אחרות
1,550,896	1,628,646	21	אגרות חוב
(*19,033,215	24,650,133	'ב22	התחייבויות בגין חוזי ביטוח וחוזי השקעה תלויי תשואה
3,030,061	3,208,785	'א22	התחייבויות בגין חוזי ביטוח וחוזי השקעה שאינם תלויי תשואה
38,934	42,798	24	התחייבויות בשל הטבות לעובדים
20,476	19,380	4'ג29	התחייבות בגין חכירת סניפים
35,535	31,890	21	הלוואות מבעל השליטה
(*48,463	54,710	'ר25	מסים נדחים
<u>24,619,301</u>	<u>30,570,150</u>		
			<u>הון המיוחס לבעלי מניות החברה</u>
113,025	113,025	26	הון מניות ופרמיה
41,475	41,475		שטרי הון צמיתים
(*389,242	571,551		יתרת רווח
3,093	5,195		קרן הון בגין עסקה עם בעל שליטה
234	234		קרן הערכה מחדש בגין שינוי ייעוד רכוש קבוע
11,217	7,995		קרן בגין נכסים פיננסיים זמינים למכירה
<u>558,286</u>	<u>739,475</u>		
15,150	18,572	4'א12	<u>זכויות שאינן מקנות שליטה</u>
573,436	758,047		<u>סה"כ הון</u>
<u>28,416,898</u>	<u>34,465,979</u>		

(* סווג מחדש. ראה באור 3 להלן.
הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

ערן דניאלי		אור אלעזרא		אלי אלעזרא		30 במרס, 2022	
אחראי על תחום הכספים בחברה		מנכ"ל ודירקטור		יו"ר הדירקטוריון		תאריך אישור הדוחות הכספיים	

דוחות מאוחדים על רווח או הפסד ורווח כולל אחר

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			באור	
2019	2020 אלפי ש"ח	2021		
112,513	86,921	339,797	'א27	הכנסות
1,254,627	1,225,755	1,166,405	'ב27	מעסקאות בניה ומקרקעין
1,815,918	948,878	2,720,381	'ג27	פרמיות שהורווחו בשייר
1,271,526	1,168,381	1,275,350		רווחים מהשקעות, נטו ומהכנסות מימון
1,825,641	1,627,469	2,078,392		הכנסות מהשכרת כלי רכב ומשירותי מוסך דרך וגרירה ומתן אשראי צרכני
228,071	226,443	276,470	'ד27	הכנסות ממכירת כלי רכב
268	29,184	252	'י27	דמי ניהול ועמלות
6,508,564	5,313,031	7,857,047		מימון
				סה"כ הכנסות
93,807	67,955	268,192	'ה27	הוצאות
2,739,719	1,850,497	3,568,555	'ו27	עלות ביצוע עבודות בנייה
972,343	913,065	938,201	'ז27	תשלומים ושינוי בהתחייבויות בגין חוזי ביטוח וחוזי השקעה בשייר
21,803	22,342	14,224	'א13	עלות ניהול ציי רכב ומשירותי מוסך דרך וגרירה ואחרים
1,670,683	1,525,563	1,900,274		ירידת ערך בגין מלאי כלי רכב
535,776	527,683	551,040	'ח27	עלות כלי הרכב שנמכרו
15,471	9,241	9,481		הוצאות מכירה, שיווק והוצאות רכישה אחרות
(*203,854)	(*206,092)	237,320	'ט27	הוצאות בגין הפסדי אשראי
144,181	126,006	128,121	'י27	הנהלה וכלליות
(10,194)	(6,761)	(6,566)		מימון
627	311	783		חלק הקבוצה ברווחי חברות המטופלות לפי שיטת שווי מאזני, נטו
6,388,070	5,241,994	7,609,625		אחרות
120,494	71,037	247,422		סה"כ הוצאות
(*33,743)	(*22,264)	58,239	'ז25	רווח לפני מסים על ההכנסה
(*86,751)	(*48,773)	189,183		מסים על ההכנסה
				רווח נקי
				רווח (הפסד) כולל אחר:
				סכומים שיסווגו או המסווגים מחדש לרווח או הפסד בהתקיים תנאים ספציפיים
30,414	11,712	25,778		שינוי נטו בשווי הוגן של נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח כולל
(13,922)	(24,761)	(21,220)		אחר שנזקפו לקרנות הון
5,715	3,149	(9,763)		רווחים נטו, ממימוש נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר
(7,593)	3,385	1,780		הפסד מירידת ערך נכסים פיננסיים זמינים למכירה שהועבר לדוח רווח והפסד
14,614	(6,515)	(3,425)		השפעת המס
				סה"כ רכיבים שיסווגו או מסווגים מחדש לרווח או הפסד
(3,486)	(746)	(4,716)	24	סכומים שלא יסווגו מחדש לאחר מכן לרווח או הפסד:
1,133	190	1,467		הפסד אקטוארי בגין תוכניות להטבה מוגדרת
(2,353)	(556)	(3,249)		השפעת המס
12,261	(7,071)	(6,674)		סה"כ רכיבים שלא יסווגו לרווח או הפסד
99,012	41,702	182,509		סה"כ רווח (הפסד) כולל אחר
84,906	49,707	185,426		סה"כ רווח כולל
1,845	(934)	3,757		רווח נקי (הפסד) מיוחס ל:
86,751	48,773	189,183		בעלי מניות החברה
96,252	43,043	179,087		זכויות שאינן מקנות שליטה
2,760	(1,341)	3,422		
99,012	41,702	182,509		סה"כ רווח (הפסד) כולל מיוחס ל:
				בעלי מניות החברה
				זכויות שאינן מקנות שליטה

(*) סווג מחדש. ראה באור 3 להלן.
הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים

מיוחס לבעלי מניות החברה								
הון ופרמיה	שטרי הון צמיתים	יתרת רווח (הפסד)*	קרן הון בגין עסקה עם בעל שליטה	קרן הון בגין שינוי רכוש קבוע	קרן נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר	סה"כ	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ הון
113,025	41,475	(*257,679)	1,176	234	3,762	417,351	21,568	438,919
-	-	(*84,906)	-	-	-	84,906	(*1,845)	86,751
-	-	(2,238)	-	-	-	(2,238)	(115)	(2,353)
-	-	-	-	-	13,584	13,584	1,030	14,614
-	-	(*82,668)	-	-	13,584	96,252	2,760	99,012
-	-	-	1,383	-	-	1,383	-	1,383
-	-	(277)	-	-	-	(277)	(4,323)	(4,600)
-	-	-	-	-	-	-	(2,434)	(2,434)
113,025	41,475	(*340,070)	2,559	234	17,346	514,709	(*17,571)	532,280
-	-	(*49,707)	-	-	-	49,707	(934)	48,773
-	-	(535)	-	-	-	(535)	(21)	(556)
-	-	-	-	-	(6,129)	(6,129)	(386)	(6,515)
-	-	(*49,172)	-	-	(6,129)	43,043	(1,341)	41,702
-	-	-	534	-	-	534	-	534
-	-	-	-	-	-	-	(1,080)	(1,080)
113,025	41,475	(*389,242)	3,093	234	11,217	558,286	(*15,150)	573,436
-	-	185,426	-	-	-	185,426	3,757	189,183
-	-	(3,117)	-	-	-	(3,117)	(132)	(3,249)
-	-	-	-	-	(3,222)	(3,222)	(203)	(3,425)
-	-	182,309	-	-	(3,222)	179,087	3,422	182,509
-	-	-	2,102	-	-	2,102	-	2,102
113,025	41,475	571,551	5,195	234	7,995	739,475	18,572	758,047

יתרה ליום 31 בדצמבר, 2018

רווח נקי

הפסד כולל אחר, נטו אקטוארי בגין תוכנית להטבה מוגדרת

רווח כולל אחר, נטו מנכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר

סה"כ רווח כולל

הטבה הונית מעסקה עם בעל שליטה

רכישת זכויות שאינן מקנות שליטה (ראה באור 12(א)(4)(ד) להלן)

חלק הזכויות שאינן מקנות שליטה בדיבידנד בחברה מאוחדת

יתרה ליום 31 בדצמבר, 2019

רווח נקי (הפסד)

הפסד כולל אחר, נטו אקטוארי בגין תוכנית להטבה מוגדרת

הפסד כולל אחר, נטו מנכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר

סה"כ רווח (הפסד) כולל

הטבה הונית מעסקה עם בעל שליטה

חלק הזכויות שאינן מקנות שליטה בדיבידנד בחברה מאוחדת

יתרה ליום 31 בדצמבר, 2020

רווח נקי

הפסד כולל אחר, נטו אקטוארי בגין תוכנית להטבה מוגדרת

הפסד כולל אחר, נטו מנכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר

סה"כ רווח (הפסד) כולל

הטבה הונית מעסקה עם בעל שליטה

יתרה ליום 31 בדצמבר, 2021

(* סווג מחדש. ראה באור 3 להלן)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2019	2020	2021
אלפי ש"ח		
(*86,751)	(*48,773)	189,183
(3,710,895)	(3,467,874)	(4,861,505)
167,029	142,281	(97,986)
(3,543,866)	(3,325,593)	(4,959,491)
תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת		
רווח נקי		
התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:		
שינוי בהשקעות פיננסיות עבור חוזי ביטוח והשקעה תלויי תשואה, נטו		
שינוי בהשקעות פיננסיות אחרות, נטו		
התאמות לסעיפי רווח והפסד:		
פחת כלי רכב להחכרה תפעולית, רכוש קבוע ונכסים בלתי מוחשיים		
ריבית על הלוואות שניתנו ורווח ממכירת הלוואות שניתנו ועסקאות ליסינג מימוני		
עלות כלי רכב שנמכרו		
בניכוי רכבים שהתקבלו בעסקאות טרייד אין		
הפסד מירידת ערך בגין מלאי כלי רכב		
הפסד מאירועי ביטוח בחברת ניהול ציי רכב		
הפסד (רווח) ממימוש רכוש קבוע		
הוצאות ריבית והפרשי הצמדה, נטו		
רווח ממימוש נדל"ן להשקעה עבור חוזי ביטוח תלויי תשואה		
רווח ממימוש נדל"ן להשקעה אחר		
רווח מרכישה עצמית של אגרות חוב		
חלק הקבוצה ברווחי חברות המטופלות לפי שיטת שווי מאזני, נטו		
מסים על ההכנסה		
שינוי בהתחייבויות בשל הטבות לעובדים, נטו		
ירידה (עלייה) בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה עבור חוזים תלויי תשואה		
עלייה בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה אחר		
שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות:		
ירידה (עלייה) בלקוחות והכנסות לקבל		
ירידה (עלייה) בחייבים ויתרות חובה		
ירידה (עלייה) בנכסי ביטוח משנה		
ירידה (עלייה) במלאי בניינים ומקרקעין למכירה בניכוי מקדמות מלקוחות		
ירידה (עלייה) במלאי חלפים		
עלייה בהוצאות רכישה נדחות		
עלייה בהתחייבויות בגין חוזי ביטוח שאינם תלויי תשואה		
עלייה בהתחייבויות בגין חוזי ביטוח תלויי תשואה		
ירידה בקבלנים, ספקים ונותני שירותים		
ירידה בזכאים והתחייבויות אחרות		
מזומנים ששולמו והתקבלו במהלך השנה עבור:		
ריבית ששולמה		
ריבית שהתקבלה		
מסים ששולמו		
מסים שהתקבלו		
דיבידנד שהתקבל		
תמורה ממכירת תיקי הלוואות		
עלייה בהלוואות שניתנו ועסקאות ליסינג מימוני		
פרעון הלוואות שניתנו ועסקאות ליסינג מימוני		
רכישת כלי רכב		
תמורה שהתקבלה ממכירת שרידי כלי רכב לאחר אירועי ביטוח בחברת ניהול ציי רכב		
מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת		
* סווג מחדש. ראה באור 3 להלן.		
הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.		

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2019	2020	2021
אלפי ש"ח		
(18,619)	(11,488)	(16,138)
(10,369)	(21,250)	(8,784)
(1,491)	(8,602)	(414)
(67,197)	(64,423)	(68,989)
37,844	-	37,048
84	-	(7,222)
721	932	358
4,240	17,209	(399,079)
<u>(54,787)</u>	<u>(87,622)</u>	<u>(463,220)</u>
1,240,436	210,572	615,399
(813,231)	(791,490)	(585,465)
	(103,532)	-
10,545	251	2,469
(3,500)	-	(2,143)
440,995	520,000	500,000
(509,969)	(314,948)	(552,507)
(24,186)	(23,122)	(24,869)
(2,434)	(1,080)	-
(6,573)	136,934	(199,682)
(4,600)	-	-
<u>327,483</u>	<u>(366,415)</u>	<u>(246,798)</u>
687,647	977,540	970,353
377,337	1,064,984	2,042,524
<u>1,064,984</u>	<u>2,042,524</u>	<u>3,012,877</u>
<u>8,891</u>	<u>27,349</u>	<u>25,846</u>

<u>תזרימי מזומנים מפעילות השקעה</u>
רכישת רכוש קבוע
רכישת נדל"ן להשקעה אחר
רכישת נדל"ן להשקעה עבור חוזים תלויי תשואה
רכישת נכסים בלתי מוחשיים
תמורה ממימוש נדל"ן להשקעה
מימוש (השקעה) בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
תמורה ממימוש רכוש קבוע
ירידה (עלייה) במזומנים ופקדונות משועבדים
מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה
<u>תזרימי מזומנים מפעילות מימון</u>
הנפקת אגרות חוב (לאחר ניכוי הוצאות הנפקה)
פרעון אגרות חוב
רכישה עצמית של אגרות חוב
קבלת הלוואות מבעל השליטה וצדדים קשורים
פרעון הלוואות מבעל השליטה וצדדים קשורים
קבלת הלוואות והתחייבויות אחרות לזמן ארוך
פרעון הלוואות והתחייבויות אחרות לזמן ארוך
פרעון התחייבות בגין חכרה
דיבידנד ששולם לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
קבלה (פרעון) אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ואחרים, נטו
רכישת זכויות שאינן מקנות שליטה
מזומנים נטו שנבעו מפעילות (שימשו לפעילות) מימון
<u>עלייה במזומנים ושווי מזומנים</u>
<u>יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה (א)</u>
<u>יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה (ב)</u>
<u>פעילות שלא במזומן</u>

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2019	2020	2021
אלפי ש"ח		

165,304	192,107	362,347
212,033	872,877	1,680,177
<u>377,337</u>	<u>1,064,984</u>	<u>2,042,524</u>

192,107	362,347	306,566
872,877	1,680,177	2,706,311
<u>1,064,984</u>	<u>2,042,524</u>	<u>3,012,877</u>

(א) מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה
 מזומנים ושווי מזומנים אחרים
 מזומנים ושווי מזומנים עבור חוזים תלויי תשואה
 יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת שנה

(ב) מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה
 מזומנים ושווי מזומנים אחרים
 מזומנים ושווי מזומנים עבור חוזים תלויי תשואה
 יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

באור 1: - כללי

א. אלעזרא החזקות בע"מ (להלן - החברה) התאגדה ונרשמה בישראל ביום 22 בינואר, 2006. החברה הינה חברת החזקות ואגרות החוב שלה ושל מספר חברות מאוחדות רשומות למסחר בבורסה לניירות ערך של תל-אביב. החברה עוסקת באמצעות חברות מאוחדות בתחום ביטוח, הקמת בניינים למכירה ורכב.

ב. בכוונת הנהלת החברה והדירקטוריון לעמוד בכל התחייבויותיה של החברה בעתיד הנראה לעין, בהן, פירעונות קרן וריבית אגרות חוב והלוואות מתאגיד בנקאי, ל-24 החודשים הצפויים לאחר תאריך הדיווח, בסך של כ-43 מיליון ש"ח, הכוללים פירעונות קרן וריבית ב-12 החודשים לאחר תאריך הדיווח בסך כולל של כ-6 מיליון ש"ח, והרכבם, בחודש ינואר 2022 בסך של כ-3 מיליון ש"ח ובחודש יולי 2022 סך של כ-3 מיליון ש"ח, וזאת בהתבסס על דוח תזרים המזומנים החזוי שלה, המתבסס על קבלת דמי נהול ודיבידנדים מחברות מוחזקות, פירעון הלוואות שניתנו להן, אשראי מתאגיד בנקאי, עודפי פרויקטים של נדל"ן ומימוש תכניות הנהלת חברת הביטוח המאוחדת.

לעניין פדיון מוקדם חלקי, שביצעה החברה, לאחר מועד הדוח, על חשבון הלוואה מתאגיד בנקאי, ראה באור 31'ג' להלן.

ג. המקורות הכספיים העומדים לרשותה של החברה המאוחדת אלעזרא החזקות ביטוח בע"מ (להלן - אלעזרא החזקות ביטוח) להחזרת הלוואות הבעלים שהועמדה לה על ידי החברה, נובעים מחלקה בדיבידנדים, החזויים מחברת הביטוח המאוחדת.

בהתאם לתחזית דיבידנדים, שהתקבלה מחברת הביטוח המאוחדת, צופה חברת הביטוח המאוחדת לחלק בשנת 2022 דיבידנד בסך של 20,000 אש"ח ובשנת 2023 דיבידנד בסך של 25,000 אש"ח (במונחי שיעור החזקה של 100%).

לעניין זה, יצוין כי בהתאם להנחיית הממונה על רשות שוק ההון (להלן - הממונה), חברות ביטוח תחלקנה דיבידנדים, בהתאם לאמור להלן.

בחודש נובמבר, 2017 קבע דירקטוריון חברת הביטוח המאוחדת יעד יחס כושר פירעון מבוסס סולבנסי II (להלן - "יעד הון"), לפי המתווה הבא:

חלוקת דיבידנד תותר רק אם לאחר ביצוע החלוקה יש לחברה יחס כושר פירעון לפחות בשיעורים הנקובים בטבלה מטה, לפי חוזר סולבנסי או לפי הנחיות ליישום הנדבך הראשון במשטר כושר פירעון חדש, לפי העניין, כשהוא מחושב ללא הוראות מעבר:

עד וכולל הדוחות הכספיים ליום 31/12/2017	עד וכולל הדוחות הכספיים ליום 31/12/2018	עד וכולל הדוחות הכספיים ליום 31/12/2019	עד וכולל הדוחות הכספיים ליום 31/12/2020	עד וכולל הדוחות הכספיים ליום 31/12/2023	החל מהדוחות הכספיים ליום 31/12/2024
101%	102%	104%	106%	107%	108%

בעת החלטתו בדבר החלוקה, דירקטוריון חברת הביטוח המאוחדת יתחשב בשיקולים עסקיים, לרבות תוכנית ההשקעות של חברת הביטוח המאוחדת, מצבה הפיננסי, עמידתה בדרישות רגולטוריות ומגבלות המוטלות עליה ועניינים נוספים. כמו כן, יובהר כי כל חלוקת דיבידנד כאמור כפופה להוראות כל דין ובכלל זה להוראות חוק החברות, התשנ"ט-1999 (להלן - חוק החברות) בדבר מבחני החלוקה הקבועים בסעיף 302 לחוק החברות.

יצוין כי משטר הסולבנסי, במתכונתו הנוכחית, בעל רגישות גבוהה מאוד לשינויים במשתני שוק ואחרים ולפיכך, מצב ההון המשתקף ממנו עשוי להיות תנודתי מאוד.

הרווח החזוי על פי תוכניות העבודה של חברת הביטוח המאוחדת מבוסס על רווחים חיתומיים וכן על רווחים השקעתיים מתיק השקעות.

ד. התפרצות נגיף קורונה

החל מהרבעון הראשון של שנת 2020 פוקד את העולם אירוע בעל השלכות מאקרו כלכליות שמקורו בהתפשטות נגיף הקורונה (COVID-19). מדינות רבות, לרבות ישראל, נקטו במהלך השנים 2020, 2021 ו-2022 עד למועד פרסום הדוח בצעדים משמעותיים, בניסיון למנוע את התפשטות הנגיף, כגון הגבלות על תנועת אזרחים, התכנסויות, סגירת גבולות, הגבלת היקף כוח האדם במקומות עבודה, הגבלות על מסחר וסגירת מקומות בילוי ופנאי, סגרים, מבצעי חיסונים רחבי היקף וכיוצא באלה, והכל בהתאם להיקף ועוצמת גלי התחלואה בתקופות השונות (תקופות של החמרה בהיקף התחלואה או לחילופין תקופות של דעיכה בתחלואה). כמו כן, האירוע לווה בתחילתו בתנודתיות גבוהה במחירי ניירות הערך בשוק ההון בארץ ובעולם. יצוין כי מתחילת שנת 2021 לא הוטלו בישראל סגרים כלליים נוספים.

בחודש דצמבר 2020 אישר לראשונה, מנהל המזון והתרופות האמריקני (The United States FDA - Food and Drug Administration) את השימוש בחיסון נגד נגיף הקורונה, ובאותו חודש החל מבצע התחסנות בישראל, כאשר בחודש ינואר 2021 החלו קופות החולים ובתי החולים בישראל לחסן בקצב מהיר את כלל האוכלוסייה במדינה מעל גיל 16. בתחילת חודש יוני 2021 הוסר חלק הארי של המגבלות הקשורות לנגיף קורונה בתוך שטחי ישראל והמשק החל בתהליך של חזרה לשגרה. החל מחודש יוני 2021 אישר משרד הבריאות לחסן גם את בני הנוער בגילאים 12-16. החל מסוף חודש יוני 2021 חלה עלייה חוזרת במגמת התחלואה עקב התפשטות זן ה"דלתא" של נגיף קורונה בישראל. לנוכח מגמה זו, הרשויות בישראל החלו בהטלת מגבלות מסוימות כגון: הגבלות על התקהלויות, החזרת מתווה "התנו הירוק", "התנו הסגור", הגבלות ביחס לכניסה והיציאה מישראל וכיוצא באלה. במהלך הרבעון השלישי לשנת 2021 החל בישראל מבצע למתן מנה שלישית של חיסון נגד נגיף הקורונה ("בוסטר") לאוכלוסייה המחוסנת בשתי מנות חיסון. בעקבות מבצע חיסוני הבוסטר ניכרה מגמת ירידה חדה בנתוני התחלואה והוחלט על הקלות מסוימות, לרבות בקשר עם מתווה ה"תנו הירוק".

בסוף שנת 2021 ובתחילת שנת 2022, חלה עלייה משמעותית במגמת התחלואה בארץ ובעולם בעקבות התפרצות זן האומיקרון של נגיף הקורונה, אשר הביא לתחלואה רחבת היקף בישראל, אך לא הביא לתחלואה קשה ולתמותה בהיקפים נרחבים. כתוצאה מכך הוחמרו מעט המגבלות בישראל והחל מבצע למתן חיסון רביעי לאוכלוסייה בישראל, אולם לא הוטלו סגרים כלליים בתקופה זו ולא חלו מגבלות משמעותיות, שכן הממשלה הנהיגה מדיניות של משק פתוח ככל הניתן. בחודש פברואר 2022 החלה מגמה של התמתנות בהיקף התחלואה, כאשר מאמצע חודש מרס 2022 החלה עלייה מחודשת בהיקף התחלואה, שעלולה להביא לגל תחלואה נוסף. למועד פרסום הדוח, הוסרו מרבית המגבלות הקשורות לנגיף הקורונה לא מוטלות מגבלות משמעותיות בישראל עקב התפשטות הנגיף. לצד זאת, למועד זה אין ודאות בנוגע לעלייה מחודשת בתחלואה שעלולה להוביל את הרשויות להטלת מגבלות חדשות על פעילות המשק.

למועד פרסום הדוח, על-פי נתוני משרד הבריאות, שיעור ניכר מהאוכלוסייה בישראל התחסן כנגד הנגיף (כ-64%) והיו קרוב לארבעה מיליון וחצי מתחסנים במנה השלישית, דבר אשר סייע לחזרה מהירה של המשק לשגרה.

נכון למועד זה, ולאור העובדה כי מדובר באירוע דינאמי, מתמשך ואף בלתי צפוי, לא ניתן לצפות מה תהיה ההשפעה של התפשטות נגיף הקורונה (או וריאנטים שלו) ועוצמתה של השפעה כאמור, וכן אין ביכולתה של החברה להעריך באופן מלא את השפעות משבר נגיף הקורונה על תוצאותיה ותוצאות החברות הבנות המהותיות שלה, בין היתר, עקב חוסר הודאות בדבר השפעותיו על המשק, הן הישראלי והן הגלובלי והתפתחויות עתידיות בקשר אליו.

להלן פירוט השלכות התפרצות נגיף קורונה על החברות המאוחדות:

ד. התפרצות נגיף קורונה (המשך)

1. הכשרה חברה לביטוח בע"מ (להלן - הכשרה ביטוח)

כתוצאה מהתפרצות נגיף הקורונה בעולם ובישראל, החל מסוף חודש פברואר ועד לסוף חודש מרס 2020, חלו ירידות חדות בשווקים הפיננסיים, שהשפיעו לרעה על תיק הנוסטרו של הכשרה ביטוח וכן על תיק ההשקעות של הפוליסות המשתתפות ברווחים, אשר להן השפעה על המרווח הפיננסי ועל ההכנסות מדמי הניהול להם זכאית הכשרה ביטוח ממבוטחיה. החל מחודש אפריל 2020, בעקבות עלייה בשווקי ההון שנמשכה לאורך כל שנת 2020 ונמשכה גם לתוך שנת 2021, קוזזו כל הפסדי תיק הנוסטרו ואף נרשמה עליית ערך בתיק ההשקעות שאינו מוחזק כנגד התחייבויות תלויות תשואה. כמו כן, מבצע החיסונים המהיר יחסית שבוצע במדינת ישראל בתחילת שנת 2021, אשר בלם את התפשטות המגיפה, הביא לירידה חדה בשיעור התחלואה ואפשר את פתיחת המשק והתאוששותו. נכון למועד הדוח, אין ביכולתה של הכשרה ביטוח להעריך באופן מלא את ההשלכות העתידיות של משבר הקורונה.

2. קבוצת אלבר (להלן - אלבר)

- א. אלבר עוקבת אחר השלכות האירוע והשפעתו על פעילותה העסקית בארץ ומבצעת הערכת סיכונים וחשיפות הנובעים מהשלכות אלה.
- ב. בעקבות משבר הקורונה חוות יצרניות הרכב שיבושים ועיכובים בשרשרת האספקה של חלקי ייצור לרכב הגורמים להאטה או השבתה של חלק מקווי הייצור במפעלים. בעיות אלה משליכות בין היתר על היקף כלי הרכב החדשים הזמינים לרכישה מיבואני הרכב לטובת פעילות הליסינג, ההשכרה לטווח קצר והסחר ברכב, וכן על מועדי אספקתם. בנוסף, עיכובים בשרשרת הייצור ו/או בשרשרת האספקה של חלפים לרכבים עלולים להשפיע לרעה על פעילות אלבר בתחום הייבוא והשיווק של חלפים לכלי רכב וכפועל יוצא גם על פעילויות משיקות לאלה (כגון שירותי מוסך לכלי רכב). כמו כן, תקופות שונות לאורך משבר הקורונה לוו בתנודתיות גבוהה במחירי ניירות הערך בשוק ההון בארץ ובעולם.
- ג. תקופת הדוח כוללת הן תקופה בה הפעילות העסקית פעלה כרגיל והן תקופה בה ניכרה השפעת מגבלות הפעילות שהוטלו על המשק כתוצאה מהתפשטות נגיף הקורונה על הפעילות העסקית. מועד תחילת ההשפעה וסימומו כמו גם עוצמתה, אינם אחידים ביחס לכלל מגזרי פעילות אלבר על פני תקופת הדוח והינם תולדה של השפעת המגבלות שהוטלו בנקודת זמן מסוימת על מגזר הפעילות המסוים.
- ד. נכון למועד פרסום דוח זה, המגבלות המוטלות על פעילות המשק בקשר עם משבר הקורונה מצומצמות יחסית ואינן בעלות השפעה מהותית על פעילות אלבר, ונדרשות התאמות עסקיות מצומצמות. עיקר צעדי ההנהלה והדירקטוריון ממוקד בהתמודדות עם שיבושים בהיקפי ייצור כלי הרכב והיקפי המלאי הזמין לרכישה מיבואני רכב (כמפורט לעיל) והתאמת היקפי הפעילות בכל אחד ממגזרי הפעילות של אלבר כתוצאה מהאמור. לצד זה יצוין כי ההנהלה והדירקטוריון בוחנים באופן שוטף את הצורך בהתאמת היקף ההוצאות השוטפות כגון הוצאות פרסום, שכר וכיו"ב, כך שאלה יאפשרו תמיכה ברמת הביקוש למוצרי אלבר ושירותיה; וכן את הצורך בהתאמת היקף מסגרות אשראי מתאגידים בנקאיים וגופים מוסדיים לצרכי הנזילות של אלבר. אלבר עוקבת באופן שוטף אחר השלכות האירוע והפעולות הננקטות על פעילותה העסקית בארץ ומבצעת הערכת סיכונים וחשיפות הנובעים מהשלכות אלה. בכוונת אלבר לבחון בהתאם לצורך את יישומם ו/או עומק יישומם של צעדים כאמור ו/או נוספים בהתאם להתפתחויות הקשורות למשבר ולכלכלה, מצב השוק בסגמנטים השונים ושיקולים נוספים.

ד. התפרצות נגיף קורונה (המשך)

3. קבוצת אפרידר (להלן - אפרידר)

משבר הקורונה פרץ, במהלך בתחילת שנת 2020, בשלב בו עיקר הפרויקטים בביצוע שבהקמה של אפרידר היו מצויים בשלבי סיום של ביצוע. בשל משבר הקורונה, חלו עיכובים במועדי השלמתם של הפרויקטים שהיו בביצוע באותה העת (ולרבות פסגות יהוד, חדרה שלב א' ומגרש 8), וזאת ביחס למועדי ההשלמה החזויים שלהם. העיכוב נבע בעיקר בקושי מקשיים מול הרשויות השונות (כגון רשויות כיבוי האש, חברת החשמל וכיוצ"ב), בכל הנוגע לקבלת האישורים הנדרשים לצורך אישורי אכלוס לפרויקטים (וזאת בין היתר בשל היעדר קבלת קהל וצמצום בכוח אדם באגפים השונים). בנוסף, חלו עיכובים בהשלמת הפרויקטים שהיו בשלבי ביצוע בתקופה בה פרץ המשבר כאמור בשל עיכובים שהיו של באספקת ציוד וחומרי גלם לאתרי הבנייה, הגבלות על העסקת פלסטינאים מאיו"ש, הגבלת כניסה לארץ של עובדים זרים והכניסה לבידוד של עובדים, מנהלים וקבלני משנה.

יובהר כי, נכון למועד הדוח, אפרידר קיבלה טופס 4 לאכלוס ביחס לכל הפרויקטים הנ"ל שהיו בשלבי ביצוע בתקופה בה פרץ המשבר, ובהתאמה כל הפרויקטים בביצוע האמורים הושלמו וכל יחידות הדיור בהם נמסרו.

יחד עם זאת, יצוין כי, במהלך שנת 2021 ונכון למועד פרסום הדוח, אין השפעה מהותית של משבר הקורונה על תוצאותיה ופעילותה של אפרידר. בתקופת הדוח ונכון למועד זה, למשבר הקורונה אין השפעה מהותית על זמינות ואספקה של ציוד, חומרי גלם ובניין, מוצרים מיובאים וכן על זמינות כוח האדם באתרי הבנייה של אפרידר. עוד יצוין כי, לא בוטלו באופן משמעותי, בעקבות משבר הקורונה, הסכמים שנחתמו עם אפרידר לרכישת דירות/שטחי מסחר, ולא נפגעה משמעותית יכולת הגביה של אפרידר. יתרה מכך, במהלך שנת 2021 הייתה עלייה בקצב מכירת הדירות בפרויקטים של אפרידר ואף ניכרה מגמה של עליית מחירי הדירות, בישראל בכלל ובפרויקטים של אפרידר בפרט. בנוסף, אפרידר אינה רואה, נכון למועד זה, השפעות מהותיות צפויות של משבר הקורונה על תחילת הקמתם של פרויקטים חדשים. למרות זאת יובהר ויודגש, כי לאור העובדה שמדובר באירוע דינמי המאופיין באי וודאות רבה, אפרידר אינה יכולה להעריך בשלב זה את מלוא ההשפעות האפשריות של המשך התפשטות נוספת של הנגיף (או וריאנטים שלו), החמרה בהיקף התחלואה ובחומרתה או משבר כלכלי עולמי על פעילותה. התפתחותו של מיתון, לרבות שיעורי אבטלה גבוהים, כתוצאה ממשבר הקורונה, עשוי להביא לפגיעה ביכולת הרוכשים לעמוד בלוח התשלומים לאפרידר וכפועל יוצא מהאמור, להשפיע על תזרים המזומנים של אפרידר.

ככל שהיקף התחלואה בישראל לא יעלה באופן משמעותי ובהנחה כי לא יהיו חמרות משמעותיות של ההגבלות, אפרידר מעריכה כי יש לה יכולת תפעולית ופיננסית איתנה להתמודדות עם השלכותיו של המשבר, היא אינה צופה השפעה מהותית לרעה על פעילותה וכי היא צפויה לעמוד בכל התחייבויותיה הקיימות והצפויות בעתיד הנראה לעין.

יצוין, כי אפרידר עוקבת ומקיימת הערכה שוטפת של התפתחות משבר הקורונה, בוחנת את מידת חשיפתה ואת ההשפעה על פעילותה ודוחותיה הכספיים, וכן את ההשפעה על תזרים המזומנים החזוי של אפרידר ותקציבי הפרויקטים השונים ותנקוט בצעדים הנדרשים בהמשך בהתאם לצורך.

באור 1: - כללי (המשך)

ה. הגדרות	
החברה	- אלעזרא החזקות בע"מ.
הקבוצה	- החברה והחברות המוחזקות שלה המצויינות בנספח לדוחות הכספיים המאוחדים.
חברות מאוחדות	- חברות אשר לחברה שליטה בהן (כהגדרתו ב-IFRS 10) ואשר דוחותיהן מאוחדים עם דוחות החברה.
חברות בשליטה משותפת	- חברות המוחזקות על ידי מספר גורמים ביניהם קיימת הסכמה חוזית לשליטה משותפת, ומטופלות בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה לפי שיטת השווי המאזני.
חברה כלולה	- חברה אשר לחברה יש השפעה מהותית על המדיניות הכספית והתפעולית שלה, אך לא שליטה.
חברות מוחזקות	- חברות מאוחדות, חברה כלולה וחברות בשליטה משותפת.
החברה האם	- חברת אלעזרא יוזמה והשקעות בע"מ.
צדדים קשורים	- כהגדרתם ב-IAS 24.
בעלי עניין ובעלי שליטה	- כהגדרתם בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010.
המפקח או הממונה	- הממונה על רשות שוק ההון, ביטוח וחיסכון.
חוק הפיקוח	- חוק הפיקוח על שירותים פיננסיים (ביטוח), התשמ"א-1981.
חוק הסולבנסי	- הוראות ליישום משטר כושר פירעון לכללי של חברות ביטוח מבוסס Solvency II.
כללי השקעה	- תקנות הפיקוח על שירותים פיננסיים (קופות גמל) (כללי השקעה החלים על גופים מוסדיים), התשע"ב-2012 וחוזר "כללי השקעה החלים על גופים מוסדיים" שפורסם ע"י הממונה.
חוזי ביטוח	- חוזים לפיהם צד אחד (המבטח) לוקח סיכון ביטוחי משמעותי מצד אחר (בעל הפוליסה), על ידי הסכמה לפצות את בעל הפוליסה אם אירוע עתידי לא ודאי מוגדר (מקרה הביטוח) ישפיע באופן שלילי על בעל הפוליסה.
חוזי השקעה	- פוליסות שאינן מהוות חוזי ביטוח.
חוזים תלויי תשואה	- חוזי ביטוח וחוזי השקעה במגזרי ביטוח חיים ובריאות בהם ההתחייבויות צמודות לתשואת תיק ההשקעות (פוליסות משתתפות ברווחי השקעה), או נובעות מחוזים אלה.
נכסים עבור חוזים תלויי תשואה	- נכסים המוחזקים כנגד התחייבויות הנובעות מביטוח משותף ברווחים.
התחייבויות בגין חוזי ביטוח	- עתודות ביטוח ותביעות תלויות במגזרי הפעילות ביטוח חיים וביטוח כללי.
נכסי ביטוח משנה	- חלקם של מבטחי המשנה בעתודות הביטוח ובתביעות התלויות.
פרמיות פרמיות שהורווחו	- פרמיות לרבות דמים. פרמיות המתייחסות לתקופת הדוח.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית

המדיניות החשבונאית המפורטת להלן יושמה בדוחות הכספיים בעקביות, בכל התקופות המוצגות, למעט אם נאמר אחרת.

א. בסיס הצגת הדוחות הכספיים

הדוחות הכספיים ערוכים בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים (להלן - IFRS). כמו כן, הדוחות הכספיים ערוכים בהתאם להוראות תקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010.

הדוחות הכספיים של החברה ערוכים על בסיס העלות, למעט נדל"ן להשקעה, נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר, התחייבויות ביטוחיות, נכסי ביטוח משנה, הלוואות שניתנו, נכסים והתחייבויות פיננסיות (כולל מכשירים נגזרים) המוצגים בשווי הוגן דרך רווח והפסד, נכסי והתחייבויות מסים נדחים, נכסים והתחייבויות בשל הטבות לעובדים, התחייבויות ביטוחיות והשקעות בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני.

החברה בחרה להציג את פריטי הרווח או ההפסד לפי שיטת מאפיין הפעילות.

ב. תקופת המחזור התפעולי

מחזור הפעילות של הקבוצה הינו שנה. בהתייחס לעבודות קבלניות, עשוי המחזור התפעולי להימשך שנתיים עד שלוש שנים, ובהתייחס לפעילויות של חברת הביטוח המאוחדת, תקופת המחזור התפעולי עולה בעיקרה על שנה, במיוחד בהתייחס לעסקי ביטוח חיים וחיסכון ארוך טווח ולעסקי ביטוח כללי שהינם בעלי "זנב" ארוך.

עקב כך כוללים הנכסים השוטפים וההתחייבויות השוטפות פריטים המיועדים והצפויים להתממש בתוך תקופת המחזור התפעולי של החברות המאוחדות. כאשר תקופת המחזור התפעולי ארוכה משנה, הנכסים וההתחייבויות הקשורים באופן ישיר לאותה פעילות מסווגים בדוח על המצב הכספי במסגרת הנכסים וההתחייבויות השוטפים בהתאם למחזור התפעולי.

ג. דוחות כספיים מאוחדים

הדוחות הכספיים המאוחדים כוללים את הדוחות של חברות, אשר לחברה יש שליטה בהן (חברות בנות). שליטה מתקיימת כאשר לחברה יש כוח השפעה על הישות המושקעת, חשיפה או זכויות לתשואות משתנות כתוצאה ממעורבותה בישות המושקעת וכן היכולת להשתמש בכוח שלה כדי להשפיע על סכום התשואות שינבע מהישות המושקעת. איחוד הדוחות הכספיים מתבצע החל ממועד השגת השליטה, ועד למועד בו הופסקה השליטה.

הדוחות הכספיים של החברה והחברות הבנות ערוכים לתאריכים ולתקופות זהים. המדיניות החשבונאית בדוחות הכספיים של החברות הבנות יושמה באופן אחיד ועקבי עם זו שיושמה בדוחות הכספיים של החברה. יתרות ועסקאות הדדיות מהותיות ורווחים והפסדים הנובעים מעסקאות בין החברה והחברות הבנות בוטלו במלואם בדוחות הכספיים המאוחדים.

זכויות שאינן מקנות שליטה בגין חברות בנות מייצגות את ההון בחברות הבנות שאינן ניתנות לייחוס, במישרין או בעקיפין, לחברה האם. הזכויות שאינן מקנות שליטה מוצגות בנפרד במסגרת ההון של החברה. רווח או הפסד וכל רכיב של רווח כולל אחר מיוחסים לחברה ולזכויות שאינן מקנות שליטה. הפסדים מיוחסים לזכויות שאינן מקנות שליטה גם אם כתוצאה מכך יתרת הזכויות שאינן מקנות שליטה בדוח המאוחד על המצב הכספי הינה שלילית.

ד. צירופי עסקים ומוניטין

צירופי עסקים מטופלים בשיטת הרכישה. עלות הרכישה נמדדת על פי השווי ההוגן של התמורה שהועברה במועד הרכישה בתוספת זכויות שאינן מקנות שליטה ברכשת. בכל צירוף עסקים, החברה בוחרת האם למדוד את הזכויות שאינן מקנות שליטה ברכשת בהתאם לשוויים ההוגן במועד הרכישה או לפי חלקן היחסי בשווי ההוגן של הנכסים המזוהים נטו של הנרכשת. עלויות רכישה ישירות נזקפות בעת התהוותן לדוח רווח והפסד.

מוניטין נמדד לראשונה לפי העלות, שהינה הפרש בין תמורת הרכישה והזכויות שאינן מקנות שליטה לבין הסכום נטו של הנכסים המזוהים שנרכשו ושל ההתחייבויות שניטלו. החברה בוחנת

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ירידת ערך מוניטין אחת לשנה, ליום 31 בדצמבר, או לעיתים קרובות יותר אם אירועים או שינויים בנסיבות מצביעים על כך שקיימת ירידת ערך.

ה. השקעה בהסדרים משותפים

הסדרים משותפים הם הסדרים שבהם יש לחברה שליטה משותפת. שליטה משותפת היא שיתוף חוזי מוסכם, של שליטה על הסדר, אשר קיימת, רק כאשר החלטות לגבי הפעילויות הרלוונטיות דורשות הסכמה פה אחד של הצדדים שחולקים שליטה.

1. עסקאות משותפות (Joint Ventures)

בעסקאות משותפות, לצדדים להסדר יש שליטה משותפת על הזכויות בנכסים נטו של ההסדר. עסקה משותפת מטופלת לפי שיטת השווי המאזני.

2. פעילויות משותפות (Joint Operations)

בפעילויות משותפות, לצדדים להסדר יש שליטה משותפת על ההסדר, זכויות לנכסים ומחויבויות להתחייבויות של ההסדר. החברה מכירה בגין הפעילות המשותפת בחלקה היחסי בנכסים, בהתחייבויות, בהכנסות ובהוצאות של הפעילות המשותפת. רכישת זכויות בפעילות משותפת המהווה עסק כהגדרתו ב- IFRS 3, מטופלת בשיטת הרכישה לרבות מדידת הנכסים וההתחייבויות המזוהים על פי שוויים ההוגן, הכרה במסים נדחים הנובעים ממדידה זו, טיפול בעלויות עסקה והכרה במוניטין או ברווח מרכישה במחיר הזדמנותי. האמור חל על הרכישה של הזכות הראשונית וזכויות נוספות בפעילות משותפת המהווה עסק.

1. השקעות בחברות כלולות

חברות כלולות הינן חברות שלקבוצה יש השפעה מהותית על המדיניות הכספית והתפעולית שלהן, אך לא שליטה. ההשקעה בחברה כלולה מוצגת על בסיס שיטת השווי המאזני.

2. השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני

השקעות הקבוצה בחברות כלולות ובעסקאות משותפות מטופלות לפי שיטת השווי המאזני. לפי שיטת השווי המאזני, ההשקעה בחברה כלולה או בעסקה המשותפת מוצגת לפי עלות בתוספת שינויים שלאחר הרכישה בחלק הקבוצה בנכסים נטו, לרבות רווח כולל אחר של החברה הכלולה או העסקה המשותפת. רווחים והפסדים הנובעים מעסקאות בין הקבוצה לבין החברה הכלולה או העסקה המשותפת מבוטלים בהתאם לשיעור ההחזקה. מוניטין בגין רכישת חברה כלולה או עסקה משותפת מוצג כחלק מההשקעה בחברה הכלולה או בעסקה המשותפת, נמדד לפי העלות ואינו מופחת באופן שיטתי. מוניטין נבחן לצורך בחינת ירידת ערך כחלק מהשקעה בחברה הכלולה או בעסקה המשותפת בכללותה הדוחות הכספיים של החברה והחברה הכלולה או העסקה המשותפת ערוכים לתאריכים ולתקופות זהים. המדיניות החשבונאית בדוחות הכספיים של החברה הכלולה או העסקה המשותפת יושמה באופן אחיד ועקבי עם זו שיושמה בדוחות הכספיים של הקבוצה. בחברה כלולה בה נגרמו הפסדים בסכומים העולים על ההון שלה, הכירה החברה בחלקה בהפסדי החברה הכלולה עד גובה השקעתה בחברה הכלולה בתוספת הפסד העלול להיגרם לה כתוצאה מערבות או תמיכה פיננסית אחרת שניתנו בעבור חברה כלולה זו, עד לגובה הערבות או התמורה הפיננסית האחרת. לצורך כך, ההשקעה כוללת פריטים כספיים לקבל לזמן ארוך (כגון הלוואות שניתנו) אשר אין כוונה לסלקם והם אינם צפויים להיפרע בעתיד הנראה לעין.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ח. מטבע הפעילות, מטבע ההצגה ומטבע חוץ

1. מטבע הפעילות ומטבע ההצגה

מטבע ההצגה של הדוחות הכספיים הינו ש"ח, שהינו מטבע הפעילות של החברה והחברות המאוחדות שלה. הקבוצה קובעת עבור כל חברה בקבוצה, ולרבות חברות המוצגות לפי שיטת השווי המאזני, מהו מטבע הפעילות של כל חברה.

2. עסקאות, נכסים והתחייבויות במטבע חוץ

עסקאות הנקובות במטבע חוץ נרשמות עם ההכרה הראשונית בהן לפי שער החליפין במועד העסקה. לאחר ההכרה הראשונית, נכסים והתחייבויות כספיים הנקובים במטבע חוץ מתורגמים בכל תאריך דיווח למטבע הפעילות לפי שער החליפין במועד זה. הפרשי שער, למעט אלה המהוונים לנכסים כשירים או נזקפים להון בעסקאות גידור, נזקפים לרווח או הפסד. נכסים והתחייבויות לא כספיים הנקובים במטבע חוץ המוצגים לפי עלות מתורגמים לפי שער החליפין במועד העסקה. נכסים והתחייבויות לא כספיים הנקובים במטבע חוץ המוצגים לפי שווי הוגן מתורגמים למטבע הפעילות בהתאם לשער החליפין במועד שבו נקבע השווי ההוגן.

3. פריטים כספיים צמודי מדד

לקבוצה הלוואות הצמודות למדד המחירים לצרכן (להלן - המדד) שקיבלה מתאגידים בנקאיים וכן אגרות חוב שהנפיקה הצמודות למדד. הקבוצה מיישמת לגבי הלוואות אלה את סעיף ב- 5.4.5 ל-IFRS 9. בהתאם לכך, נקבע מחדש שיעור ריבית אפקטיבית בכל תאריך דיווח על-ידי אומדן תזרימי המזומנים הצפויים, תוך התחשבות בתחזיות לשינויים במדד עד למועדי הפרעון, על-מנת לשקף תנודות בשיעורי עליית המדד בעתיד. שיעור ריבית אפקטיבית זה משמש לקביעת הוצאות המימון בתקופת הדיווח הבאה עד לקביעת שיעור ריבית אפקטיבית חדש בתאריך הדיווח העוקב.

נכסים והתחייבויות כספיות של חברת הביטוח המאוחדת, הצמודים על פי תנאיהם לשינויים במדד, מותאמים על פי המדד הרלוונטי, בכל תאריך דיווח, בהתאם לתנאי ההסכם.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ט. חוזי ביטוח וחוזים לניהול נכסים

IFRS 4 הדן בחוזי ביטוח מאפשר למבטח להמשיך במדיניות החשבונאית בה נקט לפני מועד המעבר לתקינה הבינלאומית לגבי חוזי ביטוח שהוא מנפיק (לרבות עלויות רכישה קשורות ונכסים בלתי מוחשיים קשורים) וכן חוזי ביטוח משנה שהוא רוכש. להלן תמצית המדיניות החשבונאית בקשר לחוזי ביטוח:

1. ביטוח חיים וחסכון ארוך טווח

(א) הכרה בהכנסה, ראה סעיף יט' להלן.

(ב) התחייבויות בגין חוזי ביטוח חיים:

התחייבויות בגין חוזי ביטוח חיים מחושבות בהתאם להוראות המפקח (תקנות וחוזרים), כללים חשבונאיים ושיטות אקטואריות מקובלות. ההתחייבויות מחושבות בהתאם לנתוני הכיסויים הרלוונטיים, כגון: גיל המבוטח, ותק הכיסויים, סוג הביטוח, סכום הביטוח וכו'.

התחייבויות בגין חוזי ביטוח חיים נקבעות על בסיס הערכה אקטוארית, המבוצעת על ידי האקטואר הממונה בחברה המאוחדת, מר שלמה בן עמרם, שהינו עובד החברה המאוחדת. חלקם של מבטחי המשנה בהתחייבויות בגין חוזי ביטוח חיים נקבע על פי התנאים של החוזים הרלוונטיים.

(ג) התחייבויות בגין חוזי ביטוח חיים הצמודות למדד וההשקעות הצמודות למדד המשמשות כיסוי להתחייבויות אלה, נכללו בדוחות הכספיים לפי המדד שפורסם לאחרונה לפני תאריך הדיווח, לרבות התחייבויות בגין חוזי ביטוח חיים בקשר לפוליסות שלפי תנאיהן ההצמדה הינה חצי שנתית.

(ד) הנחיות הממונה בדבר התחייבויות לתשלום קיצבה:

בחוזרים שפרסם הממונה בדבר חישוב התחייבויות לתשלום קיצבה בפוליסות ביטוח חיים נקבעו הוראות עדכניות לחישוב הפרשות וזאת עקב קצב השיפור בתוחלת החיים המצריך מעקב אחר הלימות ההתחייבויות בגין חוזי ביטוח חיים המאפשרות קבלת קיצבה והשלמתן באופן ראוי. למידע נוסף, ראה באור 22ה'4 להלן.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ט. חוזי ביטוח וחוזים לניהול נכסים (המשך)

1. ביטוח חיים וחסכון ארוך טווח (המשך)

(ה) הוצאות רכישה נדחות:

(1) הוצאות רכישה נדחות בגין פוליסות ביטוח חיים (להלן - ה-DAC) כוללות עמלות לסוכנים ומפקחי רכישה והוצאות הנהלה וכלליות הקשורות לרכישת פוליסות חדשות. ה-DAC מופחת בשיעורים שנתיים שווים על פני תקופת הפוליסה, אך לא פחות מ-15 שנה. ה-DAC המתייחס לפוליסות שבוטלו או סולקו נמחק במועד הביטול או הסילוק.

הוצאות רכישה נדחות בגין חוזי השקעה כוללות עמלות לסוכנים ומפקחי רכישה בקשר עם יצירת זכויות חוזיות חדשות וזאת על פי תקן חשבונאות IFRS 15. ה-DAC בגין חוזי השקעה מופחת בזהה לפוליסות ביטוח חיים.

(2) אקטואר החברה המאוחדת בודק מדי שנה את ברות השבת ה-DAC בגין חוזי ביטוח חיים. הבדיקה נערכת על מנת לוודא שההתחייבויות בגין חוזי ביטוח וחוזי השקעה בניכוי ה-DAC מספיקה, ושהפוליסות צפויות ליצור הכנסות עתידיות שתכסנה את הפחתת ה-DAC ואת ההתחייבויות הביטוחיות, הוצאות התפעול והעמלות בגין אותן פוליסות. הבדיקה מבוצעת במקובץ לכל המוצרים ולכל שנות החיתום.

ההנחות המשמשות לבדיקה זו, כוללות הנחות בגין ביטולים, הוצאות תפעול, תשואה מנכסים, תמותה ותחלואה, הנקבעות על-ידי אקטואר החברה המאוחדת מדי שנה על-פי בדיקות ניסיון העבר ומחקרים רלוונטיים עדכניים. כמו כן מתקף אקטואר החברה המאוחדת מדי שנה את התקופה המשוערת לקבלת הכנסות מדמי ניהול בגין חוזי השקעה לשם קביעת תקופת הפחתת ה-DAC שנוצר בגינן. הבדיקה מבוצעת במקובץ לכל חוזי ההקשעה ולכל שנות החיתום.

(ו) בדיקת נאותות ההתחייבויות בגין חוזי ביטוח חיים (Liability Adequacy):

החברה המאוחדת עורכת בדיקה לגבי הלימות של ההתחייבויות בגין חוזי ביטוח חיים. במידה והבדיקה מעלה כי הפרמיות המתקבלות אינן מספיקות לכיסוי התביעות הצפויות, נרשמת הפרשה מיוחדת בגין החוסר. הבדיקה נעשית בנפרד עבור קבוצות פוליסות שהוגדרו ע"י המפקח ובהתאם להוראות בקודקס הרגולציה.

ההנחות המשמשות לבדיקות הנ"ל כוללות הנחות בגין ביטולים, הוצאות תפעול, תשואה מנכסים, שיעורי ריבית, פרמיות אי נזילות, תמותה, שיעורי מימוש גמלה ותחלואה ובהתחשב בעודף השווי ההוגן של הנכסים מעל ערכם בספרים. ההנחות נקבעות על ידי האקטואר מדי שנה על פי בדיקות, ניסיון העבר ומחקרים רלוונטיים אחרים.

(ז) תביעות תלויות:

תביעות תלויות מחושבות באופן פרטני, בהתאם להערכת מומחי החברה על בסיס ההודעות בגין אירועי הביטוח וסכומי הביטוח.

הפרשות לתשלומי גמלאות, ההפרשות לתביעות מתמשכות בתשלום בביטוח אובדן כושר עבודה, הוצאות הישירות והעקיפות הנובעות מהן, וכן הפרשות לתביעות שאירעו אך לא דווחו (IBNR), נכללו במסגרת התחייבויות בגין חוזי ביטוח וחוזי השקעה.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ט. חוזי ביטוח וחוזים לניהול נכסים (המשך)

1. ביטוח חיים וחסכון ארוך טווח (המשך)

(ח) חוזי השקעה:

תקבולים בגין חוזי השקעה לא נכללים בסעיף פרמיות שהורווחו אלא נזקפים ישירות להתחייבויות בגין חוזי ביטוח וחוזי השקעה. פדיונות ותום תקופה בגין חוזים אלה לא נזקפים לדוח רווח או הפסד אלא נגרעים ישירות מהתחייבויות בגין חוזי ביטוח וחוזי השקעה.

בדוח רווח או הפסד נזקפים בשל חוזים אלה ההכנסות מהשקעות, שינוי בהתחייבויות ותשלומים בגין חוזי ביטוח בשל חלקם של המבוטחים בהכנסות מהשקעות, דמי ניהול, עמלות לסוכנים והוצאות הנהלה וכלליות.

(ט) הפרשה בגין השתתפות ברווחים של המבוטחים בביטוח קבוצתי:

ההפרשה נכללה בסעיף זכאים ויתרות זכות.

2. ביטוח כללי

(א) לגבי הכרה בהכנסה, ראה סעיף יט' להלן.

(ב) סעיף תשלומים ושינוי בהתחייבויות בגין חוזי ביטוח ברוטו ושייר כולל, בין היתר, סילוק ועלויות טיפול ישירות בגין תביעות ששולמו, הוצאות עקיפות ליישוב תביעות, תלויות שאירעו בשנת הדוח וכן עדכון ההפרשה לתביעות התלויות (הכוללת הפרשה לעלויות ישירות ועקיפות בטיפול בתביעות) שנרשמה בשנים קודמות.

(ג) התחייבויות בגין חוזי ביטוח והוצאות רכישה נדחות:

עתודות הביטוח והתביעות התלויות הכלולות בסעיף התחייבויות בגין חוזי ביטוח, וחלקם של מבטחי משנה בעתודה ובתביעות התלויות, הכלול בסעיף נכסי ביטוח משנה, חושבו בהתאם לתקנות הפיקוח על שירותים פיננסיים (ביטוח) (חישוב עתודות בביטוח כללי) התשע"ג-2013, (להלן - תקנות חישוב עתודות), הנחיות המפקח ושיטות אקטואריות מקובלות לחישוב תביעות תלויות, המיושמות בהתאם לשיקול דעתו של האקטואר הממונה.

(ד) סעיף התחייבויות בגין חוזי ביטוח, מורכב מעתודות ביטוח ותביעות תלויות, כלהלן:

(1) הפרשה לפרמיה שטרם הורווחה, (Unearned Premium Reserve), משקפת את דמי הביטוח המתייחסים לתקופת ביטוח שלאחר תאריך המאזן.

(2) הפרשה לפרמיה בחסר (Premium Deficiency). הפרשה זו נרשמת במידה והפרמיה שטרם הורווחה (בניכוי הוצאות הרכישה הנדחות) אינה מכסה את העלות הצפויה בגין חוזי הביטוח. בענפי רכב חובה, רכב רכוש ומקיף דירות ההפרשה מבוססת בין היתר על מודל, שנקבע בתקנות חישוב העתודות.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ט. חוזי ביטוח וחוזים לניהול נכסים (המשך)

2. ביטוח כללי (המשך)

3) תביעות תלויות המחושבות לפי השיטות כמפורט להלן:

- (א) תביעות תלויות וחלקם של מבטחי המשנה בהן נכללו לפי הערכה אקטוארית, למעט לגבי הענפים המפורטים בסעיף ב' להלן. הוצאות עקיפות ליישוב תביעות נכללות לפי הערכה אקטוארית. התחשיב האקטוארי עבור החברה המאוחדת, בוצע על-ידי האקטוארית הממונה, גברת אלינור מועלם, שהינה עובדת החברה המאוחדת.
- (ב) בענפי חבות המוצר ואחריות מקצועית, וכן בענפי הרכוש (לא כולל מקיף דירות ורכב רכוש), קבעה האקטוארית כי לא ניתן ליישם מודל אקטוארי עקב העדר מובהקות סטטיסטית לכל ענף בנפרד, ולפיכך הוערכו במקובץ.
- (ג) שיבובים ושרידים מובאים בחשבון בבסיס הנתונים לפיו מחושבות ההערכות האקטואריות של התביעות התלויות.
- (ד) להערכת החברה המאוחדת התביעות התלויות הינן נאותות, וזאת בהתחשב בכך שהתביעות התלויות מחושבות בעיקרן על בסיס אקטוארי ויתרתן כוללת הפרשות מתאימות ככל שנדרש ל-IBNR.

(ה) בדיקת נאותות ההתחייבות בביטוח כללי

החברה המאוחדת בוחנת את נאותות ההתחייבויות בביטוח כללי על פי עקרונות הנוהג המיטבי כמפורט בבאור 22ה(5)ג)ב' להלן.

- (ו) הוצאות רכישה נדחות בביטוח כללי כוללות עמלות לסוכנים והוצאות הנהלה וכלליות בקשר עם רכישת פוליסות, המתייחסות לפרמיות שטרם הורווחו. הוצאות הרכישה מחושבות לפי שיעורי ההוצאות בפועל או לפי שיעורים תקינים, שנקבעו בתקנות הפיקוח, כאחוז מהפרמיה שטרם הורווחה, לכל ענף בנפרד, לפי הנמוך שבהם.
- (ז) עסקים המתקבלים מהמאגר הישראלי לביטוח רכב ליד איגוד חברות הביטוח בישראל (הפול), נכללים לפי דיווחים המתקבלים עד לתאריך הדיווח בתוספת הפרשות לפי העניין, והכול בהתאם לשיעור השתתפות החברה המאוחדת בהם.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ט. חוזי ביטוח וחוזים לניהול נכסים (המשך)

3. ביטוח בריאות (נכלל בביטוח חיים)

(א) לגבי הכרה בהכנסה, ראה סעיף יט' להלן.

(ב) התחייבויות בגין חוזי ביטוח בריאות, שנכללו חלק מעסקי ביטוח חיים:

ההתחייבויות בגין חוזי ביטוח בריאות מחושבות בהתאם להוראות הממונה (תקנות וחוזרים), כללים חשבונאיים ושיטות אקטואריות מקובלות. ההתחייבויות מחושבות בהתאם לנתוני הכיסויים הרלוונטיים, כגון: גיל המבוטח, ותק הכיסויים, סוג הביטוח, סכום הביטוח וכו'.

ההתחייבויות בגין חוזי ביטוח בריאות וחלקם של מבטחי המשנה בהן נקבעות על בסיס הערכה אקטוארית, המבוצעת על-ידי האקטואר הממונה בחברה המאוחדת, מר שלמה בן עמרם, שהינו עובד החברה המאוחדת.

(ג) תביעות תלויות

ההפרשות לתביעות מתמשכות בתשלום בביטוח סיעודי, ההוצאות הישירות והעקיפות הנובעות מהן, וכן הפרשות לתביעות שאירעו אך לא דווחו (IBNR), נכללו במסגרת ההתחייבויות בגין חוזי ביטוח.

(ד) הפרשה בגין השתתפות ברווחים של מבוטחים בביטוח קבוצתי

ההפרשה נכללה בסעיף זכאים ויתרות זכות.

(ה) הוצאות רכישה נדחות

הוצאות רכישה נדחות כוללות עמלות לסוכנים ומפקחי רכישה והוצאות הנהלה וכלליות הקשורות לרכישת פוליסות חדשות בענף מחלות ואישפוז, מופחתות בשיעורים שווים על פני תקופת הפוליסה, אך לא יותר משש שנים, ובביטוחי בריאות ארוכי טווח (כגון סיעוד ומחלות קשות) לא פחות מ-15 שנים. הוצאות הרכישה הנדחות המתייחסות לפוליסות שבוטלו נמחקות במועד הביטול.

מדי שנה בודק אקטואר חברת הביטוח המאוחדת את ברות ההשבה של ה-DAC. הבדיקה נערכת על מנת לוודא שההתחייבויות בגין חוזי ביטוח בניכוי ה-DAC בגין הפוליסות שנמכרו מספיקות ושהפוליסות צפויות ליצור הכנסות עתידיות שתכסנה את הפחתת ה-DAC ואת ההתחייבויות הביטוחיות, הוצאות התפעול והעמלות בגין אותן פוליסות.

ההנחות המשמשות לבדיקה זו, כוללות הנחות בגין ביטולים, הוצאות תפעול, תשואה מנכסים, תמותה ותחלואה, הנקבעות על ידי אקטואר החברה המאוחדת מדי שנה על פי בדיקות ניסיון העבר ומחקרים רלוונטיים עדכניים.

י. שווי מזומנים

מזומנים כוללים יתרות מזומנים לשימוש מידי ופקדונות לפי דרישה. שווי מזומנים נחשבים השקעות שנזילותן גבוהה, הכוללות פקדונות בתאגידים בנקאיים לזמן קצר אשר אינם מוגבלים בשעבוד, שתקופתם המקורית אינה עולה על שלושה חודשים ממועד ההשקעה או שעולה על שלושה חודשים אך הם ניתנים למשיכה מיידית ללא קנס, ומהווים חלק מניהול המזומנים של הקבוצה.

יא. פקדונות לזמן קצר ומזומנים משועבדים

פקדונות בתאגידים בנקאיים לזמן קצר שתקופתם המקורית עולה על שלושה חודשים ממועד ההשקעה ושאינם עונים להגדרת שווי מזומנים. הפקדונות מוצגים בהתאם לתנאי הפקדתם.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

יב. מלאי כלי רכב מיועדים למכירה

מלאי כלי רכב מיועדים למכירה נמדד לפי הנמוך מבין עלות מופחתת או שווי מימוש נטו. ראה באור 13 להלן.

יג. מלאי חלפים

מלאי חלפים נקבע לפי עלות הרכישה על בסיס "ממוצע נע" ונמדד לפי הנמוך מבין עלות מופחתת או שווי מימוש נטו. אלבר בוחנת מדי תקופת דיווח את מצב המלאי וגילו ומבצעת הפרשות למלאי איטי בהתאמה.

יד. מלאי דלק

עלות המלאי כוללת את ההוצאות לרכישת המלאי ולהבאתו למקומו ולמצבו הנוכחיים. שווי מימוש נטו הינו אומדן מחיר המכירה במהלך העסקים הרגיל, בניכוי אומדן עלויות להשלמה ועלויות הדרושות לביצוע המכירה. אלבר בוחנת מדי תקופה את מצב המלאי וגילו ומבצעת הפרשות למלאי איטי בהתאמה.

טו. כלי רכב להחכרה תפעולית

כלי רכב להחכרה תפעולית מוצגים על בסיס העלות בניכוי פחת שנצבר ובניכוי הפסדים מירידת ערך שנצברו ואינם כוללים הוצאות תחזוקה שוטפת.

תפעולית מופחתים בקו ישר בהתאם לאורך החיים השימושיים הצפוי שלהם וערך השייר החזוי. בקביעת אומדן שיעור הפחת מתבססת אלבר על ערך השייר החזוי בהתאם להערכת אלבר של תקופת השימוש ברכבים בהתבסס על נתונים היסטוריים ועל יעדי המטרה שהציבה באשר למועד גריעת כלי הרכב. כמו כן, ערך השייר החזוי מבוסס על שיקולים וגורמים רבים כגון: יצרן ומודל הרכב, גיל הרכב ומצבו הפיזי, המיקום והמועד בו יימכר הרכב ושיטת המכירה.

שיעורי הפחת נקבעים בחישוב פרטני לכל קבוצה הומוגנית של כלי רכב. שיעור הפחת השנתי הממוצע נע בעיקר בטווח שבין 10% ל- 15%. שיטת הפחת, שיעורי הפחת ואומדן ערך השייר נבחנים על ידי אלבר מידי תקופה, בהתאם להערכות ההנהלה בתקופה הנוכחית ובתקופות עוקבות (אלבר בוחנת את מכלול תנאי השוק). ככל ונדרש הדבר, שינוי של שיעורי הפחת מטופלים כשינוי אומדן חשבונאי באופן של מכאן ולהבא. לעניין שינויים באומדן שיעורי הפחת במהלך הרבעון האחרון של שנת 2021, ראה ביאור 4 להלן.

אלבר בוחנת כל תקופת דיווח קיומם של סימנים המצביעים על ירידת ערך בספרים של צי כלי הרכב שלה, ראה בנוסף באור 4 להלן.

טז. כלי רכב מיועדים למכירה

כלי רכב להחכרה תפעולית המשמשים להחכרה ולאחר מכן נמכרים באופן שגרתי במהלך העסקים הרגיל מסווגים ככלי רכב מיועדים למכירה בקבוצת הנכסים השוטפים במועד בו הפסיק כלי הרכב לשמש להחכרה. הפחתת הנכס מופסקת החל מאותו מועד, התקבולים ממכירת כלי הרכב נזקפים כהכנסות בסכומם ברוטו. כמו כן, כלי רכב מיועדים למכירה כוללים גם כלי רכב אשר נרכשו מצדדים שלישיים מבלי ששימשו את אלבר כרכבי השכרה או החכרה, לצורך מכירתם לצדדי ג'. מזומנים שהוצאו ומזומנים שהתקבלו, בגין רכישה ומכירה של כלי הרכב כאמור, מוצגים כפעילות שוטפת בדוח על תזרימי המזומנים.

אלבר בוחנת את ערכם בספרים של כלי רכב אלו, בהתחשב במצבם, כמות הנסיעה והשימוש בהם. אל מחירון יצחק לוי הרלוונטי, בניכוי ההפחתות ובניכוי ההנחה הממוצעת הניתנת לדגמים השונים.

בהתאם לצורך, מבצעת אלבר הפחתת ערך לרכבים אלו. הפחתת ערך רכבים במועד הסיווג מכלי רכב להחכרה לכלי רכב מיועדים למכירה נזקפת לסעיף "פחת והפחתות" במסגרת עלות ניהול ציי רכב. הפחתות ערך עוקבות נזקפות לסעיף "ירידת ערך מלאי כלי רכב".

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

יז. מלאי מקרקעין, מלאי בניינים ודירות למכירה

עלות מלאי בניינים ודירות למכירה כוללת עלויות ישירות מזוהות בגין עלות הקרקע, כגון מסים, אגרות והיטלים וכן עלויות בניה.

מלאי מקרקעין הנרכש על ידי אפרידר בעסקת קומביניציה בתמורה למתן דירות למוכר המקרקעין, מוכר לפי שווי ההוגן במקביל להכרה בהתחייבות למתן שירותי בניה.

מקרקעין בבנייה נמדדים על בסיס העלות. עלות המקרקעין כוללת עלויות תכנון ועיצוב, עלויות בנייה עקיפות שהוקצו ועלויות קשורות אחרות.

מלאי בניינים ודירות למכירה נמדד לפי הנמוך מבין עלות או שווי מימוש נטו. שווי מימוש נטו הינו אומדן מחיר המכירה במהלך העסקים הרגיל בניכוי אומדן עלויות להשלמה ועלויות הדרושות לביצוע המכירה.

לעניין המדיניות החשבונאית של החברה, בדבר היוון עלויות אשראי על מלאי בניינים ודירות למכירה, ראה סעיף יח' להלן.

יח. היוון עלויות אשראי על מלאי בניינים ודירות למכירה

הקבוצה מהוונת עלויות אשראי הקשורות להשקעה והקמה של נכסים כשירים (מלאי בניינים בהקמה). היוון עלויות האשראי מתחיל כאשר מתחילות הפעולות להכנת הנכס הכשיר, ומסתיים כאשר הושלמו מהותית כל הפעולות להכנת הנכס הכשיר לשימושו המיועד או למכירתו (בדרך כלל, מועד קבלת היתר בנייה על הקרקע). עלויות האשראי מהוונים לנכסים, בגינם העברת השליטה ללקוח מתקיימת לאורך זמן, עד למועד בו הנכס כשיר למכירה. הסכום של עלויות האשראי, המהוון בתקופת הדיווח, לא עולה על עלויות האשראי שהתהוו באותה תקופת דיווח. היוון עלויות האשראי מושהה במהלך תקופות ממושכות בהן מופסק פיתוח פעיל של נכסים כשירים.

יט. הכרה בהכנסה

הכנסות מחוזים עם לקוחות מוכרות ברווח או הפסד כאשר השליטה בנכס או בשירות מועברות ללקוח. מחיר העסקה הוא סכום התמורה שצפוי להתקבל בהתאם לתנאי החוזה, בניכוי הסכומים שנגבו לטובת צדדים שלישיים (כגון מסים).

בקביעת סכום ההכנסה מחוזים עם לקוחות, החברה בוחנת האם היא פועלת כספק עיקרי או כסוכן בחוזה. החברה היא ספק עיקרי כאשר היא שולטת בסחורה או בשירות שהובטח טרם העברתו ללקוח. במקרים אלה, החברה מכירה בהכנסות בסכום ברוטו של התמורה. במקרים בהם החברה פועלת כסוכן, מכירה החברה בהכנסה בסכום נטו, לאחר ניכוי הסכומים המגיעים לספק העיקרי.

להלן הקרטיונים הספציפים, בדבר הכרה בהכנסה, בהתאם למדיניות החשבונאית המיושמת ע"י החברה:

1. הכנסות מפיתוח והקמה של נדל"ן ביזום בישראל

במסגרת פעילות אפרידר בתחום יזום הנדל"ן, ובמועד ההתקשרות אפרידר בחוזה עם לקוח, אפרידר מזהה את יחידות הדיור, או המשרדים, או שטחי המסחר, כמחויבויות ביצוע.

- א. אפרידר מכירה בהכנסה, ביחס לכל חוזה בנפרד, בכפוף לכך כי שיעור הסכומים שנתקבלו באפרידר נכון לכל תאריך דוח בגין החוזה הינו לפחות 15% מסכום סך החוזה.
- ב. אפרידר קובעת את גובה ההכנסה מכל חוזה בהתאם למחיר העסקה עם כל לקוח בנפרד.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

יט. הכרה בהכנסה (המשך)

1. הכנסות מפיתוח והקמה של נדל"ן ביזום בישראל (המשך)

- ג. אפרידר קובעת את העלות המיוחסת לכל חוזה מכר בנפרד וזאת בהתאם לנ"ל:
1. עלויות קרקע (לרבות אגרות, היטלים ומימון קרקע) - עלויות אלו מיוחסות לכל חוזה בהתאם לשווי של היחידה נשוא החוזה ביחס ליחידות האחרות באותו פרויקט. השווי הנ"ל מושפע בעיקר ממיקום היחידה בבניין, ייעוד היחידה ושטח היחידה.
 2. עלויות בניה - בהתאם לגודל היחידה ועלות הבניה למ"ר העולה מהסכמים של אפרידר עם קבלני הביצוע שלה.
 - ד. אפרידר קובעת את שעור ההתקדמות, על פיו מוכרת ההכנסה בגין כל חוזה מכר, כשיעור ההתקדמות של כל הבניין/פרויקט, לפי ההקשר, וזאת כל עוד לא ניתן לבצע מסירה של הנכס נשוא ההסכם, בטרם הסתיימה הבניה של הבניין/פרויקט, לפי ההקשר כולו. שעור ההתקדמות נקבע בהתאם ליחס בין עלויות הבניה ששולמו בפועל (למעט תשלומים בגין קרקע ומימון) לבין סך תקציב הפרויקט (לא כולל עלויות קרקע ועלויות מימון).

יישום המדיניות החשבונאית דורש מהנהלת אפרידר להפעיל שיקול דעת, בין היתר, לגבי הנושאים הבאים:

- א. קיום מחויבות ביצוע - אפרידר נדרשת להעריך לגבי כל חוזה עם לקוח האם היא מקיימת את מחויבות הביצוע לאורך זמן או בנקודת זמן אחת (בעת המסירה), וזאת על מנת להעריך את השיטה המתאימה להכיר בהכנסה. אפרידר מקיימת את מחויבות הביצוע ומכירה בהכנסות לאורך זמן, אם אחד מהקריטריונים הבאים מתקיים:
1. הלקוח מקבל וצורך בו זמנית את הטובות המסופקות על ידי ביצועי אפרידר ככל שאפרידר היא המבצעת; או,
 2. ביצועי אפרידר יוצרים או משפרים נכס (לדוגמה, עבודה בתהליך) אשר נשלט על ידי הלקוח תוך כדי יצירתו או שיפורו; או,
 3. ביצועי החברה אינם יוצרים נכס עם שימוש אלטרנטיבי לאפרידר ולאפרידר יש זכות לתשלום הניתנת לאכיפה עבור ביצועים שהושלמו עד לאותו מועד.

אפרידר הגיעה למסקנה, על סמך חוזי המכירה שלה עם לקוחות בתחום הנדל"ן היזמי, ועל סמך הוראות החוק והרגולציה הרלוונטיות, ובהתאם לחות דעת משפטית שהתקבלה, שכאשר אפרידר מתקשרת בחוזה למכירת דירות מגורים, משרדים ושטחי מסחר, לא נוצר נכס עם שימוש אלטרנטיבי עבורה, וכן קיימת לה זכות לתשלום הניתנת לאכיפה עבור ביצועים שהושלמו עד לאותו מועד. בנסיבות הללו, אפרידר מכירה בהכנסה לאורך זמן. כאשר לא מתקיימים התנאים האמורים, ההכנסה מוכרת בנקודת זמן אחת.

- ב. קביעת מחירי עסקה - אפרידר נדרשת לקבוע את מחיר העסקה בנפרד לכל חוזה עם לקוח. בעת הפעלת שיקול דעת זה, אפרידר מעריכה את ההשפעה של כל תמורה משתנה בחוזה, בהתחשב בהנחות, קנסות, שינויים, תביעות, קיומו של רכיב מימון משמעותי בחוזה וכן תמורה שלא במזומן.

- ג. מדידת התקדמות ביצוע - אפרידר מיישמת את שיטת התשומות המבוססת על עלויות (Cost-Based Input method) לצורך מדידת התקדמות הביצוע כאשר מחויבות הביצוע מקוימת לאורך זמן. אפרידר מאמינה כי שימוש בשיטת התשומות, לפיה ההכנסה מוכרת על בסיס תשומות שהשקיעה אפרידר לצורך קיום מחויבות הביצוע, מייצגת בצורה הנאותה ביותר את ההכנסה שהופקה בפועל. לצורך יישום שיטת התשומות, אפרידר מעריכה את העלות הדרושה להשלמת הפרויקט על מנת לקבוע את סכום ההכנסה שיוכר. האומדנים הללו כוללים את העלויות הישירות והעלויות העקיפות המתייחסות במישרין לקיום החוזה ומוקצות לכל חוזה בנפרד על בסיס מפתח העמסה סביר. כמו כן, אפרידר אינה כוללת במדידת "שיעור ההשלמה" עלויות שאינן משקפות התקדמות בביצוע כגון עלות קרקע, אגרות והיטלים ועלויות אשראי.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

יט. הכרה בהכנסה (המשך)

1. הכנסות מפיתוח והקמה של נדל"ן ביזום בישראל (המשך)

ד. אופן הצגת הכנסות לקבל ומקדמות מלקוחות -

כאשר אפרידר מקיימת מחויבות ביצוע באמצעות העברת הנכס הנדל"ני, שהובטח לרוכש, היא יוצרת נכס חוזי, בהתבסס על סכום התמורה שהופקה עד לתאריך הדוח על המצב הכספי. כאשר התמורה שהתקבלה מהלקוח עולה על סכום ההכנסה שהוכרה, אפרידר מכירה בהתחייבות חוזית שמקבלת ביטוי כמקדמות מלקוחות (והינה למעשה הכנסה נדחית).

כאשר אפרידר מתחילה לבצע פעולות בקשר לחוזה הצפוי, עוד בטרם נחתם החוזה עם הלקוח, בעת חתימת החוזה כאמור מכירה אפרידר בהכנסה על בסיס מצטבר בסכום המשקף את שעור ההשלמה של מחויבות ביצוע לאותו מועד.

כאשר צפוי הפסד מהחוזה, מלוא ההפסד מוכר מידיית ללא קשר לשיעור ההשלמה.

מלאי המקרקעין הנרכש על ידי אפרידר בעסקת קומבינציה בתמורה למתן דירות למוכר המקרקעין, מוכר לפי שוויו ההוגן במועד מסירת הקרקע במקביל להכרה בהתחייבות למתן שירותי בניה. אפרידר מכירה בהכנסות ועלויות בגין שירותי הבניה לבעלי הקרקע בהתאם לקצב התקדמות הביצוע במקביל לקיטון בהתחייבות למתן שירותי הבניה.

2. הכנסות ממכירת כלי רכב

הכנסות ממכירת סחורות מוכרות ברווח או הפסד בנקודת זמן, עם העברת השליטה על הסחורות הנמכרות ללקוח. בדרך כלל השליטה מועברת במועד מסירת הסחורה ללקוח. מועד ההכרה הינו המועד שבו נמסר כלי הרכב לרוכש.

3. הכנסות ממתן שרותי מוסד, דרך וגרירה

הכנסות ממתן שירותים מוכרות לאורך זמן, על פני התקופה בה הלקוח מקבל וצורך את ההטבות המופקות על ידי ביצועי אלבר. ההכנסות מוכרות בהתאם לתקופות הדיווח שבהן סופקו השירותים.

אלבר גובה תשלום מלקוחותיה בהתאם לתנאי התשלום שסוכמו בהסכמים ספציפיים, כאשר התשלומים יכולים להיות טרום תקופת מתן השירות או לאחר תקופת מתן השירות, ובהתאם מכירה אלבר בנכס או בהתחייבות בגין החוזה עם הלקוח.

4. הכנסות מדיבידנד

הכנסות מדיבידנד מהשקעות במניות, המטופלות כהשקעות המסווגות כנכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר, מוכרות במועד הקובע לזכאות לדיבידנד.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

יט. הכרה בהכנסה (המשך)

5. הכנסות מביטוח

1. פרמיות

א. פרמיות בביטוח חיים וחסכון לטווח ארוך, לרבות פרמיות חסכון ולמעט תקבולים בגין חוזי השקעה נרשמות כהכנסות בהגיע מועד גבייתן.
ביטולים נרשמים במועד קבלת ההודעה מבעל הפוליסה, או באופן יזום על ידי החברה המאוחדת עקב פיגורים בתשלום, בכפוף להוראות כל דין. השתתפות המבוטחים ברווחים מנוכה מהפרמיות.
ב. פרמיות בביטוח כללי נרשמות כהכנסות על בסיס דוחות תפוקה חודשיים. הפרמיות מתייחסות בעיקרן לתקופת ביטוח של שנה. ההכנסות מפרמיה ברוטו ושינויים בפרמיה שטרם הורווחה בגינה, נרשמים בסעיף פרמיות שהורווחו, ברוטו.
פרמיות בענף רכב חובה נרשמות בעת פרעון הפרמיה הואיל והכיסוי הביטוחי מותנה בתשלום הפרמיה.
פרמיות מפוליסות שתחילת הביטוח שלהן לאחר תאריך הדיווח, נרשמות כהכנסות מראש. ההכנסות שנכללו בדוחות הכספיים הינן לאחר ביטולים שנתקבלו מבעלי פוליסות, ובניכוי ביטולים והפרשות עקב אי פרעון דמי הביטוח, בכפוף להוראות כל דין ובניכוי השתתפות המבוטחים ברווחים, על בסיס ההסכמים שבתוקף.

2. דמי ניהול בגין חוזי ביטוח

דמי ניהול בגין חוזי ביטוח תלויי תשואה:

דמי הניהול מחושבים בהתאם להנחיות המפקח על בסיס התשואה וצבירת החיסכון של המבוטחים בתיק המשתתף ברווחים.

דמי הניהול כוללים את המרכיבים כדלקמן:

1. פוליסות שנמכרות החל מיום 1 בינואר, 2004 - דמי ניהול קבועים בלבד.
2. פוליסות שנמכרו עד ליום 31 בדצמבר, 2003 - דמי ניהול קבועים ומשתנים.

דמי הניהול הקבועים מחושבים בשיעורים קבועים מצבירת החיסכון ונרשמים על בסיס צבירה.

דמי הניהול המשתנים מחושבים כשיעור מהרווח הריאלי השנתי (מה- 1 בינואר ועד ה- 31 בדצמבר) שנזקף לפוליסה בניכוי דמי הניהול הקבועים שנגבו מאותה הפוליסה. ניתן לגבות רק דמי ניהול משתנים חיוביים ובניכוי סכומים שליליים שנצברו בשנים הקודמות.

במהלך השנה נרשמים דמי הניהול המשתנים על בסיס צבירה בהתאם לתשואה החודשית הריאלית, ככל שהיא חיובית. בחודשים בהם התשואה הריאלית שלילית מוקטנים דמי הניהול המשתנים עד לגובה סך דמי הניהול המשתנים שנגבו במצטבר מתחילת השנה. תשואה שלילית שלא בוצעה בגינה הקטנה של דמי הניהול במהלך שנה שוטפת, תנוכה, לצורך חישוב דמי הניהול מתשואה חיובית בתקופות עוקבות. לעניין ההשפעה הצפויה של משבר הקורונה על חברת הביטוח המאוחדת, ראה באור ד'1 לעיל.

3. עמלות

הכנסות מעמלות ממבטחי משנה בביטוח כללי, חיים ובריאות נזקפות בעת התהוותן.

4. הכנסות מדמי שכירות

הכנסות מדמי שכירות מוכרות לפי שיטת הקו הישר על פני תקופת השכירות. עלייה קבועה בדמי השכירות לאורך תקופת החוזה, מוכרת כהכנסה בהתאם לשיטת הקו הישר על פני תקופת השכירות.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

כ. רווחים (הפסדים) מהשקעות נטו, הכנסות מימון והוצאות מימון

רווחים (הפסדים) מהשקעות נטו, והכנסות מימון כוללים הכנסות ריבית והפרשי הצמדה בגין נכסי חוב, הכנסות מדיבידנדים, רווחים (הפסדים) נטו ממכירת נכסים המוצגים בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר, שינויים בשווי ההוגן של נכסים פיננסיים המוצגים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד, רווחים (הפסדים) ממטבע חוץ בגין נכסי חוב, שינויים בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה והכנסות מדמי שכירות של נדל"ן להשקעה.

רווחים (הפסדים) ממימוש השקעות מחושבים כהפרש בין תמורת המימוש, נטו לבין העלות המקורית או העלות המופחתת ומוכרים בעת קרות אירוע המכירה. הכנסות ריבית מוכרות עם צבירתן, באמצעות שיטת הריבית האפקטיבית. הכנסות מדיבידנדים מוכרות במועד בו מוקנית לחברה הזכות לקבלת תשלום. באם מתקבל הדיבידנד בגין מניות סחירות, מכירה החברה בהכנסות מדיבידנד ביום האקס.

רווחים והפסדים מהפרשי שער ושינויים בשווי ההוגן של ההשקעות מדווחים בנטו. הוצאות מימון כוללות הוצאות ריבית, הפרשי הצמדה והפרשי שער על התחייבויות פיננסיות, ריבית והפרשי שער על פקדונות ועל יתרות מבטחי משנה.

כא. מסים על ההכנסה

תוצאות המס בגין מסים שוטפים או נדחים נזקפות לרווח או הפסד, למעט אם הן מתייחסות לפריטים הנזקפים לרווח כולל אחר או להון.

1. מסים שוטפים

חבות בגין מסים שוטפים נקבעת תוך שימוש בשיעורי המס וחוקי המס שחוקקו או אשר חקיקתם הושלמה למעשה, עד לתאריך הדיווח, וכן התאמות נדרשות בקשר לחבות המס לתשלום בגין שנים קודמות.

2. מסים נדחים

מסים נדחים מחושבים בגין הפרשים זמניים בין הסכומים הנכללים בדוחות הכספיים לבין הסכומים המובאים בחשבון לצורכי מס.

יתרות המסים הנדחים מחושבות לפי שיעור המס הצפוי לחול כאשר הנכס ימומש או ההתחייבות תסולק, בהתבסס על חוקי המס שחוקקו או אשר חקיקתם הושלמה למעשה עד לתאריך הדיווח.

בכל תאריך דיווח נכסי מסים נדחים נבחנים ובמידה שלא צפוי ניצולם הם מופחתים. הפסדים מועברים והפרשים זמניים ניתנים לזיכוי, בגינם לא הוכרו נכסי מסים נדחים, נבחנים בכל תאריך דיווח ובמידה שניצולם צפוי מוכר נכס מס נדחה מתאים.

המסים הנדחים בגין נדל"ן להשקעה המוחזק במטרה להשיב את מרבית (substantially all) ההטבות הכלכליות הגלומות בו בדרך של מימוש ולא בדרך של שימוש, נמדדים לפי אופן היישוב הצפוי של נכס הבסיס, על בסיס מימוש ולא שימוש.

מסים נדחים מקוזזים אם קיימת זכות חוקית לקיזוז נכס מס שוטף כנגד התחייבות מס שוטפת והמסים הנדחים מתייחסים לאותה ישות החייבת במס ולאותה רשות מס.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

כב. הוצאות הנהלה וכלליות

הוצאות הנהלה וכלליות בחברת הביטוח המאוחדת מסווגות להוצאות עקיפות ליישוב תביעות (הנכללות בסעיף תשלומים ושינוי בהתחייבות בגין חוזי ביטוח וחוזי השקעה), להוצאות הקשורות ברכישה (הנכללות בסעיף עמלות, הוצאות שיווק והוצאות רכישה אחרות) וליתרת הוצאות הנהלה וכלליות אחרות הנכללות בסעיף זה. הסיווג נערך בהתאם למודלים פנימיים של חברת הביטוח המאוחדת, המבוססים על הוצאות ישירות שנזקפו והוצאות עקיפות שהועמסו.

כג. חכירות

1. הקבוצה כחוכר

הקבוצה מטפלת בחוזה כחוזה חכירה כאשר בהתאם לתנאי החוזה מועברת זכות לשלוט בנכס מזהה לתקופת זמן בעבור תמורה.

עבור העסקאות בהן הקבוצה מהווה חוכר היא מכירה במועד התחילה בחכירה בנכס זכות שימוש כנגד התחייבות בגין חכירה וזאת למעט עסקאות חכירה לתקופה של עד 12 חודשים ועסקאות חכירה בהן נכס הבסיס בעל ערך נמוך, בהן בחרה הקבוצה להכיר בתשלומי החכירה כהוצאה ברווח או הפסד בקו ישר על פני תקופת החכירה.

בעסקאות בהן זכאי העובד לרכב מהחברה כחלק מתנאי העסקתו מטפלת הקבוצה בעסקאות אלה כהטבות עובד בהתאם להוראות IAS 19, ולא כעסקת חכירת משנה.

במסגרת מדידת ההתחייבות בגין חכירה בחרה הקבוצה ליישם את ההקלה הניתנת בתקן IFRS16 ולא ביצעה הפרדה בין רכיבי חכירה לרכיבים שאינם חכירה כגון: שירותי ניהול, שירותי אחזקה ועוד, הכלולים באותה עסקה.

במועד התחילה התחייבות בגין חכירה כוללת את כל תשלומי החכירה שטרם שולמו מהוונים בשיעור הריבית הגלומה בחכירה כאשר היא ניתנת לקביעה בנקל או בשיעור הריבית התוספתי של הקבוצה. לאחר מועד התחילה מודדת הקבוצה את ההתחייבות בגין חכירה בשיטת הריבית האפקטיבית.

נכס זכות השימוש במועד התחילה מוכר בגובה ההתחייבות בגין חכירה בתוספת תשלומי חכירה ששולמו במועד התחילה או לפניו ובתוספת של עלויות עסקה שהתהוו. נכס זכות השימוש נמדד במודל העלות ומופחת לאורך החיים השימושיים שלו, או תקופת החכירה לפי הקצר שבהם.

להלן נתונים בדבר מספר שנות ההפחתה של נכסי זכות השימוש הרלוונטיות לפי קבוצות של נכסי זכות שימוש:

נכסי זכות השימוש	מספר שנים	בעיקר
מקרקעין	1-10	2
כלי רכב	3	3

נכס זכות השימוש נמדד במודל העלות המופחתת לאורך החיים השימושיים שלו, או תקופת החכירה, לפי הקצר שבהם. כאשר מתקיימים סימנים לירידת ערך, בוחנת הקבוצה ירידת ערך לנכס זכות השימוש, בהתאם להוראות IAS 36.

א. תשלומי חכירה הצמודים למדד

במועד התחילה משתמשת הקבוצה בשיעור המדד הקיים במועד התחילה לצורך חישוב תשלומי החכירה העתידיים.

בעסקאות בהן הקבוצה מהווה חוכר, שינויים בגובה תשלומי החכירה העתידיים כתוצאה משינוי במדד מהוונים (ללא שינוי בשיעור ההיוון החל על ההתחייבות בגין חכירה) ליתרת נכס זכות שימוש ונזקפים כהתאמה ליתרת ההתחייבות בגין חכירה, רק כאשר חל שינוי בתזרימי המזומנים הנובע משינוי במדד (כלומר, במועד שבו התיאום לתשלומי החכירה נכנס לתוקף).

ב. תיקוני חכירה

כאשר מבוצע תיקון לתנאי החכירה אשר אינו מקטין את היקף החכירה ואינו מטופל כעסקת חכירה נפרדת, מודדת הקבוצה מחדש את יתרת ההתחייבות בגין חכירה בהתאם לתנאי החכירה המתוקנים, לפי שיעור ההיוון המעודכן ביום התיקון וזוקפת את סך השינוי ביתרת ההתחייבות בגין החכירה ליתרת נכס זכות השימוש.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

כג. חכירות (המשך)

1. הקבוצה כחוכר (המשך)

כאשר מבוצע תיקון לתנאי החכירה אשר מביא לקיטון בהיקף החכירה, מכירה החברה ברווח או בהפסד הנובע מהגריעה החלקית או המלאה של יתרת נכס זכות השימוש וההתחייבות בגין החכירה. לאחר מכן, מודדת הקבוצה מחדש את יתרת ההתחייבות בגין חכירה בהתאם לתנאי החכירה המתוקנים, לפי שיעור ההיוון המעודכן במועד התיקון וזוקפת את סך השינוי ביתרת ההתחייבות בגין החכירה ליתרת נכס זכות השימוש.

ג. אופציות להארכה וביטול של תקופת חכירה

תקופת החכירה שאינה ניתנת לביטול כוללת גם תקופות המכוסות על ידי אופציה להאריך את החכירה כאשר ודאי באופן סביר שהאופציה להארכה תמומש וגם תקופות המכוסות על ידי אופציה לבטל את החכירה כאשר ודאי באופן סביר שהאופציה לביטול לא תמומש.

במקרה בו חל שינוי בצפי למימוש אופציית הארכה או לאי מימוש אופציית ביטול, מודדת הקבוצה מחדש את יתרת ההתחייבות בגין החכירה בהתאם לתקופת החכירה המעודכנת, לפי שיעור ההיוון המעודכן ביום השינוי בצפי, כאשר סך השינוי נזקף ליתרת נכס זכות השימוש עד לאיפוסו ומעבר לכך לרווח או הפסד.

לצורך הערכה האם ודאי באופן סביר שהקבוצה תממש אופציה להארכת תקופת חכירה, מביאה בחשבון הקבוצה את כל העובדות והנסיבות הרלוונטיות אשר יוצרות עבור הקבוצה תמריץ כלכלי לממש או לא לממש את האופציה, כגון: סכומים משמעותיים שהושקעו בגין שיפורים במושכר, חשיבות נכס הבסיס והייחודיות הטמונה בו לצורך פעילותה של הקבוצה, ניסיון העבר של הקבוצה בעסקאות חכירה דומות ועוד. לאחר מועד התחילה הקבוצה מעריכה מחדש האם ודאי באופן סביר שהיא תממש או לא תממש אופציה כאשר מתרחש אירוע משמעותי או שינוי משמעותי בנסיבות אשר יש בהן כדי להשפיע על החלטות הקבוצה בדבר מימוש האופציה, כגון: שיפורים משמעותיים שבוצעו במושכר ולא היו חזויים במועד התחילה, התקשרות בחכירת משנה של נכס הבסיס לתקופה העולה על סוף תקופת החכירה שנקבעה קודם לכן ועוד.

2. הקבוצה כמחכיר

המבחנים לסיווג חכירה כמימונית או כתפעולית מבוססים על מהות ההסכם והם נבחנים במועד ההתקשרות על-פי הכללים שנקבעו בתקן:

א. חכירה מימונית

עסקת חכירה בה מועברים באופן ממשי כל הסיכונים וההטבות הקשורים לבעלות על הנכס לחוכר, מסווגת כחכירה מימונית.

במועד התחילה הנכס החכור נגרע וכנגד מוכר נכס "חייבים בגין חכירה מימונית" השווה לערך הנוכחי של תקבולי החכירה מהוונים בריבית הגלומה בחכירה. הפרש כלשהו בין יתרת הנכס החכור לפני הגריעה לבין יתרת החייבים בגין חכירה מימונית מוכר ברווח או הפסד.

לאחר מועד התחילה, תקבולי החכירה מוקצים בין הכנסות מימון שמשקפות שיעור תשואה תקופתי קבוע על החייבים בגין חכירה מימונית, לבין פירעון של חייבים בגין חכירה מימונית. יתרת החייבים בגין חכירה מימונית מטופלת לעניין ירידת ערך וגריעה על פי הוראות IFRS 9.

בעסקאות הכוללות רכיבים שאינם חכירה, מטפלת החברה ברכיבים שאינם חכירה בהתאם לתקן החשבונאי הרלוונטי ולא במסגרת החייבים בגין חכירה מימונית.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

כג. חכירות (המשך)

2. הקבוצה כמחכיר (המשך)

ב. חכירה תיפעולית

עסקת חכירה בה לא מועברים באופן ממשי כל הסיכונים וההטבות הקשורים לבעלות על הנכס, מסווגת כחכירה תפעולית. תקבולי החכירה מוכרים כהכנסה ברווח או הפסד בקו ישר על פני תקופת החכירה. עלויות ראשוניות ישירות שהתהוו בגין הסכם החכירה, מתווספות לעלות הנכס המוכר ומוכרות כהוצאה לאורך תקופת החכירה לפי אותו בסיס.

כד. רכוש קבוע

פריטי הרכוש הקבוע (למעט בנייני המשרדים) מוצגים לפי עלות בתוספת עלויות רכישה ישירות, בניכוי פחת שנצבר, בניכוי הפסדים מירידת ערך שנצברו, ואינם כוללים הוצאות תחזוקה שוטפת. רכיבי פריט רכוש קבוע בעלי עלות משמעותית ביחס לסך העלות של הפריט, מופחתים בנפרד, לפי שיטת הרכיבים.

הפחת מחושב בשיעורים שנתיים שווים על בסיס שיטת הקו הישר לאורך תקופת החיים השימושיים בנכס, כדלקמן:

גררם וניידות	%
ריהוט וציוד משרדי	15
מחשבים וציוד היקפי	6-20
כלי רכב	10-33
ציוד בנייה	15
בניינים (למעט רכיב הקרקע)	10
שיפורים במושכר	2-4
	ראה להלן

שיפורים במושכר מופחתים לפי שיטת הקו הישר על פני תקופת השכירות (לרבות תקופת האופציה להארכה שבידי הקבוצה שבכוונתה לממשה) או בהתאם לתקופת החיים השימושיים של השיפור, לפי הקצר שבהם.

האומדנים בדבר אורך החיים השימושיים, שיטת הפחת וערך השייר של כל נכס נבחנים לפחות בכל סוף שנה, והשינויים מטופלים כשינוי אומדן חשבונאי באופן של מכאן ואילך. הפחתת נכסים מופסקת כמוקדם מבין המועד בו הנכס מסווג כמוחזק למכירה לבין המועד שבו הנכס נגרע.

הקבוצה בוחנת את הצורך בירידת ערך רכוש קבוע כאשר ישנם סימנים כתוצאה מאירועים או שינויים בנסיבות המצביעים על כך שהיתרה בדוחות הכספיים אינה ברת-השבה. במקרים בהם היתרה של הרכוש קבוע עולה על הסכום בר-ההשבה שלו, מופחתים הנכסים לסכום בר-ההשבה שלהם. הסכום בר-ההשבה הינו הגבוה מבין שווי הוגן בניכוי עלויות למכירה ושווי שימוש.

הפסד מירידת ערך של פריט רכוש קבוע מבוטל רק כאשר חלו שינויים באומדנים, ששימשו בקביעת הסכום בר-ההשבה של הנכס מהמועד בו הוכר לאחרונה ההפסד מירידת הערך. ביטול ההפסד כאמור מוגבל לנמוך מבין סכום ירידת הערך של הנכס שהוכר בעבר (בניכוי פחת או הפחתה) או סכום בר-ההשבה של הנכס. לגבי נכס הנמדד לפי העלות, ביטול הפסד כאמור נזקף לרווח או הפסד.

כה. עלויות אשראי

הקבוצה מהוונת עלויות אשראי הקשורות לרכישה, הקמה או ייצור של נכסים כשירים אשר נדרשת תקופת זמן משמעותית להכנתם, לשימוש המיועד או מכירתם.

היוון עלויות האשראי מתחיל במועד שבו הוצאו עלויות בגין הנכס עצמו, התחילו הפעולות להכנת הנכס ונגרמו עלויות אשראי, ומסתיים כאשר הושלמו מהותית כל הפעולות להכנת הנכס הכשיר לשימוש המיועד או למכירתו. הסכום של עלויות האשראי המהוון בתקופת הדיווח כולל עלויות אשראי ישירות ועלויות אשראי כללי על פי שיעור היוון משוקלל.

למידע נוסף, בדבר היוון עלויות אשראי על מלאי בניינים ומקרקעין למכירה, ראה סעיף יח' לעיל.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

כ. נדל"ן להשקעה

נדל"ן להשקעה הינו נדל"ן (קרקע או מבנה, או שניהם) המוחזק על ידי הבעלים (מחכיר בחכירה תפעולית) או חוכר בחכירה לצורך הפקת דמי שכירות או לשם עליית ערך, או שתיהן, ושלא לצורך שימוש בייצור או הספקת סחורות או שירותים או למטרות מנהלתיות, או מכירה במהלך העסקים הרגיל.

נדל"ן להשקעה נגרע כאשר הוא ממומש או כאשר נפסק השימוש בו ולא צפויות הטבות כלכליות עתידיות ממימושו. ההפרש בין התמורה נטו ממימוש הנכס לבין היתרה בדוחות הכספיים מוכר ברווח או הפסד בתקופה שבה נגרע הנכס.

נדל"ן להשקעה נמדד לראשונה לפי העלות כולל עלויות רכישה ישירות. לאחר ההכרה הראשונית, נדל"ן להשקעה נמדד בשווי ההוגן, אשר משקף את תנאי השוק במועד הדיווח. רווחים או הפסדים הנובעים משינויים בשווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה נזקפים לרווח או הפסד במועד התהוותם, נדל"ן להשקעה אינו מופחת באופן שיטתי.

נדל"ן להשקעה בפיתוח המיועד לשימוש עתידי כנדל"ן להשקעה נמדד אף הוא בשווי הוגן כאמור לעיל וזאת כאשר השווי ההוגן ניתן למדידה מהימנה. כשהשווי ההוגן אינו ניתן למדידה מהימנה, בשל אופי והיקף סיכוני הפרוייקט, אזי הוא נמדד על פי עלותו, בניכוי הפסדים מירידת ערך במידה שקיימים, עד למועד שבו השווי ההוגן ניתן למדידה מהימנה או השלמת הבנייה, כמוקדם מביניהם. בסיס העלות של נדל"ן להשקעה בפיתוח כולל את עלות המקרקעין בתוספת עלויות אשראי המשמשות למימון ההקמה, עלויות תכנון ופיתוח ישירות תוספתיות ודמי תיווך בשל התקשרויות בהסכמים להשכרתו.

לצורך קביעת השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה מתבססת הקבוצה על הערכת שווי שמבוצעת על ידי מעריכים חיצוניים בלתי תלויים, שהינם מומחים בהערכות שווי של נדל"ן והינם בעלי הידע והניסיון הנדרשים. למידע נוסף ראה באור 15 להלן.

נדל"ן להשקעה נגרע כאשר הוא ממומש או כאשר נפסק השימוש בו ולא צפויות הטבות כלכליות עתידיות ממימושו. ההפרש בין התמורה נטו ממימוש הנכס לבין היתרה בדוחות הכספיים מוכר ברווח או הפסד בתקופה שבה נגרע הנכס.

כז. נכסים בלתי מוחשיים

נכסים בלתי מוחשיים הנרכשים בנפרד נמדדים עם ההכרה הראשונית לפי העלות בתוספת עלויות רכישה ישירות. נכסים בלתי מוחשיים הנרכשים בצירופי עסקים נמדדים לפי השווי ההוגן במועד הרכישה. עלויות בגין נכסים בלתי מוחשיים אשר פותחו באופן פנימי, למעט עלויות פיתוח מהוונות, נזקפות לרווח או הפסד בעת התהוותן.

נכסים בלתי מוחשיים בעלי אורך חיים שימושיים מוגדר, מופחתים על פני אורך החיים השימושיים שלהם על בסיס שיטת הקו הישר ונבחנת לגביהם ירידת ערך כאשר קיימים סימנים המצביעים על ירידת ערך. תקופת הפחתה ושיטת הפחתה של נכס בלתי מוחשי בעל אורך חיים שימושיים מוגדר נבחנות לפחות בכל סוף שנה. שינויים מטופלים כשינוי אומדן.

אורך החיים השימושיים של הנכסים הבלתי מוחשיים הינו כדלקמן:

שנים	
3-10	תוכנות מחשב
15	תיק ביטוח חיים
5-10	קשרי לקוחות
7-8	דמי פינוי
7-8	מותג

נכסים בלתי מוחשיים בעלי אורך חיים שימושיים בלתי מוגדר אינם מופחתים באופן שיטתי וכפופים לבחינת ירידת ערך המתבצעת מדי שנה, וכן בכל עת שקיים סימן המצביע כי ייתכן שחלה ירידת ערך. אורך החיים השימושיים של נכסים אלה נבחן מדי שנה כדי לקבוע אם הערכת אורך החיים כבלתי מוגדר עדיין תקפה. אם האירועים והנסיבות אינם תומכים עוד בהערכה כאמור, השינוי באורך החיים השימושיים מבלתי מוגדר למוגדר מטופל כשינוי באומדן חשבונאי, ובאותו מועד נבחנת גם ירידת ערך. החל מאותו מועד מופחת הנכס באופן שיטתי על פני תקופת אורך החיים השימושיים שלו.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

כז. נכסים בלתי מוחשיים (המשך)

עלויות פיתוח תוכנה

הוצאות פיתוח תוכנה מהוונות, אך ורק, אם ניתן למדוד באופן מהימן את עלויות הפיתוח; התוכנה ישימה מבחינה טכנית ומסחרית; צפויה הטבה כלכלית עתידית מהפיתוח, ולקבוצה כוונה ומקורות מספיקים להשלים את הפיתוח ולהשתמש בתוכנה. הוצאה שהוונה כוללת את עלות החומרים, שכר עבודה ישיר והוצאות תקורה שניתן לייחסן ישירות להכנת הנכס לשימוש המיועד. הוצאות פיתוח אחרות נזקפות לרווח או הפסד עם התהוותן.

הוצאות הפיתוח שהוונו נמדדות לפי עלות בניכוי הפחתות והפסדים מירידת ערך שנצברו. הפחתת הנכס מתחילה כאשר הפיתוח הושלם והנכס זמין לשימוש. הנכס מופחת על פני אורך החיים השימושיים בנכס. בחינת ירידת ערך מתבצעת אחת לשנה לאורך תקופת הפיתוח. כאשר לא ניתן להכיר בנכס בלתי מוחשי שנוצר באופן פנימי, עלויות פיתוח נזקפות לרווח או הפסד במועד התהוותן. עלויות פיתוח שהוכרו בעבר כהוצאה אינן מוכרות כנכס בתקופה מאוחרת יותר.

תוכנות

נכסי הקבוצה כוללים מערכות מחשב המורכבות מחומרה ותוכנות. תוכנות המהוות חלק אינטגרלי מחומרה, אשר אינה יכולה לפעול ללא התוכנות המותקנות עליה, מסווגות כרכוש קבוע. לעומת זאת, רשיונות לתוכנות העומדות בפני עצמן ומוסיפות פונקציונליות נוספת לחומרה, מסווגות כנכסים בלתי מוחשיים.

עלויות עוקבות

עלויות עוקבות מוכרות כנכס בלתי מוחשי אך ורק כאשר הן מגדילות את ההטבה הכלכלית העתידית הגלומה בנכס בגינו הן הוצאו. כל העלויות האחרות, לרבות עלויות הקשורות למוניטין או מותגים שפותחו באופן עצמי, נזקפות לדוח רווח והפסד עם התהוותן. הפחתה נזקפת לדוח רווח והפסד על פני אומדן אורך החיים השימושי של הנכסים הבלתי מוחשיים, מהמועד שבו הנכסים זמינים לשימוש.

כח. ירידת ערך נכסים לא פיננסיים

הקבוצה בוחנת בכל תאריך דיווח האם קיימת ראייה אובייקטיבית לירידת ערך בגין הנכסים הבאים:

נכסים שאינם פיננסיים

הקבוצה בוחנת את הצורך בבחינת ירידת ערך נכסים לא פיננסיים (כלי רכב להחכרה תפעולית, רכוש קבוע, השקעה בעסקה משותפת ונכסים בלתי מוחשיים, שאינם הוצאות רכישה נדחות), כאשר ישנם סימנים כתוצאה מאירועים או שינויים בנסיבות המצביעים על כך שהיתרה בדוחות הכספיים אינה ברת-השבה.

במקרים בהם היתרה בדוחות הכספיים של הנכסים הלא פיננסיים עולה על הסכום בר-ההשבה שלהם, מופחתים הנכסים לסכום בר-ההשבה שלהם. סכום בר-ההשבה הינו הגבוה מבין שווי הוגן בניכוי עלויות מכירה ושווי שימוש. בהערכת שווי השימוש מהוונים תזרימי המזומנים הצפויים לפי שיעור ניכיון לפני מס המשקף את הסיכונים הספציפיים לכל נכס. בגין נכס שאינו מייצר תזרימי מזומנים עצמאיים נקבע הסכום בר-ההשבה עבור היחידה מניבת המזומנים שאליה שייך הנכס. הפסדים מירידת ערך נזקפים לרווח או הפסד לסעיף הוצאות אחרות.

הפסד מירידת ערך של נכס, למעט מוניטין, מבוטל רק כאשר חלו שינויים באומדנים ששימשו בקביעת הסכום בר-ההשבה של הנכס מהמועד בו הוכר לאחרונה ההפסד מירידת הערך. ביטול ההפסד כאמור מוגבל לנמוך מבין סכום ירידת ערך של הנכס שהוכר בעבר (בניכוי פחת או הפחתה) או סכום בר-ההשבה של הנכס. לגבי נכס הנמדד לפי העלות, ביטול הפסד כאמור נזקף לרווח או הפסד.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

כח. ירידת ערך נכסים לא פיננסיים (המשך)

הקריטריונים הייחודיים להלן מיושמים בבחינת ירידת ערך של הנכסים הספציפיים הבאים:

(א) מוניטין בגין חברות מאוחדות

הקבוצה בוחנת ירידת ערך של מוניטין אחת לשנה, ביום 31 בדצמבר, או לעיתים קרובות יותר אם אירועים או שינויים בנסיבות מצביעים על כך שקיימת ירידת ערך.

בחינת ירידת ערך של מוניטין נקבעת על ידי בחינת הסכום בר-ההשבה של היחידה מניבת מזומנים (או קבוצה של יחידות מניבות מזומנים) שאליה הוקצה המוניטין. כאשר סכום בר-השבה של יחידה מניבת מזומנים (או קבוצה של יחידות מניבות מזומנים) נמוך מהיתרה בדוחות הכספיים של יחידה מניבת מזומנים (או קבוצה של יחידות מניבות מזומנים) שאליה הוקצה המוניטין, מוכר הפסד מירידת ערך המיוחס ראשית למוניטין. הפסדים מירידת ערך מוניטין אינם מבוטלים בתקופות עוקבות.

(ב) נכסים בלתי מוחשיים בעלי אורך חיים בלתי מוגדר / עלויות פיתוח תוכנה שהונו בתקופת הפיתוח

הבחינה לירידת ערך נעשית אחת לשנה ליום 31 בדצמבר או לעתים קרובות יותר אם אירועים או שינויים בנסיבות מצביעים על סימנים המעידים כי קיימת ירידת ערך.

(ג) השקעה בעסקה משותפת

לאחר יישום שיטת השווי המאזני, הקבוצה בוחנת אם יש צורך להכיר בהפסד נוסף בגין ירידת ערך של ההשקעה בעסקאות משותפות. בכל תאריך דיווח מתבצעת בחינה אם קיימת ראיה אובייקטיבית לירידת ערך של ההשקעה בעסקה משותפת. בחינת ירידת הערך נעשית בהתייחס להשקעה בכללותה, כולל מוניטין המיוחס לעסקה משותפת.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

כט. מכשירים פיננסיים

1. נכסים פיננסיים

נכסים פיננסיים בתחולת IFRS 9 נמדדים במועד ההכרה לראשונה בשווים ההוגן ובתוספת עלויות עסקה ישירות, למעט במקרה של נכס פיננסי אשר נמדד בשווי הוגן דרך רווח או הפסד, לגביו עלויות עסקה נזקפות לרווח או הפסד.

א. הקבוצה מודדת מכשירי חוב בעלות מופחתת כאשר:

המודל העסקי של הקבוצה הינו החזקת הנכסים הפיננסיים על מנת לגבות תזרימי מזומנים חוזיים; וכן התנאים החוזיים של הנכסים הפיננסיים מספקים זכאות במועדים מוגדרים לתזרימי מזומנים שהם רק תשלומי קרן וריבית בגין סכום הקרן שטרם נפרעה. לאחר ההכרה הראשונית, מכשירים בקבוצה זו נמדדים על פי תנאיהם לפי עלות המופחתת תוך שימוש בשיטת הריבית האפקטיבית ובניכוי הפרשה לירידת ערך. במועד ההכרה לראשונה חברה יכולה לייעד, ללא אפשרות לשינוי יעוד זה, מכשיר חוב כנמדד בשווי הוגן דרך רווח או הפסד אם יעוד שכזה מבטל או מקטין משמעותית חוסר עקביות במדידה או בהכרה, לדוגמה במקרה בו ההתחייבויות הפיננסיות המתייחסות נמדדות אף הן היא בשווי הוגן דרך רווח או הפסד.

ב. הקבוצה מודדת מכשירי חוב בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר כאשר:

המודל העסקי של הקבוצה הינו הן החזקת הנכסים הפיננסיים על מנת לגבות תזרימי מזומנים חוזיים והן מכירת הנכסים הפיננסיים; וכן התנאים החוזיים של הנכסים הפיננסיים מספקים זכאות במועדים מוגדרים לתזרימי מזומנים שהם רק תשלומי קרן וריבית בגין סכום הקרן שטרם נפרעה. לאחר ההכרה הראשונית, מכשירים בקבוצה זו נמדדים לפי השווי ההוגן. רווחים או הפסדים כתוצאה מהתאמות שווי הוגן, למעט ריבית והפרשי שער מוכרים ברווח כולל אחר.

ג. הקבוצה מודדת מכשירי חוב בשווי הוגן דרך רווח או הפסד כאשר:

נכס פיננסי שמהווה מכשיר חוב אינו עומד בקריטריונים למדידתו בעלות מופחתת או בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר. לאחר ההכרה הראשונית, הנכס הפיננסי נמדד בשווי הוגן כאשר רווחים או הפסדים כתוצאה מהתאמות שווי הוגן, נזקפים לרווח או הפסד.

ד. נכסים פיננסיים שהם מכשירים הוניים יימדדו בתקופות עוקבות בשווי הוגן, והפרשים ייזקפו לרווח והפסד או לרווח והפסד כולל אחר, על פי בחירת הקבוצה לגבי כל מכשיר ומכשיר. אם מדובר במכשירים הוניים המוחזקים למטרות מסחר או מגזרים, חובה למדוד אותם בשווי הוגן דרך רווח או הפסד.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

כט. מכשירים פיננסיים (המשך)

2. ירידת ערך נכסים פיננסיים

IFRS 9 כולל מודל חדש להכרה בהפסדי אשראי צפויים (expected credit loss model). המודל של הפסדי האשראי החזויים דורש הכרה בהפסדי אשראי חזויים ושינויים בהן בכל מועד דיווח כדי לשקף שינויים בסיכון האשראי החל ממועד ההכרה לראשונה של הנכס הפיננסי. IFRS 9 מבחין בין שני מצבים של הכרה בהפרשה לירידת ערך^[12], כדלקמן:

- א) מכשירים פיננסיים אשר לא חלה הידרדרות משמעותית באיכות האשראי שלהם מאז מועד ההכרה לראשונה, או מקרים בהם סיכון האשראי נמוך – ההפרשה להפסד שתוכר בגין מכשיר חוב זה תיקח בחשבון הפסדי אשראי חזויים בתקופה של 12 חודשים לאחר מועד הדיווח, או;
- ב) מכשירים פיננסיים אשר חלה הידרדרות משמעותית באיכות האשראי שלהם מאז מועד ההכרה לראשונה בהם ואשר סיכון האשראי בגינם אינו נמוך, ההפרשה להפסד שתוכר תביא בחשבון הפסדי האשראי החזויים - לאורך יתרת תקופת חיי המכשיר.

ירידת הערך בגין מכשירי חוב הנמדדים לפי עלות מופחתת תיזקף לרווח או הפסד כנגד הפרשה. לקבוצה נכסים פיננסיים בעלי תקופות אשראי קצרות כגון לקוחות, בגינם היא רשאית ליישם את ההקלה שנקבעה במודל, קרי הקבוצה תמדוד את ההפרשה להפסד בסכום השווה להפסדי אשראי חזויים לאורך כל חיי המכשיר. הקבוצה בחרה ליישם את ההקלה לגבי נכסים פיננסיים אלה.

הפסדי אשראי חזויים מחושבים לפי ימי פיגור ממוצעים של קבוצות לקוחות (ראה ביאור 8 להלן).

הפרשות להפסדי אשראי חזויים מוצגות בניכוי מהערך בספרים של הנכס

3. סיווג נכסים פיננסיים בהתאם להוראות IFRS 9 בחברה המאוחדת אלבר (להלן - אלבר)

- אלבר בוחנת את המודלים העסקיים שבמסגרתם מוחזקים הנכסים הפיננסיים ומסווגת את נכסיה הפיננסיים בהתאם להוראות IFRS 9. המידע שנשקל כולל:
- המדיניות המוצהרת, המטרות והביצוע של המדיניות בפועל. בחינה זו כוללת בדיקה האם האסטרטגיה של ההנהלה מתמקדת בקבלת הריבית החוזית או קבלת מזומנים ע"י מימוש נכסים.
- הערכת ביצועי התיק
- התכיפות, הנפח והתזמון של מכירות של מכשירים פיננסיים בתקופות קודמות, הסיבות למכירות אלו וציפיות לגבי מכירות עתידיות.

להלן הסיווג והמדידה של הנכסים הפיננסיים:
הלוואות שניתנו:

הלוואות שניתנו מסווגים כנכסים פיננסיים הנמדדים לפי שווי הוגן בהתאם ל- IFRS 9. להערכת אלבר, הלוואות שניתנו אינן מוחזקות במסגרת מודל עסקי שמטרתו היא להחזיק בנכסים על מנת לגבות תזרימי מזומנים חוזיים או מודל עסקי שמטרתו מושגת על ידי שילוב של החזקה על מנת לגבות תזרימי מזומנים חוזיים ומכירה של נכסים פיננסיים.

נכסים פיננסיים אחרים (לקוחות וחייבים)

נכסים פיננסיים אחרים מסווגים כנכסים פיננסיים הנמדדים לפי עלות מופחתת בהתאם ל- IFRS 9. להערכת אלבר, נכסים פיננסיים אחרים מוחזקים במסגרת מודל עסקי שמטרתו היא להחזיק בנכסים על מנת לגבות תזרימי מזומנים חוזיים.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

כט. מכשירים פיננסיים (המשך)

4. גריעת נכסים פיננסיים
 נכס פיננסי נגרע כאשר פקעו הזכויות החוזיות לקבלת תזרימי המזומנים מהנכס הפיננסי, או כאשר החברה העבירה את הזכויות החוזיות לקבלת תזרימי המזומנים מהנכס הפיננסי או כאשר נטלה על עצמה מחויבות לשלם את תזרימי המזומנים שהתקבלו במלואם לצד השלישי, ללא עיכוב משמעותי. בנוסף העבירה באופן ממשי את כל הסיכונים וההטבות הקשורים לנכס, או לא העבירה ואף לא הותירה באופן ממשי את כל הסיכונים וההטבות הקשורים לנכס אך העבירה את השליטה על הנכס.

באלבר, המחאת זכויות בהלוואות שניתנו מטופלת כגריעה כאשר מתקיימים התנאים כאמור לעיל.

5. התחייבויות פיננסיות

א. התחייבויות פיננסיות הנמדדות בעלות מופחתת

במועד ההכרה לראשונה, הקבוצה מודדת את ההתחייבויות הפיננסיות בשווי הוגן בניכוי עלויות עסקה שניתן ליחס במישרין להנפקה של ההתחייבות הפיננסית. לאחר ההכרה הראשונית, הקבוצה מודדת את כל התחייבויות פיננסיות לפי העלות המופחתת תוך שימוש בשיטת הריבית האפקטיבית, פרט להתחייבויות פיננסיות בשווי הוגן דרך רווח או הפסד כגון נגזרים.

ב. התחייבויות פיננסיות הנמדדות בשווי הוגן דרך רווח או הפסד

במועד ההכרה לראשונה, הקבוצה מודדת התחייבויות הפיננסיות שאינן נמדדות בעלות מופחתת בשווי הוגן כאשר עלויות עסקה נזקפות לרווח או הפסד. לאחר ההכרה הראשונית, שינויים בשווי הוגן נזקפים לרווח או הפסד. בנוסף, במועד ההכרה לראשונה החברה ייעדה התחייבות פיננסית כנמדדת בשווי הוגן דרך רווח או הפסד. שינויים בשווי הוגן של ההתחייבות הפיננסית נזקפים לרווח או הפסד, למעט שינויים שניתן ליחסם לשינויים בסיכון האשראי של ההתחייבות הפיננסית אשר מוצגים ברווח כולל אחר.

6. גריעת התחייבויות פיננסיות

הקבוצה גורעת התחייבות פיננסית כאשר ורק כאשר, היא מסולקת – דהיינו, כאשר המחויבות שהוגדרה בחוזה נפרעת או מבוטלת או פוקעת. התחייבות פיננסית מסולקת כאשר החייב פורע את ההתחייבות על ידי תשלום במזומן, בנכסים פיננסיים אחרים, בסחורות או שירותים, או משוחרר משפטית מההתחייבות. במקרה של שינוי תנאים בגין התחייבות פיננסית קיימת, הקבוצה בוחנת האם תנאי ההתחייבות שונים מהותית מהתנאים הקיימים, ומביאה בחשבון שיקולים איכותיים וכמותיים.

7. קיזוז מכשירים פיננסיים

נכסים פיננסיים והתחייבויות פיננסיות מקוזזים והסכום נטו מוצג בדוח על המצב הכספי אם קיימת זכות שניתנת לאכיפה משפטית לקזז את הסכומים שהוכרו, וכן קיימת כוונה לסלק את הנכס ואת ההתחייבות על בסיס נטו או לממש את הנכס ולסלק את ההתחייבות במקביל. הזכות לקזז חייבת להיות ניתנת לאכיפה משפטית לא רק במהלך העסקים הרגיל של הצדדים לחוזה אלא גם במקרה של פשיטת רגל או חדלות פירעון של אחד הצדדים. על מנת שהזכות לקזז תהיה קיימת באופן מיידי, אסור שהיא תהיה תלויה באירוע עתידי או שיהיו פרקי זמן שבהם היא לא תחול, או שיהיו אירועים שיגרמו לפקיעתה.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

כט. מכשירים פיננסיים (המשך)

8. מכשירים פיננסיים נגזרים

הקבוצה מבצעת לעתים התקשרויות במכשירים פיננסיים נגזרים כגון חוזי אקדמה (Forward) כדי להגן על עצמה מפני הסיכונים הכרוכים בתנודות בשערי החליפין של מטבע חוץ והמדד. רווחים או הפסדים הנובעים משינויים בשווי ההגון של נגזרים נזקפים מיידית לרווח או הפסד.

9. הכנסות ריבית ממתן אשראי לרכישת רכבים

הכנסות ריבית ממתן אשראי לרכישת רכבים, באלבר, מוכרות עם צבירתן, באמצעות שיטת הריבית האפקטיבית.

ל. מדידת שווי הוגן

שווי הוגן הוא המחיר שהיה מתקבל במכירת נכס או המחיר שהיה משולם להעברת התחייבות בעסקה רגילה בין משתתפים בשוק במועד המדידה.

מדידת שווי הוגן מבוססת על ההנחה כי העסקה מתרחשת בשוק העיקרי של הנכס או ההתחייבות, או בהיעדר שוק עיקרי, בשוק הכדאי (advantageous) ביותר.

השווי ההוגן של נכס או התחייבות נמדד תוך שימוש בהנחות שמשתתפים בשוק ישתמשו בעת תמחור הנכס או ההתחייבות, בהנחה שמשתתפים בשוק פועלים לטובת האינטרסים הכלכליים שלהם.

מדידת שווי הוגן לנכס לא פיננסי מביאה בחשבון את היכולת של משתתף בשוק להפיק הטבות כלכליות באמצעות הנכס בשימוש המיטבי שלו או על ידי מכירתו למשתתף אחר בשוק שישתמש בנכס בשימוש המיטבי שלו.

הקבוצה משתמשת בטכניקות הערכה שהן מתאימות לנסיבות ושקיימים עבורן מספיק נתונים שניתנים להשגה כדי למדוד שווי הוגן, תוך מיקסום השימוש בנתונים רלוונטיים שניתנים לצפייה ומיזעור השימוש בנתונים שאינם ניתנים לצפייה.

השווי ההוגן של מכשירים פיננסיים הנסחרים בשוק פעיל נקבע על ידי מחירי השוק בתאריך הדיווח בגין מכשירים פיננסיים שלהם אין שוק פעיל, השווי ההוגן נקבע באמצעות שימוש בשיטות הערכה.

שיטות אלו כוללות התבססות על עסקאות שבוצעו לאחרונה בתנאי שוק, התייחסות לשווי השוק הנוכחי של מכשיר אחר דומה במהותו, היוון תזרימי מזומנים או שיטות הערכה אחרות. השווי של אגרות חוב בלתי סחירות, הלוואות ופיקדונות, מחושב לפי מודל המבוסס על היוון תזרימי המזומנים ראה באור 11'ג' להלן.

כל הנכסים וההתחייבויות הנמדדים בשווי הוגן או שניתן גילוי לשווי ההוגן שלהם מחולקים לקטגוריות בתוך מידרג השווי ההוגן, בהתבסס על רמת הנתונים הנמוכה ביותר, המשמעותית למדידת השווי ההוגן בכללותה:

- רמה 1: מחירים מצוטטים (ללא התאמות) בשוק פעיל של נכסים והתחייבויות זהים.
- רמה 2: נתונים שאינם מחירים מצוטטים שנכללו ברמה 1 אשר ניתנים לצפייה במישרין או בעקיפין.
- רמה 3: נתונים שאינם מבוססים על מידע שוק ניתן לצפייה (טכניקות הערכה ללא שימוש בנתוני שוק ניתנים לצפייה).

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

לא. הפרשות

הפרשה בהתאם ל-37 IAS מוכרת כאשר לקבוצה קיימת מחויבות בהווה (משפטית או משתמעת) כתוצאה מאירוע שהתרחש בעבר, צפוי שיידרש שימוש במשאבים כלכליים על מנת לסלק את המחויבות וניתן לאמוד אותה באופן מהימן.

כאשר הקבוצה צופה שחלק או כל ההוצאה תוחזר, כגון בחוזה ביטוח, ההחזר יוכר כנכס נפרד, רק במועד בו קיימת וודאות למעשה לקבלת הנכס. ההוצאה תוכר בדוח רווח והפסד בניכוי החזר ההוצאה.

להלן סוגי הפרשות שנכללו בדוחות הכספיים:

אחריות, תיקונים, אחריות טיב הבניה (הפרשה לבדק)

האחריות בגין מכירת כלי רכב מוגבלת לתקלות טכניות המוגדרות על ידה ואינה כוללת אחריות כתוצאה מנזקי הלקוח. אלבר מכירה בהפרשה לאחריות בעת מכירת כלי רכב.

ההפרשות בגין אחריות טיב הבנייה (בדק) נעשית בהתאם להערכת הנהלת אפרידר ובהתבסס על ניסיון העבר.

תביעות משפטיות

הפרשה בגין תביעות מוכרת כאשר לקבוצה קיימת מחויבות משפטית בהווה או מחויבות משתמעת כתוצאה מאירוע שהתרחש בעבר, כאשר יותר סביר מאשר לא כי הקבוצה תידרש למשאביה הכלכליים לסילוק המחויבות וניתן לאמוד אותה באופן מהימן.

חוזים מכבידים

הפרשה לחוזים מכבידים מוכרת כאשר ההטבות הצפויות להתקבל מהחוזים על ידי הקבוצה נמוכות ביחס לעלויות הבלתי נמנעות כתוצאה מעמידה במחויבויות החוזיות. הפרשה נמדדת על פי הנמוך מבין הערך הנוכחי של העלות החזויה לביטול החוזה והערך הנוכחי של העלות החזויה נטו להמשך קיום החוזה.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

לב. התחייבויות בשל הטבות לעובדים

בקבוצה קיימים מספר סוגי הטבות לעובדים:

1. הטבות עובד לזמן קצר

הטבות לעובדים לזמן קצר הינן הטבות אשר חזויות להיות מסולקות במלואן לפני 12 חודשים לאחר תום תקופת הדיווח השנתית שבה העובדים מספקים את השירותים המתייחסים. הטבות אלו כוללות משכורות, ימי חופשה, הבראה והפקדות מעסיק לביטוח לאומי ומוכרות כהוצאה עם מתן השירותים. התחייבות בגין בונוס במזומן או תוכנית להשתתפות ברווחים, מוכרת כאשר לקבוצה קיימת מחוייבות משפטית או משתמעת לשלם את הסכום האמור בגין שירות שניתן על ידי העובד בעבר וניתן לאמוד באופן מהימן את הסכום.

2. הטבות לאחר סיום העסקה

התוכניות ממומנות בדרך כלל על ידי הפקדות לחברות ביטוח והן מסווגות כתוכניות להפקדה מוגדרת וכן כתוכניות להטבה מוגדרת.

לקבוצה תוכניות להפקדה מוגדרת, בהתאם לסעיף 14 לחוק פיצויי פיטורין שלפיהן הקבוצה משלמת באופן קבוע תשלומים מבלי שתהיה לה מחוייבות משפטית או משתמעת לשלם תשלומים נוספים גם אם בקרן לא הצטברו סכומים מספיקים כדי לשלם את כל ההטבות לעובד המתייחסות לשירות העובד בתקופה השוטפת ובתקופות קודמות.

הפקדות לתוכנית להפקדה מוגדרת בגין פיצויים או בגין תגמולים, מוכרות כהוצאה בעת ההפקדה לתוכנית במקביל לקבלת שירותי העבודה מהעובד.

בנוסף לקבוצה תוכנית להטבה מוגדרת בגין תשלום פיצויים בהתאם לחוק פיצויי פיטורין. לפי החוק זכאים עובדים לקבל פיצויים עם פיטוריהם או עם פרישתם. ההתחייבות בשל סיום העסקה נמדדת לפי שיטת שווי אקטוארי של יחידת הזכאות החזויה. החישוב האקטוארי מביא בחשבון עליות שכר עתידיות ושיעור עזיבת עובדים, וזאת על בסיס הערכה של עיתוי התשלום. הסכומים מוצגים על בסיס היוון תזרימי המזומנים העתידיים הצפויים, לפי שיעורי הריבית הנקבעים בהתאם לתשואה במועד הדיווח של אגרות חוב קונצרניות צמודות מדד באיכות גבוהה, אשר מועד פרעונן דומה לתקופת ההתחייבות המתייחסת לפיצויי הפרישה. הקבוצה מפקידה כספים בגין התחייבויותיה לתשלום פיצויים לחלק מעובדיה באופן שוטף בקרנות פנסיה וחברות ביטוח (להלן - נכסי התוכנית). נכסי התוכנית הם נכסים המוחזקים על ידי קרן הטבות עובד לזמן ארוך או בפוליסות ביטוח כשירות. נכסי התוכנית אינם זמינים לשימוש נושי הקבוצה, ולא ניתן לשלםם ישירות לקבוצה.

מרכיב הפיצויים, בפוליסות שהופקו על ידי החברה, אינו מהווה נכסי תוכנית ומקוזה מההתחייבויות בגין חוזי ביטוח.

ההתחייבות בשל הטבות לעובדים המוצגת בדוח על המצב הכספי מייצגת את הערך הנוכחי של התחייבות ההטבות המוגדרת בניכוי השווי ההוגן של נכסי התוכנית.

מדידות מחדש של התחייבות נטו נזקפות לרווח כולל אחר בתקופת התהוותן.

3. הטבות עובד אחרות לטווח ארוך

עובדי הקבוצה זכאים להטבות בגין חופשה ומענקי הסתגלות. הטבות אלו מטופלות כהטבות אחרות לטווח ארוך מאחר שהקבוצה צופה כי הטבות אלו ינוצלו, ומחויבות הקבוצה בגין תסולק, במהלך תקופת ההעסקה ולאחר שנה מתום תקופת הדיווח השנתית בה העובדים סיפקו את השירות המתייחס.

ההתחייבות נטו של הקבוצה בגין הטבות עובד אחרות לטווח ארוך המחושבת על בסיס הערכה אקטוארית, הינה בגין סכום ההטבה העתידית המגיעה לעובדים בגין שירותים שהוענקו בתקופה השוטפת ובתקופות קודמות, תוך התחשבות בשיעור עליית שכר צפויה. סכום הטבות אלו מהוון לערכו הנוכחי. שיעור ההיוון נקבע בהתאם לתשואה במועד הדיווח של אגרות חוב קונצרניות צמודות מדד באיכות גבוהה אשר מועד הפרעון שלהן דומים לתנאי המחויבות של הקבוצה.

מדידות מחדש של ההתחייבות נטו נזקפות לרווח כולל אחר בתקופה בה הן התהוו.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ג. יישום לראשונה של תקני דיווח חדשים ותיקונים לתקני חשבונאות חדשים:

א. תיקון ל- IFRS 3 צירופי עסקים

בחודש אוקטובר 2018, פרסם ה- IASB תיקון להגדרת "עסק" בתקן דיווח כספי בינלאומי 3 צירופי עסקים (להלן - התיקון). התיקון כולל הבהרה לכך שעל מנת להיחשב "עסק", מערכת של פעילויות ונכסים אשר נרכשו יכללו לכל הפחות תשומה ותהליך מהותי אשר יחדיו תורמים באופן משמעותי ביכולת לייצר תפוקות. בנוסף התיקון מבהיר שעסק יכול להתקיים גם בלי כל התשומות והתהליכים הנדרשים לייצר תפוקות. התיקון כולל מבחן אופציונלי לפיו חברה יכולה לקבוע שאין מדובר ברכישת עסק, ללא צורך בבחינות נוספות. התיקון יישם לראשונה עבור צירופי עסקים ועסקאות רכישת נכסים אשר מועד הרכישה חל החל מיום 1 בינואר 2020 או לאחר מכן. ליישום התיקון לראשונה לא הייתה השפעה מהותית על החברה.

ב. תיקון ל- IFRS 16 חכירות

לאור משבר הקורונה, פרסם ה- IASB בחודש מאי 2020, תיקון לתקן דיווח כספי בינלאומי 16: חכירות (להלן - התיקון). מטרת התיקון הינה לאפשר לחוכרים ליישם הקלה פרקטית לפיה שינויים בדמי חכירה כתוצאה ממשבר הקורונה לא יטופלו כתיקוני חכירה אלא כדמי חכירה משתנים. התיקון יחול על צד החוכרים בלבד. במקור, תיקון 2020 חל רק לגבי קיטון תשלומי החכירה בעבור תשלומים המתייחסים לתקופה של עד ליום 30 ביוני 2021. עם זאת, המגיפה נמשכה מעבר לתקופה הצפויה, ולכן עדכן ה- IASB כי התיקון יחול לגבי קיטון תשלומי החכירה בעבור תשלומים המתייחסים לתקופה של עד ליום 30 ביוני, 2022 (להלן - תיקון 2021). הקריטריונים הנוספים ליישום תיקון 2020 נשארים ללא שינוי. ליישום התיקון לראשונה לא הייתה השפעה מהותית על החברה.

ג. תיקונים ל- IFRS 4, IFRS 9 ו- IFRS 7 בדבר הרפורמה בריביות ה-IBOR

בחודש אוגוסט 2020, פרסם ה- IASB תיקונים לתקן דיווח כספי בינלאומי 9 מכשירים פיננסיים, לתקן דיווח כספי בינלאומי 7 מכשירים פיננסיים: גילויים לתקן דיווח כספי בינלאומי 4 חוזי ביטוח (להלן - "התיקונים"). התיקונים מספקים הקלות מעשיות המתמודדות עם השפעות של הטיפול החשבונאי בדוחות הכספיים כאשר יוחלפו ריביות הבנצ'מרק (IBORs - Interbank Offered Rates) בריביות אלטרנטיביות חסרות סיכון (RFRs - Risk Free Interest Rates). בהתאם לאחת מההקלות המעשיות, חברת הביטוח המאוחדת תטפל בתיקונים חוזיים או בתיקונים בתזרימי המזומנים הנדרשים ישירות כתוצאה מיישום הרפורמה בדומה לטיפול החשבונאי בשינויים בריבית משתנה. כלומר, חברה נדרשת להכיר את השינויים בריביות באמצעות התאמת שיעור הריבית האפקטיבית מבלי לשנות את ערכו הפנקסני של המכשיר הפיננסי. השימוש בהקלה מעשית זו תלוי בכך שהמעבר מ- IBOR ל- RFR מתרחש על בסיס תנאים כלכליים שווים. כמו כן, בהתאם לתיקונים, בהתקיים תנאים מסוימים, שינויים שיעשו ליעוד הגידור ולתיעוד כתוצאה מיישום רפורמת ה- IBOR לא יגרמו להפסקת יחסי הגידור. במסגרת התיקונים ניתנה גם הקלה מעשית זמנית בקשר עם יישום חשבונאות גידור הנוגעת לזיהוי הסיכון המגודר כ- 'ניתן לזיהוי בנפרד'. במסגרת התיקונים נוספו דרישות גילוי בקשר עם השפעת הרפורמה הצפויה על דוחותיה הכספיים של חברת הביטוח המאוחדת לרבות התייחסות לאופן בו חברת הביטוח המאוחדת מנהלת את יישום רפורמת הריביות, לסיכונים עליהם היא חשופה כתוצאה מהרפורמה הצפויה וגילויים כמותיים בנוגע למכשירים פיננסיים בריביות IBOR הצפויים להשתנות. התיקונים מיושמים החל מהתקופות השנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2021 או לאחר מכן. התיקונים מיושמים באופן רטרואקטיבי, אולם הצגה מחדש של מספרי השוואה לא נדרשת. לתיקונים לעיל אין השפעה מהותית על הדוחות הכספיים של הקבוצה.

בתקופת הדוח, נמצאה טעות בדוחות הכספיים של החברה המאוחדת הכשרה חברה לביטוח בע"מ (להלן – הכשרה ביטוח) המיוחסת לתקופות משנת 2014 ועד לשנת 2020. ההתאמה הינה בגין השבת דמי ניהול למבוטחים ששולמו למנהלי ההשקעות במסלולי המוצר "בסט אינווסט" בגין החזקת קרנות נאמנות של בתי ההשקעות שהינן צד קשור בהתאם לתקנה 1 לתקנות הפיקוח על שירותים פיננסיים (קופות גמל) (כללי השקעה החלים על גופים מוסדיים), התשע"ב-2012. סכום ההשבה המצטבר הינו בסך של כ-8 מיליון ש"ח הכולל את סכום דמי הניהול שנגבו ובתוספת התשואה במסלולים הרלוונטיים.

החברה והכשרה ביטוח בחנו את מהותיות הטעות ביחס לתקופת הדיווח הנ"ל, ולאחר בחינת הפרמטרים הכמותיים והאיכותיים הגיעו החברה והכשרה ביטוח למסקנה כי לא מדובר בטעות מהותית המצריכה פרסום מחדש של דוחות כספיים מתוקנים של החברה והכשרה ביטוח לתקופות קודמות.

השפעות תיקון הטעות האמורה בדוח על המצב הכספי ליום 31 בדצבר, 2019 הינן גידול של 4,265 אלפי ש"ח ביתרת ההתחייבויות הביטוחיות בגין חוזי ביטוח וחוזי השקעה תלויי תשואה, קיטון של 1,458 אלפי ש"ח ביתרת ההתחייבות בגין מסים נדחים וקיטון בסך של 2,640 אלפי ש"ח ביתרת העודפים וקיטון בסך של 167 אלפי ש"ח ביתרת הזכויות שאינן מקנות שליטה.

השפעת התיקון על הרווח או ההפסד לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2019 הינה גידול בסעיף הוצאות הנהלה וכלליות בסך של 1,257 אלפי ש"ח, קיטון בהוצאות המס בסך של כ-430 אלפי ש"ח, קיטון ברווח הכולל לאחר מס המיוחס לבעלי מניות הרב בסכום של כ-778 אלפי ש"ח וקיטון ברווח הכולל לאחר מס המיוחס לזכויות שאינן מקנות שליטה בסכום של כ-49 אלפי ש"ח.

השפעות תיקון הטעות האמורה בדוח על המצב הכספי ליום 31 בדצמבר, 2020 הינן גידול של 5,761 אלפי ש"ח ביתרת ההתחייבויות הביטוחיות בגין חוזי ביטוח וחוזי השקעה תלויי תשואה, קיטון של 1,969 אלפי ש"ח ביתרת ההתחייבות בגין מסים נדחים וקיטון בסך של 3,567 אלפי ש"ח ביתרת העודפים וקיטון בסך של 225 אלפי ש"ח ביתרת הזכויות שאינן מקנות שליטה.

השפעת התיקון על הרווח או ההפסד לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2020 הינה גידול בסעיף הוצאות הנהלה וכלליות בסך של 1,496 אלפי ש"ח, קיטון בהוצאות המס בסך של כ-511 אלפי ש"ח, קיטון ברווח הכולל לאחר מס המיוחס לבעלי מניות הרב בסכום של כ-927 אלפי ש"ח וקיטון ברווח הכולל לאחר מס המיוחס לזכויות שאינן מקנות שליטה בסכום של כ-58 אלפי ש"ח.

בהמשך לאמור לעיל, ביום 7 בנובמבר, 2021 שלחה רשות שוק ההון להכשרה ביטוח מכתב הודעה על כוונה להטלת עיצום כספי בסך של 5.5 מיליון ש"ח בשל הפרת הוראות הנוגעות לגביית הוצאות ישירות כאמור.

באור 4: - עיקרי השיקולים, האומדנים וההנחות בעריכת הדוחות הכספיים

בתהליך יישום עיקרי המדיניות החשבונאית בדוחות הכספיים, הפעילה הקבוצה שיקול דעת ושקלה את השיקולים לגבי הנושאים הבאים, שלהם ההשפעה המהותית על הסכומים שהוכרו בדוחות הכספיים:

א. השיקולים

1. סיווג חוזי ביטוח וחוזי השקעה

חוזי ביטוח הינם חוזים בהם המבטח לוקח סיכון ביטוחי משמעותי מצד אחר. ההנהלה שוקלת לגבי כל חוזה וחוזה, או לגבי קבוצה של חוזים דומים, האם הם כרוכים בלקיחת סיכון ביטוחי משמעותי ועל כן יש לסווגם כחוזי ביטוח או שהם חוזי השקעה.

2. סיווג חכירה

לצורך הבחינה האם יש לסווג חכירה כמימונית או תפעולית, בוחנת החברה האם החכירה מעבירה במהותה את כל הסיכונים וההטבות הנלווים לבעלות בנכס. בכלל זאת בוחנת החברה, בין היתר, את קיומה של אופציית רכישה במחיר הזדמנותי, את תקופת החכירה ביחס לאורך החיים הכלכלי של הנכס ואת הערך הנוכחי של תשלומי החכירה המינימליים ביחס לשווי ההוגן של הנכס.

3. שיעור היוון של התחייבות בגין חכירה

החברה אינה יכולה לקבוע בנקל את שיעור הריבית הגלומה בחכירות ולכן לצורך חישוב ההתחייבויות בגין חכירה היא משתמשת בשיעור הריבית התוספתי של החברה. שיעור הריבית התוספתי שקובעת החברה מהווה את שיעור הריבית שהחברה הייתה צריכה לשלם על הלוואה לתקופה הדומה לתקופת החכירה ועם בטוחה דומה וזאת לשם השגת נכס בערך דומה לנכס זכות השימוש הנובע מהחכירה והכל בסביבה כלכלית דומה. במצבים בהם אין עסקאות מימון עליהן החברה יכולה להתבסס היא קובעת את שיעור הריבית התוספתי בהתאם לסיכון המימוני המיוחס לחברה, תקופת החכירה וכן משתנים כלכליים נוספים הנובעים מתנאים ומגבלות הקיימות בחוזה החכירה.

ב. אומדנים והנחות

בעת הכנת הדוחות הכספיים, נדרשת ההנהלה להסתייע באומדנים, הערכות והנחות המשפיעים על יישום המדיניות החשבונאית ועל הסכומים המדווחים של נכסים, התחייבויות, הכנסות והוצאות. שינויים באומדנים החשבונאיים נזקפים בתקופה בה נעשה שינוי האומדן.

בעת גיבושם של אומדנים חשבונאיים ואקטואריים, המשמשים בהכנת הדוחות הכספיים של החברה, נדרשת הנהלת החברה להניח הנחות באשר לנסיבות ואירועים הכרוכים באי וודאות משמעותית. בשיקול דעתה בקביעת האומדנים, מתבססת הנהלת החברה על ניסיון העבר, עובדות שונות, גורמים חיצוניים ועל הנחות סבירות לרבות ציפיות לעתיד, ככל שניתנות להערכה, בהתאם לנסיבות המתאימות לכל אומדן. יובהר שהתוצאות בפועל עלולות להיות שונות מאומדנים אלה, בין היתר, עקב שינויים רגולטוריים שפורסמו או צפויים להתפרסם בתחום הביטוח ואשר קיימת אי וודאות באשר לאופן התממשותם והשלכותיהם. להלן ההנחות העיקריות שנעשו בדוחות הכספיים בקשר לאי הוודאות לתאריך הדיווח ואומדנים קריטיים שחושבו על ידי הקבוצה ואשר שינוי מהותי באומדנים ובהנחות עשוי לשנות את ערכם של נכסים והתחייבויות בדוחות הכספיים בשנה העוקבת:

באור 4: - עיקרי השיקולים, האומדנים וההנחות בעריכת הדוחות הכספיים (המשך)

ב. אומדנים והנחות (המשך)

אומדן	אומדנים הערכות והנחות עיקריים	השלכות אפשריות	הפנייה
מדידת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה	שימוש בהערכות שווי כלכליות הכוללות שימוש בטכניקות הערכה והנחות לגבי אומדן תזרימי מזומנים עתידיים הצפויים לנבוע מהנכס ואומדן שיעור היוון מתאים. במדידת השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה נדרשים מעריכי השווי להשתמש בהנחות מסוימות לגבי שיעורי התשואה הנדרשים על נכסי החברה, מחירי ההשכרה העתידיים, שיעורי התפוסה, חידושי חוזים, הסתברות להשכרת שטחים פנויים, הוצאות תפעול הנכסים, איתנותם הפיננסית של השוכרים והשלכות הנובעות מהשקעות שיידרשו לפיתוח עתידי.	שינוי בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה בהקמה.	למידע בדבר קביעת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה, ראה באור 15 להלן.
מלאי מקרקעין בבנייה	שימוש בתחזיות ואומדנים לגבי תקבולים צפויים ממכירת המלאי ולגבי עלויות ההקמה הנדרשות להבאת המלאי למצב של מכירה.	שינוי בשווי מימוש נטו של מלאי מקרקעין בבנייה.	למידע בדבר מלאי מקרקעין בבנייה, ראה באור 14 להלן.
קביעת ברות ההשבה של הוצאות רכישה נדחות	ברות ההשבה של הוצאות הרכישה הנדחות נבדקת אחת לשנה תוך שימוש בהנחות לגבי שיעורי ביטולים, תמותה ותחלואה ומשתנים נוספים כאמור בבאור ט'21(ה)2 לעיל. ברות ההשבה נבדקת אחת לשנה.	האצת פחת ומחיקת הוצאות רכישה נדחות.	למידע בדבר הוצאות רכישה נדחות בחברת הביטוח המאוחדת, ראה באור 17'ב' להלן.
התחייבויות בגין חוזי ביטוח	שימוש בשיטות הערכה אקטואריות ועל הנחות, המפורטות בבאור 22'ה'5 להלן, ההערכות האקטואריות וההנחות השונות נגזרות בעיקר מניסיון העבר ומבוססות על כך שדפוס ההתנהגות והתביעות בעבר מייצג את מה שיקרה בעתיד. השתנות בגורמי הסיכון, בשכיחות האירועים או בחומרתם, וכן שינוי המצב המשפטי עשויים להשפיע באופן מהותי על גובה ההתחייבויות בגין חוזי ביטוח.	שינוי ההתחייבות בגין חוזי ביטוח.	למידע בדבר שינויים בהנחות עיקריות ששימשו בחישוב ההתחייבויות הביטוחיות בביטוח חיים, ראה באור 22'ה'4 להלן למידע בדבר ניתוחי רגישות של סיכון הביטוח, ראה באור 22'ה'5 להלן לגבי ביטוח חיים וביטוח כללי להלן.

באור 4: - עיקרי השיקולים, האומדנים וההנחות בעריכת הדוחות הכספיים (המשך)

ב. אומדנים והנחות (המשך)

הפנייה	השלכות אפשריות	אומדנים הערכות והנחות עיקריים	אומדן
למידע בדבר נכסים פיננסיים לא סחירים, ראה ב'11 להלן.	שינוי בשווי ההוגן של מכשירים פיננסיים ברמה 3	נכסים פיננסיים המוצגים בשווי הוגן מוערכים על ידי אמידת תזרים המזומנים החזוי מהם תוך התחשבות בכשלים צפויים ובפירעונות מוקדמים על בסיס ניסיון העבר. תזרים המזומנים מהוון בריבית המורכבת מעקום ריבית חסרת סיכון בתוספת למרווח סיכון אשראי בהתאם למאפייני הצד הנגדי לנכס. השווי המתקבל בהערכה נבדק אל מול השווי המתקבל בעסקאות המחאה של נכסים פיננסיים אלה, עם צדדים שלישיים, מעת לעת.	מדידת שווי הוגן של מכשיר פיננסי לא סחיר ושל נכסים פיננסיים ברמה 3.
למידע בדבר ירידת השקעות פיננסיות, ראה ב'11 להלן.	שינוי בהפסד בגין ירידת ערך של השקעות פיננסיות.	הערכת קיומה של ראייה אובייקטיבית להפסד מירידת ערך בגין הלוואות וחייבים המוצגים בעלות מופחתת או שערכם של נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר נפגם וקיימת ירידת ערך לגביהם.	ירידת ערך של השקעות פיננסיות
למידע בדבר בקשות לתובענות ייצוגיות ותביעות אחרות, ראה באור 29א' ב' להלן בהתאמה.	הכרה או ביטול של הפרשות בגין תביעות משפטיות.	הערכת סיכויי תוצאות תביעות משפטיות שהוגשו כנגד החברה וחברות מוחזקות, תוך שימוש בחוות דעת של יועצים משפטיים, המתבססות על מיטב שיפוטם המקצועי, בהתחשב בשלב בו מצויים ההליכים, וכן על הניסיון המשפטי שנצבר בנושאים השונים. מאחר שתוצאות התביעות תקבענה בבתי המשפט, עלולות תוצאות אלה להיות שונות מהערכות אלה. בנוסף, הערכת הסיכון הנובע מטענות שהועלו כנגד חברות הקבוצה וטרם הוגשו תביעות בגינן, תוך הסתמכות על הערכות של הגורמים המטפלים וההנהלה, המשקללות את הערכת הסיכוי להגשת תביעה ואת הסיכוי להצלחת התביעה, אם וככל תוגש.	תביעות משפטיות
	שינוי בהפסד מירידת ערך.	הקבוצה בוחנת ירידת ערך של מוניטין לפחות אחת לשנה. הבחינה מחייבת את ההנהלה לבצע אומדן של תזרימי המזומנים העתידיים הצפויים לנבוע משימוש מתמשך ביחידה מניבת המזומנים (או קבוצות יחידות מניבות מזומנים) שאליה (שאליהן) הוקצה המוניטין. כמו כן נדרשת ההנהלה לאמוד שיעור ניכיון מתאים לתזרימי מזומנים אלה.	ירידת ערך מוניטין
	שינוי בסכום ההתחייבות בגין הלוואות ואגרות חוב הצמודות למדד.	הקבוצה למעט חברת הביטוח המאוחדת מיישמת לגבי הלוואות ואגרות חוב צמודות למדד את סעיף 5.4.5 AG ל-IFRS 9. אומדן האינפלציה החזויה כפי שהיא נגזרת ממחירי האג"ח הממשלתי בשוק ההון משפיע על ערכן של התחייבויות אלו.	הלוואות ואגרות חוב הצמודות למדד
למידע בדבר מיסים נדחים, ראה באור 25' להלן.	שינוי בסכום נכסי מיסים נדחים.	נכסי מיסים נדחים מוכרים בגין הפסדים מועברים לצורכי מס ובגין הפרשים זמניים ניתנים לניכוי, שטרם נוצלו, במידה שצפוי שתהיה הכנסה חייבת עתידית שכנגדה ניתן יהיה לנצלם. נדרש אומדן של ההנהלה על מנת לקבוע את סכום נכס המסים הנדחים שניתן להכיר בו בהתבסס על העיתוי, סכום ההכנסה החייבת במס הצפויה, מקורה ואסטרטגיית תכנון המס.	נכסי מיסים נדחים
למידע בדבר ההנחות העיקריות בגין תכנית להטבה מוגדרת, ראה באור 24ג' להלן.	שינוי בהתחייבות בגין תכנית הטבה מוגדרת לאחר סיום העסקה. למידע בדבר ניתוחי רגישות של שינוי בשיעור ריבית ההיוון בגין תוכנית להטבה מוגדרת, ראה באור 24ב' להלן.	שימוש בטכניקות הערכה אקטואריות. חישוב ההתחייבות כרוכה בקביעת הנחות בין השאר לגבי שיעור היוון, שיעור תשואה צפויה על נכסים, שיעור עליית שכר ושיעור תחלופת עובדים. למידע נוסף ראה באור 24ב' לעיל.	הטבות עובד לאחר סיום העסקה

ב. אומדנים והנחות (המשך)

הפנייה	השלכות אפשריות	אומדנים הערכות והנחות עיקריים	אומדן
<p>למידע בדבר השיטה המיושמת, לצורך מדידת התקדמות הביצוע בפעילות אפרידר בתחום הכנסות מפיתוח והקמה של נדל"ן, ראה באור 2יט'1 (לעיל).</p>	<p>שינוי בהכנסות מעסקאות בנייה ומקרקעין.</p>	<p>הקבוצה קובעת עבור כל עסקה, בה היא מקיימת מחויבות ביצוע לאורך זמן, את השיטה המתאימה למדידת התקדמות קיום מחויבות הביצוע, המבוססת על תפוקות או המבוססת על תשומות. בשיקול הדעת שמפעילה הקבוצה לצורך קביעת השיטה המתאימה, מביאה הקבוצה בחשבון את טבעם של הסחורות או השירותים אותם הקבוצה מעבירה ללקוח. לצורך חישוב שיעור ההתקדמות בקיום מחויבות הביצוע בכל תקופה נדרשת הקבוצה לעיתים לאמוד נתונים שונים כגון: היקף התפוקות הצפוי לנבוע מהחזרה, היקף התשומות הצפוי לשמש לקיום החזרה ועוד. הקבוצה מפעילה שיקול דעת לצורך קביעת האומדנים הרלוונטיים ומתבססת בין היתר על נתוני שוק, ניסיון העבר של הקבוצה, ועובדות והנחות נוספות בהתאם לנסיבות המתאימות לכל אומדן.</p>	<p>מדידת התקדמות קיום מחויבויות ביצוע</p>
<p>למידע בדבר כלי רכב להחכרה תפעולית, ראה באור 13א'ב' להלן.</p>	<p>שינוי בהוצאות פחת בגין כלי רכב בליסינג תפעולי.</p>	<p>כלי הרכב מופחתים בקו ישר בהתאם לאורך החיים השימושיים הצפוי שלהם וערך השייר החזוי. בקביעת אומדן שיעור הפחת מתבססת הקבוצה על ערך השייר החזוי בהתאם להערכת אלבר של תקופת השימוש ברכבים בהתבסס על נתונים היסטוריים ועל יעדי המטרה שהציבה באשר למועד גריעת כלי הרכב. כמו כן, ערך השייר החזוי מבוסס על שיקולים וגורמים רבים כגון: יצרן ומודל הרכב, גיל הרכב ומצבו הפיזי, הנסועה שהרכב ביצע, המיקום והמועד בו יימכר הרכב ושיטת המכירה. שיעורי הפחת נבחנים על ידי אלבר מידי תקופה, בהתאם להערכות ההנהלה בתקופה הנוכחית ובתקופות עוקבות (הקבוצה בוחנת את מכלול תנאי השוק). ככל ונדרש הדבר, שינוי של שיעורי הפחת מטופלים כשינוי אומדן חשבונאי באופן של מכאן ולהבא. בשנת 2021, כחלק מההשפעה הכלכלית הנרחבת של נגיף הקורונה בעולם, נוצר מחסור ברכיבים אלקטרוניים החיוניים לייצור הרכבים וכתוצאה מכך יצרני רכב רבים נאלצו להאט את קצב הייצור. בנוסף, משבר הקורונה הביא לקשיים ועיכובים משמעותיים בהובלות ימיות (אספקה דרך הים) וזאת כתוצאה מהאטה חדה בביקוש להובלות ימיות בתחילת משבר הקורונה והתגברות מואצת של הביקוש להובלות ימיות בהמשך. תופעות אלה גרמו יחדיו למשבר הספקה אשר גרר קיטון משמעותי בהיצע הרכבים החדשים בארץ ובעולם כמו גם עלייה בביקוש לכלי רכב בחברות הליסינג השונות. כפועל יוצא, הושפע שיווי המשקל הכלכלי של מחירי הרכבים בשוק (החדשים והמשומשים) והביא לעלית מחירים של כלי רכב. לאור האמור לעיל, החליטה אלבר ברבעון האחרון של השנה לערוך בחינה מקיפה של אומדן ערכי השייר ושיעורי הפחת של צי כלי הרכב להחכרה תפעולית, לרבות בחינת המתודולוגיה הקיימת והתאמתה לשינויים שהתרחשו בשוק הרכב בישראל, כל זאת תוך הסתייעות במומחה חיצוני. בעקבות הבחינה שבוצעה עדכנה החברה את שיעורי הפחת של כלי הרכב להחכרה תפעולית. שיעורי הפחת החדשים נעים בעיקר בטווח שבין 10%-ל-15% (ירידה של כ- 1.5% לעומת האומדנים הקודמים). בהתאם למתודולוגיה, לאור אי הוודאות הכרוכה בהמשך התקיימות התנאים הכלכליים ששימשו בסיס לקביעת אומדן שיעורי הפחת המתוארים לעיל, החליטה אלבר לבחון את אומדן שיעורי הפחת אחת לרבעון.</p>	<p>פחת כלי רכב להחכרה תפעולית</p>
	<p>שינוי בהפסד בגין שיפוי והפרשות של אירועי ביטוח באלבר.</p>	<p>אלבר בוחנת את היקף ועיתוי השיפוי החזוי מחברות ביטוח בגין אירועי ביטוח של כלי רכב, וכן את היקף ההפרשה לתביעות בגין נזקי רכב, בתום כל תקופת דיווח. אלבר מביאה בחשבון פרמטרים שונים בהתאם לנסיבות הספציפיות של כל אירוע ובהתבסס על ניסיון העבר. בהתאם לתוצאות בחינות אלו נכללות הכנסות לקבל והפרשות, לפי העניין.</p>	<p>שיפוי והפרשות בגין אירועי ביטוח</p>

באור 5: - גילוי לתקני IFRS חדשים בתקופה שלפני יישומם

א. תקן דיווח כספי בינלאומי IFRS 17, חוזי ביטוח

בחודש מאי 2017 פרסמה הוועדה לתקני חשבונאות בינלאומיים (IASB) את תקן דיווח כספי בינלאומי מספר 17 בדבר חוזי ביטוח (להלן - התקן החדש).

בחודש יוני 2020 פורסם תיקון לתקן החדש. התקן החדש קובע כללים להכרה, מדידה, הצגה וגילוי בקשר לחוזי ביטוח ומחליף את ההוראות הקיימות בנושא. התקן החדש צפוי לגרום לשינויים משמעותיים בדיווח הכספי של חברות ביטוח.

בהתאם לתקן החדש יש למדוד את ההתחייבות הביטוחית כערך הנוכחי של תזרימי המזומנים הצפויים מחוזי הביטוח תוך התחשבות באי הוודאות הגלומה בתחזיות אלו (מרווח הסיכון). כמו כן, הרווח הגלום הצפוי בחוזי הביטוח הנגזר מהחישובים כאמור יוכר על פני תקופת הכיסוי, וההשפעה של שינויים בהנחות (למעט ריבית) תיפרס גם היא על פני תקופת הכיסוי. הפסד יוכר באופן מיידי אם קבוצת חוזי ביטוח אינה צפויה להיות רווחית, או הופכת למפסידה.

לגבי חוזי ביטוח מסוימים (בדרך כלל חוזי ביטוח כללי עם כיסוי ביטוחי של עד שנה) ניתן ליישם מודל מדידה פשוט יותר שאינו שונה בהרבה מהמדידה המקובלת כיום.

בחודש דצמבר 2021 פרסמה הוועדה לתקני חשבונאות בינלאומיים (IASB) תיקון להוראות המעבר של IFRS 17. התיקון מאפשר לחברה בעת יישום לראשונה של התקן לשנות את קבוצת המדידה של הנכסים הפיננסים במספרי השוואה מבלי להציג מחדש את מספרי השוואה על פי הוראות המעבר של IFRS 9, וזאת בכדי להימנע מחוסר הקבלה חשבונאית במספרי השוואה בין ההתחייבויות הביטוחיות לנכסים הפיננסים במועד היישום לראשונה.

בהתאם לתיקון, לחברה יש בחירה אם ליישם את מודל הפסדי האשראי החזויים של IFRS 9 או להשאיר את ההפרשה שחושבה בהתאם ל- IAS 39 בגין הנכסים לגביהם יושם התיקון. לפיכך, התיקון ידרוש גילוי איכותי לגבי הגישה שיישמה חברת הביטוח המאוחדת בחישוב ההפרשה להפסדי אשראי עבור הנכסים לגביהם יושם התיקון.

בהתאם לטיוטת עדכון "מפת דרכים לאימות תקן חשבונאות בינלאומי מספר 17 (IFRS) - חוזי ביטוח" שהתפרסמה, על ידי הפיקוח, בחודש ינואר 2022, מועד היישום לראשונה של התקן בישראל יהיה החל מהתקופות הרבעוניות והשנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2024. בהתאם, מועד המעבר יחול ביום 1 בינואר 2023. בנוסף, בהתאם לטיוטה בשנת 2023 תדווח חברת הביטוח המאוחדת, במסגרת ביאור ייעודי לדוחות הכספיים, דוחות עיקריים פרו-פורמה (ללא מספרי השוואה) בהתאם להוראות IFRS 9 ו-17.

התקן החדש ייושם למפרע. אם יישום למפרע אינו מעשי ניתן לבחור באחת משתי הגישות הבאות:

1. גישת יישום למפרע חלקי.
2. גישת השווי ההוגן.

הקבוצה נערכת לאימוץ התקן.

באור 5: - גילוי לתקני IFRS חדשים בתקופה שלפני יישומם (המשך)

ד. תיקון ל- IAS 8 מדיניות חשבונאית, שינויים באומדנים חשבונאיים וטעויות

בחודש פברואר 2021, פרסם ה- IASB תיקון לתקן חשבונאות בינלאומי 8: מדיניות חשבונאית, שינויים באומדנים חשבונאיים וטעויות (להלן – התיקון). מטרת התיקון הינה להציג הגדרה חדשה של המונח "אומדנים חשבונאיים".

אומדנים חשבונאיים מוגדרים כ"סכומים כספיים בדוחות הכספיים הכפופים לאי ודאות במדידה". התיקון מבהיר מהם שינויים באומדנים חשבונאיים וכיצד הם נבדלים משינויים במדיניות החשבונאית ומתיקוני טעויות.

התיקון ייושם באופן פרוספקטיבי לתקופות שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2023 והוא חל על שינויים במדיניות חשבונאית ובאומדנים חשבונאיים המתרחשים בתחילת אותה תקופה או אחריה. יישום מוקדם אפשרי.

הקבוצה בוחנת את ההשלכות התיקון על הדוחות.

ה. תיקון ל- IAS 12 מסים על ההכנסה

במאי 2021 פרסם ה- IASB תיקון לתקן חשבונאות בינלאומי 12, מסים על ההכנסה (להלן: "IAS 12" או "התקן") אשר מצמצם את תחולת 'חריג ההכרה לראשונה' במסים נדחים המובא בסעיפים 15 ו- 24 ל IAS 12 (להלן: "התיקון").

החל ממועד יישום התיקון ל IAS 12, ישויות נדרשות להכיר בנכסי והתחייבויות מסים נדחים הנובעים מעסקה אשר אינה צירוף עסקים ואשר בגינה נוצרים הפרשים זמניים שווים בחובה ובזכות גם אם הם עומדים ביתר תנאי החריג. עסקאות נפוצות כאלה הן הכרה לראשונה בעסקת חכירה והכרה בהתחייבות בגין פירוק ושיקום כנגד גידול מקביל בנכס. בדרך כלל ישויות יוכלו לקזז את נכסי והתחייבויות המסים הנדחים הנובעים מעסקאות כאלה בדוח על המצב הכספי, בהתאם להוראות המס הרלוונטיות. לפיכך ההשפעה העיקרית של התיקון תבוא לידי ביטוי רק בהצגה בברוטו בביאור מסים נדחים.

התיקון ייושם בתקופות שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2023 או לאחריו. יישום מוקדם אפשרי. בנוגע לעסקאות חכירה והכרה בהתחייבות בגין פירוק ושיקום - התיקון ייושם החל מתחילת תקופת הדיווח המוקדמת ביותר המוצגת בדוחות הכספיים בהם התיקון יושם לראשונה, תוך זקיפת ההשפעה המצטברת של היישום לראשונה ליתרת הפתיחה של העודפים (או רכיב אחר בהון, ככל שרלוונטי) למועד זה.

להערכת הקבוצה, לתיקון לעיל לא צפויה להיות השפעה מהותית על הדוחות הכספיים.

באור 6: - מזומנים ושווי מזומנים

א. מזומנים ושווי מזומנים אחרים

31 בדצמבר	
2020	2021
אלפי ש"ח	
307,794	258,652
54,553	47,914
<u>362,347</u>	<u>306,566</u>

מזומנים ופקדונות למשיכה מיידית
שווי מזומנים - פקדונות לזמן קצר

ב. מזומנים ושווי מזומנים עבור חוזים תלויי תשואה

31 בדצמבר	
2020	2021
אלפי ש"ח	
<u>1,680,177</u>	<u>2,706,311</u>

מזומנים ופקדונות למשיכה מיידית

באור 7: - מזומנים ופקדונות משועבדיםא. הרכב

31 בדצמבר		שיעור הריבית השנתית %
2020	2021	
אלפי ש"ח		
9,864	41,864	0.01
2,713	352,792	
<u>12,577</u>	<u>394,656</u>	

מזומנים
פקדונות לזמן קצר

ב. מידע נוסף

אפרידר מתקשרת עם תאגידיים בנקאיים בהסכמים לליווי פיננסי של פרויקטים, בהם נקבע כי תקבולים מרוכשי דירות יופקדו בחשבונות ליווי סגורים. הסכומים המופקדים בחשבונות הליווי מוגבלים בשימוש בהתאם לתנאים שנקבעו בהסכמי הליווי.

כמו כן, החברה מפקידה בחשבון נאמנות אג"ח סדרה ד', המשועבד לטובת מחזיקי האג"ח, כספים המיועדים לשרת את פירעון הסדרה.

ג. לענין שעבודים, ראה באור 29ד' (3) ו-29ד' (5) להלן.

באור 8: - לקוחות והכנסות לקבל (כולל פרמיות ביטוח לגבייה)

31 בדצמבר		
2020	2021	
אלפי ש"ח		
243,795	166,583	חובות פתוחים
176,500	258,769	המחאות לגבייה
47,322	42,946	הכנסות לקבל
467,617	468,298	
(47,209)	(51,558)	בניכוי - הפרשה להפסדי אשראי
<u>420,408</u>	<u>416,740</u>	לקוחות, נטו

(* ירידת ערך חובות לקוחות מטופלת באמצעות רישום הפרשה להפסדי אשראי).

להלן התנועה בהפרשה להפסדי אשראי:

אלפי ש"ח	
39,876	<u>יתרה ליום 1 בינואר, 2020</u>
7,408	הפרשה במשך השנה
(20)	הכרה בהפסדי אשראי שנמחקו
(55)	ביטול בגין הפסדי אשראי שנגבו
47,209	<u>יתרה ליום 31 בדצמבר, 2020</u>
4,497	הפרשה במשך השנה
(5)	הכרה בהפסדי אשראי שנמחקו
(143)	ביטול בגין הפסדי אשראי שנגבו
<u>51,558</u>	<u>יתרה ליום 31 בדצמבר, 2021</u>

להלן ניתוח יתרת הלקוחות נטו שלא הוכרה בגינם ירידת ערך (הפרשה להפסדי אשראי) לפי תקופת הפיגור בגבייה ביחס לתאריך הדיווח:

לקוחות שטרם הגיע מועד פרעונם (ללא פיגור בגבייה)				לקוחות שטרם הגיע מועד פרעונם	
לקוחות שמועד פרעונם עבר והפיגור בגבייתם הינו				ללא פיגור (ללא פיגור בגבייה)	
מעל 90 יום	60-90 יום	30-60 יום	סה"כ		
24,556	8,587	9,235	416,740	374,362	<u>יתרה ליום 31 בדצמבר, 2021</u>
67,125	12,058	16,241	420,408	324,984	<u>יתרה ליום 31 בדצמבר, 2020</u>

- היתרות כוללות בין היתר חובות בפיגור במגזר ביטוח חיים. חובות אלה מגובים בעיקרם בערך הפדיון של הפוליסה.
- במסגרת ניהול סיכון האשראי, נוהגת אלבר לגבות מחוכרי הרכב מראש את התשלום בגין 1-3 חודשי החכירה האחרונים. סכום הפיקדונות שנגבו, בסך כולל של כ- 111,000 אלפי ש"ח, נכלל תחת סעיף התחייבויות אחרות.

באור 9: - חייבים ויתרות חובה

31 בדצמבר		
2020	2021	
אלפי ש"ח		
29,736	35,844	הכנסות לקבל בגין אירועי ביטוח
39,096	118,709	מוסדות
77,006	144,528	חברות ביטוח ומבטחי משנה
25,315	10,196	מקדמות לספקים
549	-	חייבים בגין נדל"ן להשקעה
6,193	8,158	חייבים בגין מכירת שרידים ותביעות אחרות
86,097	93,941	הוצאות מראש
15,000	41,246	הוצאות מראש- הראל (ראה באור 7'ג29)
10,236	10,584	חייבים ויתרות חובה אחרים
289,228	463,206	

באור 10: - מלאי בניינים למכירה ומקדמות מרוכשי דירות

א. ההרכב:

מקדמות מרוכשי דירות		מלאי בניינים למכירה		באור	
31 בדצמבר		31 בדצמבר			
2020	2021	2020	2021		
אלפי ש"ח		אלפי ש"ח			
-	-	7,555	-		אזור סנטר שלב ב'
2,330	86,586	31,970	23,909	ב'1	פארק (מתחם 35) עיר היין
2,055	97,266	42,430	35,914	ב'2	גנים (מתחם 36) עיר היין
5,491	84,376	32,720	25,325	ב'3	עינב (מתחם 46) עיר היין
-	98,426	28,128	27,992	ג	שריג (מתחם 39) עיר היין
-	31,551	13,724	9,341	ד'	הבוסתן אשקלון
1,099	-	2,042	-		יהוד
1,708	-	23,226	11,198		מרינה view אשקלון שלב א'-
-	-	3,320	3,785	ה'	מסחר
-	-	3,907	4,156		דיר מוגן
-	-	-	776		מרינה view אשקלון שלב ב'-
-	-	-	-		דירות נופש
-	-	-	-		המרכבה חולון
12,683	398,205	189,022	142,396		

ב. ביום 31 בדצמבר 2018 הוציאה רמ"י לאפרידר אישור זכיה במכרז במסלול מחיר למשתכן של רמ"י מס' 36/2018 (להלן בסעיף זה: "המכרז") לגבי המקרקעין הידועים כמתחם מס' 35, מתחם מס' 36, ומתחם מס' 46, לפי תכנית מס' תמל/1006 באשקלון (להלן בסעיף זה: "המקרקעין"). ביום 5 במאי 2019 התקשרה רמ"י עם אפרידר בחוזה חכירה ביחס למקרקעין.

נכון למועד הדוח, אפרידר מקימה על המקרקעין, בהתאם לתנאי המכרז, שלושה פרויקטים, כדלקמן:

1. פרויקט פארק (מתחם 35) – פרויקט הכולל 198 יח"ד, מהן תשווקנה 139 יח"ד במסגרת מסלול "מחיר למשתכן" ו-59 יח"ד ישווקו בשוק החופשי ללא מגבלת מחיר. במסגרת הפרויקט יוקמו, מעל קומת מרתף, שלושה מבנים בני 10 קומות ושני מבנים נוספים בני 7 קומות. נכון למועד הדוח, אפרידר השלימה את עבודות החפירה והביסוס בפרויקט, מבצעת עבודות שלד בשלבים מתקדמים והחלה בביצוע עבודות גמרים בקומות התחתונות בחלק מהבניינים. נכון למועד הדוח, נחתמו הסכמי מכר ביחס למלוא יח"ד שבמסלול "מחיר למשתכן" (139 יח"ד בפרויקט בכללותו), וכן נחתמו הסכמי מכר ביחס ל-55 יח"ד במסלול "שוק חופשי" (מתוך 59 יח"ד בפרויקט בכללותו).

באור 10: - מלאי בניינים למכירה ומקדמות מרוכשי דירות (המשך)

2. פרויקט גנים (מתחם 36) – פרויקט הכולל 260 יח"ד, מהן תשווקנה 182 יח"ד במסגרת מסלול "מחיר למשתכן" ו-78 יח"ד ישווקו בשוק החופשי ללא מגבלת מחיר. במסגרת הפרויקט יוקמו, מעל קומת מרתף, שישה מבנים בני 7 קומות כל אחד. נכון למועד הדוח, אפרידר השלימה את עבודות החפירה והביסוס בפרויקט, מבצעת עבודות שלד בשלבים מתקדמים והחלה בביצוע עבודות גמרים בקומות התחתונות בחלק מהבניינים. נכון למועד הדוח, נחתמו הסכמי מכר ביחס ל-181 יח"ד במסלול "מחיר למשתכן" (מתוך 182 יח"ד בפרויקט בכללותו), וכן נחתמו הסכמי מכר ביחס ל-54 יח"ד במסלול "שוק חופשי" (מתוך 78 יח"ד בפרויקט בכללותו).
3. פרויקט עינב (מתחם 46) – פרויקט הכולל 198 יח"ד, מהן תשווקנה 139 יח"ד במסגרת מסלול "מחיר למשתכן" ו-59 יח"ד ישווקו בשוק החופשי ללא מגבלת מחיר. במסגרת הפרויקט יוקמו, מעל קומת מרתף, שלושה מבנים בני 10 קומות, ושני מבנים נוספים בני 7 קומות. נכון למועד הדוח, אפרידר השלימה את עבודות החפירה והביסוס בפרויקט, מבצעת עבודות שלד בשלבים מתקדמים והחלה בביצוע עבודות גמרים בקומות התחתונות בחלק מהבניינים. נכון למועד הדוח, נחתמו הסכמי מכר ביחס למלוא יח"ד שבמסלול "מחיר למשתכן" (139 יח"ד בפרויקט בכללותו), וכן נחתמו הסכמי מכר ביחס ל-48 יח"ד במסלול "שוק חופשי" (מתוך 59 יח"ד בפרויקט בכללותו).
- ג. ביום 11 במרס 2019 הוציאה רמ"י לאפרידר אישור זכיה במכרז במסלול מחיר למשתכן של רמ"י מס' 21/2019 (להלן בסעיף זה: "המכרז") לגבי המקרקעין הידועים כמתחם מס' 39, לפי תכנית מס' תמל/1006 באשקלון (להלן בסעיף זה: "המקרקעין"). ביום 5 במאי 2019 התקשרה רמ"י עם אפרידר בחוזה חכירה ביחס למקרקעין.
- נכון למועד הדוח, אפרידר מקימה על המקרקעין, בהתאם לתנאי המכרז, את פרויקט שריג (מתחם 39), הכולל 180 יח"ד, מהן תשווקנה 126 יח"ד במסגרת מסלול "מחיר למשתכן" ו-54 יח"ד ישווקו בשוק החופשי ללא מגבלת מחיר. במסגרת הפרויקט יוקמו, מעל קומת מרתף, ארבעה מבנים בני 7 קומות כל אחד. נכון למועד הדוח, אפרידר השלימה את עבודות החפירה והביסוס בפרויקט ומבצעת עבודות שלד. נכון למועד הדוח, נחתמו הסכמי מכר ביחס ל-125 יח"ד במסלול "מחיר למשתכן" (מתוך 126 יח"ד בפרויקט בכללותו), וכן נחתמו הסכמי מכר ביחס ל-32 יח"ד במסלול "שוק חופשי" (מתוך 54 יח"ד בפרויקט בכללותו).
- ד. ביום 25 בפברואר 2019 הוציאה רמ"י לאפרידר אישור זכיה במכרז במסלול מחיר למשתכן של רמ"י מס' 397/2017 (להלן בסעיף זה – "המכרז") לגבי המקרקעין הידועים כמגרש מס' 4, לפי תכנית מס' 604-0414979 באשקלון (להלן בסעיף זה – "המקרקעין"). נכון למועד הדוח, אפרידר מקימה על המקרקעין, בהתאם לתנאי המכרז, את פרויקט הבוסתן, הכולל 71 יח"ד, בשישה בניינים, מהן תשווקנה 50 יח"ד במסגרת מסלול "מחיר למשתכן" ו-21 יח"ד ישווקו בשוק החופשי ללא מגבלת מחיר. נכון למועד הדוח, אפרידר השלימה את עבודות החפירה והביסוס בפרויקט ומבצעת עבודות שלד. נכון למועד הדוח, נחתמו הסכמי מכר ביחס למלוא יח"ד שבמסלול "מחיר למשתכן" (51 יח"ד בפרויקט בכללותו), וכן נחתמו הסכמי מכר ביחס ל-19 יח"ד במסלול "שוק חופשי" (מתוך 21 יח"ד בפרויקט בכללותו). נכון למועד פרסום הדוח, הושלמה מכירתו של הפרויקט.
- ה. למידע נוסף אודות הפרויקט דויר מוגן, ראה באור 12'א'5 להלן.

1. פרטים נוספים בדבר עבודות יזמות ארוכות מועד

31 בדצמבר, 2021			
בנייה למסחר ומשרדים		בניה למגורים	
מצטבר לסוף תקופת הדיווח	לשנה שהסתיימה ביום	מצטבר לסוף תקופת הדיווח	לשנה שהסתיימה ביום
230,890	27,575	397,997	307,263
172,688	22,200	326,390	249,043
444	(2,018)	-	-

הכנסות שהוכרו
עלויות שהוכרו
הפרשה להפסד

באור 10: - מלאי בניינים למכירה ומקדמות מרוכשי דירות (המשך)

1. פרטים נוספים בדבר עבודות יזמות ארוכות מועד (המשך)

31 בדצמבר, 2020				
בנייה למסחר		בניה למגורים		
מצטבר לסוף תקופת הדיווח	לשנה שהסתיימה ביום	מצטבר לסוף תקופת הדיווח	לשנה שהסתיימה ביום	
אלפי ש"ח				
203,314	40,438	90,734	38,757	הכנסות שהוכרו
150,488	32,266	77,346	33,114	עלויות שהוכרו
2,462	1,209	-	-	הפרשה להפסד

31 בדצמבר, 2019				
בנייה למסחר		בניה למגורים		
מצטבר לסוף תקופת הדיווח	לשנה שהסתיימה ביום	מצטבר לסוף תקופת הדיווח	לשנה שהסתיימה ביום	
אלפי ש"ח				
162,876	68,472	51,977	39,664	הכנסות שהוכרו
118,222	50,617	44,232	33,691	עלויות שהוכרו
1,253	1,253	-	-	הפרשה להפסד

2. פרטים בדבר חוזי המכירה של הקבוצה

במהלך השנה חתמו החברות המאוחדות על 681 חוזי מכירה שתמורתם הכוללת נאמדת ב-741 מליון ש"ח. עד לתום תקופת הדיווח חתמו החברות המאוחדות במצטבר על 1,027 חוזי מכירה שתמורתם הכוללת נאמדת ב-1,230 מליון ש"ח. בחוזי מכירה אלה נכללים פרויקטים שהקמתם טרם הסתיימה או פרויקטים שטרם הושלמה מכירתם עד ליום 31 בדצמבר, 2021. במהלך השנה הושלמה הקמתם של הפרויקטים יהוד ומגרש 8 מרינה שלב א'.

באור 11: - השקעות פיננסיות

א. השקעות פיננסיות עבור חוזים תלויי תשואה

1. להלן פירוט הנכסים המוצגים בשווי הוגן דרך רווח והפסד:

ליום 31 בדצמבר		
2020	2021	
אלפי ש"ח		
9,865,127	10,737,127	נכסי חוב סחירים
454,373	565,090	נכסי חוב שאינם סחירים
3,606,052	4,865,182	מניות
3,523,099	5,702,564	השקעות פיננסיות אחרות
<u>17,448,651</u>	<u>21,869,963</u>	סה"כ השקעות פיננסיות
1,680,177	2,706,311	מזומנים ושווי מזומנים
93,495	102,953	אחר
<u>19,222,323</u>	<u>24,679,227</u>	סה"כ נכסים עבור חוזים תלויי תשואה

2. שווי הוגן של נכסים פיננסיים בחלוקה לרמות

הטבלה להלן מציגה ניתוח מכשירים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן.

31 בדצמבר, 2021				
סה"כ	רמה 3	רמה 2	רמה 1	
אלפי ש"ח				
10,737,127	-	-	10,737,127	<u>השקעות פיננסיות</u>
565,090	-	565,090	-	נכסי חוב סחירים
4,865,182	267,576	262,040	4,335,566	נכסי חוב שאינם סחירים
5,702,564	1,075,592	-	4,626,972	מניות
<u>21,869,963</u>	<u>1,343,168</u>	<u>827,130</u>	<u>19,699,665</u>	השקעות פיננסיות אחרות
				סה"כ
31 בדצמבר, 2020				
סה"כ	רמה 3	רמה 2	רמה 1	
אלפי ש"ח				
9,865,127	-	-	9,865,127	נכסי חוב סחירים
454,373	-	454,373	-	נכסי חוב שאינם סחירים
3,606,052	342,951	-	3,263,101	מניות
3,523,099	738,853	-	2,784,246	השקעות פיננסיות אחרות
<u>17,448,651</u>	<u>1,081,804</u>	<u>454,373</u>	<u>15,912,474</u>	סה"כ

לגבי השיטות וההנחות ששימשו לקביעת השווי ההוגן של הנכסים הפיננסיים, ראה סעיף ג' להלן.

באור 11: - השקעות פיננסיות (המשך)

א. השקעות פיננסיות עבור חוזים תלויי תשואה (המשך)

3. התנועה בנכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן והמסווגים לרמה 3

מדידת שווי הוגן במועד הדיווח		
נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד		
סה"כ	השקעות	
	פיננסיות אחרות	מניות לא סחירות
אלפי ש"ח		
1,081,804	738,853	342,951
175,234	113,035	62,199
381,475	257,935	123,540
(295,345)	(34,231)	(261,114)
<u>1,343,168</u>	<u>1,075,592</u>	<u>267,576</u>
<u>175,234</u>	<u>113,035</u>	<u>62,199</u>

יתרה ליום 1 בינואר, 2021

סך רווחים שהוכרו ברווח והפסד רכישות מכירות

יתרה ליום 31 בדצמבר, 2021

סך הרווחים לתקופה שנכללו ברווח בגין נכסים המוחזקים ליום 31 בדצמבר, 2021

מדידת שווי הוגן במועד הדיווח		
נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד		
סה"כ	השקעות	
	פיננסיות אחרות	מניות לא סחירות
אלפי ש"ח		
712,695	439,263	273,432
109,696	86,543	23,153
259,855	213,489	46,366
(442)	(442)	-
<u>1,081,804</u>	<u>738,853</u>	<u>342,951</u>
<u>109,798</u>	<u>86,645</u>	<u>23,153</u>

יתרה ליום 1 בינואר, 2020

סך רווחים שהוכרו ברווח והפסד רכישות מכירות

יתרה ליום 31 בדצמבר, 2020

סך הרווחים לתקופה שנכללו ברווח בגין נכסים המוחזקים נכון ליום 31 בדצמבר, 2020

באור 11: - השקעות פיננסיות (המשך)

ב. השקעות פיננסיות אחרות

להלן חלוקת השקעות פיננסיות אחרות לפי בסיסי מדידה, ללא חלוקה לנכסים שוטפים ולא שוטפים (ללא השקעות פיננסיות עבור חוזים תלויי תשואה):

31 בדצמבר, 2021				
סה"כ	נמדדים בעלות מופחתת	נמדדים בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר		סה"כ
		נמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד	נמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד	
אלפי ש"ח				
318,120	-	-	318,120	הלוואות שניתנו ועסקאות ליסינג מימוני (1)
8,936	-	-	8,936	קרן נאמנות כספית באלבר
412,285	-	412,285	-	נכסי חוב סחירים (2)
1,081,718	1,081,718	-	-	נכסי חוב שאינם סחירים (3)
121,597	-	33,158	88,439	מניות (5)
181,150	-	11,426	169,724	אחרות (6)
<u>2,123,806</u>	<u>1,081,718</u>	<u>456,869</u>	<u>585,219</u>	סה"כ
31 בדצמבר, 2020				
סה"כ	נמדדים בעלות מופחתת	נמדדים בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר		סה"כ
		נמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד	נמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד	
אלפי ש"ח				
417,785	-	-	417,785	הלוואות שניתנו ועסקאות ליסינג מימוני (1)
7,192	-	-	7,192	קרן נאמנות כספית באלבר
368,732	-	368,732	-	נכסי חוב סחירים (2)
1,073,261	1,073,261	-	-	נכסי חוב שאינם סחירים (3)
146,099	-	37,219	108,880	מניות (5)
185,768	-	83,024	102,744	אחרות (6)
<u>2,198,837</u>	<u>1,073,261</u>	<u>488,975</u>	<u>636,601</u>	סה"כ

(* השווי ההוגן של ההלוואות שניתנו (רמה 3) חושב לימים 31 בדצמבר 2021, 2020 באמצעות תזרים המזומנים של תיקי ההלוואות לאותו המועד, מנוכה בשיעור היוון של 3.39% ו- 3.88% בהתאמה.

באור 11: - השקעות פיננסיות (המשך)

ב. השקעות פיננסיות אחרות (המשך)

1. הרכב הלוואות שניתנו ועסקאות לסינג מימוני

31 בדצמבר		שיעור ריבית שנתית
2020	2021	
אלפי ש"ח		%
517	-	2.0-3.9
417,268	318,120	4.2-10.8
417,785	318,120	
(259,223)	(216,562)	
158,562	101,558	

הלוואות שניתנו

לא צמודות

צמודות

בניכוי - חלויות שוטפות

פירוט צפי למימוש הלוואות שניתנו:

31 בדצמבר	
2020	2021
אלפי ש"ח	
259,223	216,562
158,562	101,558
417,785	318,120

שנה ראשונה - חלויות שוטפות

שנה שניה ואילך

פירוט מועדי פרעון חוזיים לפי לוחות הסילוקין של הלוואות שניתנו:

31 בדצמבר	
2020	2021
אלפי ש"ח	
207,246	170,542
83,005	42,070
63,144	40,190
35,561	37,932
388,956	290,734

שנה ראשונה - חלויות שוטפות

שנה שנייה

שנה שלישית

שנה רביעית ואילך

באור 11: - השקעות פיננסיות (המשך)

ג. השקעות פיננסיות אחרות (המשך)

2. נכסי חוב סחירים

ההרכב:

31 בדצמבר	
2020	2021
אלפי ש"ח	

		אגרות חוב ממשלתיות	
			נמדדים בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר
200,960	200,660		נכסי חוב אחרים
			שאינם ניתנים להמרה
167,772	211,625		נמדדים בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר
368,732	412,285		סך הכל נכסי חוב סחירים

3. נכסי חוב שאינם סחירים הנמדדים בעלות מופחתת

שווי הוגן		יתרה בדוחות הכספיים	
2020	2021	2020	2021
אלפי ש"ח			
1,165,215	1,271,115	862,242	889,534
219,159	220,923	211,019	192,184
1,384,374	1,492,038	1,073,261	1,081,718
		2,470	2,125

אגרות חוב מיועדות (*)
 נכסי חוב אחרים שאינם ניתנים להמרה
 מוצגים כהלוואות וחייבים
 סה"כ נכסי חוב שאינם סחירים
 ירידות ערך שנזקפו לרווח והפסד (במצטבר)

(*) השווי ההוגן של אגרות חוב מיועדות חושב על פי מועד הפרעון החוזי (הצפוי).

באור 11: - השקעות פיננסיות (המשך)

ב. השקעות פיננסיות אחרות (המשך)

4. פרטים בדבר ריבית והצמדה בגין נכסי חוב

31 בדצמבר	
2020	2021
ריבית אפקטיבית	
%	

נכסי חוב סחיריםבסיסי הצמדה

0.70	1.39	צמוד למדד המחירים לצרכן
1.60	0.48	שקלי
2.88	3.73	צמוד מט"ח

נכסי חוב שאינם סחיריםבסיסי הצמדה

4.94	4.78	צמוד למדד המחירים לצרכן
6.27	5.67	שקלי
4.83	4.50	צמוד מט"ח

5. מניות

31 בדצמבר	
2020	2021
אלפי ש"ח	

סחירות

54,746	48,732	נמדדים בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר
		<u>שאינן סחירות</u>
91,353	72,865	נמדדות בשווי הוגן דרך רווח או הפסד
146,099	121,597	סך הכל מניות
23,453	13,843	ירידות ערך קבועות שנזקפו לרווח והפסד (במצטבר)

באור 11: - השקעות פיננסיות (המשך)

ב. השקעות פיננסיות אחרות (המשך)

6. השקעות פיננסיות אחרות

השקעות פיננסיות אחרות כוללות בעיקר השקעות בתעודות סל, תעודות השתתפות בקרנות נאמנות, קרנות השקעה, נגזרים פיננסיים, חוזים עתידיים אופציות ומוצרים מובנים.

(א) להלן ההרכב:

31 בדצמבר	
2020	2021
אלפי ש"ח	

סחירות

83,024	11,426	נמדדות בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר
<u>לא סחירות</u>		
93,515	160,330	נמדדות בשווי הוגן דרך רווח או הפסד - מכשירים מובנים וקרנות השקעה
9,229	9,394	נמדדות בשווי הוגן דרך רווח או הפסד - מכשירים נגזרים
102,744	169,724	סך הכל השקעות פיננסיות אחרות לא סחירות
185,768	181,150	סה"כ השקעות פיננסיות אחרות

(ב) מכשירים נגזרים

להלן סכום החשיפה, נטו לנכס הבסיס, המוצג במונחי דלתא של העסקאות הפיננסיות שנעשו לתאריך הדוח הכספי:

ליום 31 בדצמבר	
2020	2021
אלפי ש"ח	
9,229	9,394

מניות

ג. השיטות וההנחות ששימשו לקביעת השווי ההוגן

השווי ההוגן של השקעות הנסחרות באופן פעיל בשווקים פיננסיים מוסדרים נקבע על ידי מחירי השוק בתאריך הדיווח. בגין השקעות שלהן אין שוק פעיל, השווי נקבע כדלהלן:

1. נכסי חוב שאינם סחירים

השווי ההוגן של נכסי חוב שאינם סחירים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר וכן של נכסי חוב פיננסיים שאינם סחירים אשר מידע לגבי השווי ההוגן שלהם ניתן לצורכי באור בלבד נקבעים באמצעות היוון אומדן תזרימי המזומנים הצפויים בגינם. שיעורי ההיוון מתבססים בעיקרם על התשואות של אגרות חוב ממשלתיות והמרווחים של אגרות חוב קונצרניות כפי שנמדדו בבורסה לניירות ערך בתל אביב. ציטוטי המחירים ושיעורי הריבית ששימשו להיוון נקבעים על ידי חברה שזכתה במכרז שפורסם על ידי משרד האוצר, להקמה ותפעול של מאגר ציטוטי מחירים ושיעורי ריבית לגופים מוסדיים.

באור 11: - השקעות פיננסיות (המשך)

ג. השיטות וההנחות ששימשו לקביעת השווי ההוגן (המשך)

שיעורי הריבית ששימשו בקביעת השווי ההוגן

31 בדצמבר		נכסים פיננסיים
2020	2021	
אחוזים		
		<u>עבור נכסי חוב שאינם סחירים - בארץ, לפי דירוג מקומי *</u>
0.82	0.98	AA ומעלה
2.23	2.25	A
3.26	-	BBB
-	-	נמוך מ-BBB
8.76	9.27	לא מדורג

(* המקורות לרמת הדירוג בישראל הינן חברות הדירוג "מעלות", "מדרוג" ודירוג פנימי. נתוני חברת מדרוג הועברו לסמלי הדירוג לפי מקדמי המרה מקובלים. כל דירוג כולל בתוכו את כל הטווחים, לדוגמא: דירוג A כולל A- ועד A+.

2. מניות לא סחירות

השווי ההוגן של ההשקעה במניות לא סחירות הוערך באמצעות מודל DCF. ההערכה דורשת מההנהלה להניח הנחות מסוימות לגבי נתוני המודל לרבות תזרימי מזומנים חזויים, שיעורי היוון, סיכון אשראי ותנודתיות. ההסתברויות בגין האומדנים שבטווח ניתנות לאומדן מהימן וההנהלה משתמשת בהן לשם קביעת והערכת השווי ההוגן של אותן השקעות במניות לא סחירות.

3. נגזרים

החברה המאוחדת הכשרה ביטוח מתקשרת בעסקאות על מכשירים פיננסיים נגזרים עם מספר צדדים, בעיקר עם מוסדות פיננסיים. הנגזרים, שהוערכו באמצעות שימוש במודלים להערכה עם נתוני שוק נצפים, הם בעיקר חוזי החלפת שיעורי ריבית, חוזי אקדמה על מטבע חוץ וחוזי אקדמה על מניות. טכניקות ההערכה המיושמות בתדירות הגבוהה ביותר כוללות מחירי אקדמה ומודלי SWAP הכוללים חישובי ערך נוכחי. המודלים משלבים מספר נתונים, כולל דירוג האשראי של הצדדים לעסקה הפיננסית, שער חליפין נוכחי/נצפה (SPOT), שיעורי חוזי האקדמה, עקומות ריבית. כל החוזים הנגזרים מגובים באופן מלא אל מול מזומנים, לפיכך לא קיים סיכון אשראי של הצד שכנגד וסיכון אי ביצוע של חברת הביטוח המאוחדת עצמה בגינם. ביום 31 בדצמבר 2021 ערך השוק של הפוזיציות בנגזרים מהווים נכס הן נטו מהתאמות בגין סיכונים אשראי המתייחסות לסיכון אי עמידה (Default) של הצד הנגדי לנגזר. לשינויים בסיכון האשראי של הצד הנגדי לעסקה לא הייתה השפעה מהותית על הערכת אפקטיביות הנגזר בגין נגזרים שיועדו כגידור בגין מכשירים פיננסיים אחרים הנמדדים בשווי הוגן.

באור 11: - השקעות פיננסיות (המשך)

ד. שווי הוגן של נכסים פיננסיים בחלוקה לרמות

הטבלה שלהלן מציגה ניתוח מכשירים פיננסיים המוצגים בשווי הוגן.

היתרה בדוחות הכספיים של מזומנים ושווי מזומנים, פרמיות לגביה, לקוחות והכנסות לקבל, חייבים ויתרות חובה ונכסי מיסים שוטפים, תואמת או קרובה לשווי ההוגן שלהם.

31 בדצמבר, 2021				
סה"כ	רמה 3	רמה 2	רמה 1	
אלפי ש"ח				
318,120	318,120	-	-	הלוואות שניתנו ועסקאות ליסינג מימוני
8,936	-	-	8,936	קרן נאמנות כספית באלבר
412,285	-	-	412,285	נכסי חוב סחירים
121,597	72,865	-	48,732	מניות
181,150	169,724	-	11,426	השקעות פיננסיות אחרות
<u>1,042,088</u>	<u>560,709</u>	<u>-</u>	<u>481,379</u>	
1,492,038	-	1,492,038	-	סה"כ נכסי חוב שאינם סחירים אשר ניתן גילוי של שווים ההוגן

31 בדצמבר, 2020				
סה"כ	רמה 3	רמה 2	רמה 1	
אלפי ש"ח				
417,785	417,785	-	-	הלוואות שניתנו ועסקאות ליסינג מימוני
7,192	-	-	7,192	קרן נאמנות כספית באלבר
368,732	-	-	368,732	נכסי חוב סחירים
146,099	91,353	-	54,746	מניות
185,768	102,744	-	83,024	השקעות פיננסיות אחרות
<u>1,125,576</u>	<u>611,882</u>	<u>-</u>	<u>513,694</u>	
1,388,862	-	1,388,862	-	סה"כ נכסי חוב שאינם סחירים אשר ניתן גילוי של שווים ההוגן

באור 11: - השקעות פיננסיות (המשך)

ד. שווי הוגן של נכסים פיננסיים בחלוקה לרמות (המשך)

התנועה בנכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן והמסווגים לרמה 3 של חברת הביטוח המאוחדת

מדידת שווי הוגן במועד הדיווח

נכסים פיננסיים בשווי הוגן

דרך רווח והפסד

סה"כ	השקעות פיננסיות אחרות	
	אלפי ש"ח	מניות לא סחירות
194,097	102,744	91,353
10,926	15,339	(4,413)
53,934	52,134	1,800
(16,368)	(493)	(15,875)
<u>242,589</u>	<u>169,724</u>	<u>72,865</u>
<u>10,926</u>	<u>15,339</u>	<u>(4,413)</u>

יתרה ליום 1 בינואר, 2021
 סך הרווחים (הפסדים) שהוכרו ברווח או הפסד רכישות מכירות
 יתרה ליום 31 בדצמבר, 2021
 סך הרווחים (הפסדים) לתקופה שנכללו ברווח בגין נכסים המוחזקים ליום 31 בדצמבר, 2021

מדידת שווי הוגן במועד הדיווח

נכסים פיננסיים בשווי הוגן

דרך רווח והפסד

סה"כ	השקעות פיננסיות אחרות	
	אלפי ש"ח	מניות לא סחירות
157,521	68,750	88,771
(3,004)	4,617	(7,621)
39,869	29,666	10,203
(289)	(289)	-
<u>194,097</u>	<u>102,744</u>	<u>91,353</u>
<u>(2,951)</u>	<u>4,670</u>	<u>(7,621)</u>

יתרה ליום 1 בינואר, 2020
 סך הרווחים (הפסדים) שהוכרו ברווח והפסד רכישות מכירות
 יתרה ליום 31 בדצמבר, 2020
 סך הרווחים לתקופה שנכללו ברווח (הפסד) בגין נכסים המוחזקים ליום 31 בדצמבר, 2020

באור 12: - השקעות בחברות מוחזקות/עודף הפסדים על השקעות בחברות מוחזקות

א. השקעות בחברות מאוחדות

1. מידע נוסף בדבר חברות מאוחדות המוחזקות במישרין על ידי החברה

(א) מידע כללי

מקום עיקרי של העסק	זכויות החברה בהון ובזכויות הצבעה	זכויות שאינן מקנות שליטה	זכויות הבעלות המוחזקות על ידי החברה	שטר הון שהעמידה החברה מאוחדת	הלוואות שהעמידה החברה מאוחדת אלפי ש"ח	היקף ההשקעה בחברה המאוחדת
	%	%				
31 בדצמבר, 2021						
ישראל	100	-	-	-	-	710,866
ישראל	99.02	0.98	31,800	86,691	31,800	94,438
ישראל	6.33	5.40	-	-	-	21,016
						<u>826,320</u>
31 בדצמבר, 2020						
ישראל	100	-	-	-	-	608,051
ישראל	99.02	0.98	31,800	81,618	31,800	73,072
ישראל	6.33	5.41	-	-	-	17,549
						<u>698,672</u>

אפרידר חברה לשכון ולפתוח ישראל בע"מ (* אלעזרא החזקות ביטוח בע"מ הכשרה חברה לביטוח בע"מ (**)

אפרידר חברה לשכון ולפתוח ישראל בע"מ (* אלעזרא החזקות ביטוח בע"מ הכשרה חברה לביטוח בע"מ (**)

(* חברת אפרידר מחזיקה במניות של מספר חברות אשר העיקריות שביניהן, הן: אלבר שרותי מימונית בע"מ ואפרידר יוזמה והשקעות בע"מ (שיעור החזקה של 100% בכל אחת מהן). לגבי יתר ההחזקות, ראה רשימת החברות בנספח לדוח הכספי.

(**) ביום 18 באוגוסט, 2019, שיעור ההחזקה הישירה של החברה בחברה המאוחדת הכשרה חברה לביטוח בע"מ עלה לכ-6.33%. למידע נוסף, ראה באור 12'א'4(ד) להלן.

באור 12: - השקעות בחברות מוחזקות/עודף הפסדים על השקעות בחברות מוחזקותא. השקעות בחברות מאוחדות (המשך)1. מידע נוסף בדבר חברות מאוחדות המוחזקות במישרין על ידי החברה (המשך)

(ב) מגבלות על העברת משאבים בחברות מאוחדות במישרין ובעקיפין ליום 31 בדצמבר 2021:

באור	המגבלה	התחייבויות מוגבלות אלפי ש"ח	נכסים מוגבלים - אלפי ש"ח	שם החברה
2-1'29 4'ה21 7-4'29	- משכנתא ושעבודים - שעבודי תקבולים בחשבונות ליווי - יחס פיננסי - שעבוד זכויות קרקע של פרוייקטים בליווי	10,356	530,870	אפרידר חברה לשכון ולפתוח ישראל בע"מ
-	- שעבוד שלילי - שעבוד הלוואת בעלים	86,691	-	אלעזרא החזקות ביטוח בע"מ
5'ה21 3'ד29	- יחסים פיננסיים - שעבוד צף שלילי - מגבלות על חלוקת דיבידנד	2,449,552	-	אלבר שירותי מימונית בע"מ

2. סכומי דיבידנד מחברה מאוחדת שהחברה קיבלה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2019	2020	2021
אלפי ש"ח		
72,344	28,332	48,109
2,846	1,264	-
75,190	29,596	48,109

אפרידר החברה לשכון ולפתוח ישראל בע"מ
הכשרה חברה לביטוח בע"מ
סה"כ

באור 12: - השקעות בחברות מוחזקות/עודף הפסדים על השקעות בחברות מוחזקות (המשך)

א. השקעות בחברות מאוחדות (המשך)

3. תמצית מידע פיננסי של חברה מאוחדת עם זכויות שאינן מקנות שליטה

הכשרה חברה לביטוח בע"מ (להלן - חברת הביטוח המאוחדת)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2020	2021	
אלפי ש"ח		
		דוח על המצב הכספי (כפי שמוצג בדוחות הכספיים של חברת הביטוח המאוחדת):
24,338,215	30,251,228	סה"כ נכסים
(*24,034,890)	29,880,769	סה"כ התחייבויות
(*303,325)	370,459	סה"כ הון

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2019	2020	2021	
אלפי ש"ח			
			תוצאות הפעילות (כפי שמוצג בדוחות הכספיים של חברת הביטוח המאוחדת):
3,295,502	2,377,353	4,199,389	הכנסות
(*27,669)	(*14,602)	63,628	רווח נקי (הפסד)
15,205	(4,124)	3,506	רווח (הפסד) כולל אחר
42,874	(18,726)	67,134	סה"כ רווח (הפסד) כולל

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2019	2020	2021	
אלפי ש"ח			
			תזרימי המזומנים (כפי שמוצג בדוחות הכספיים של חברת הביטוח המאוחדת):
771,084	1,030,643	938,433	מפעילות שוטפת
(61,727)	(59,750)	(61,031)	מפעילות השקעה
(47,688)	(23,039)	116,716	מפעילות מימון
661,669	947,854	994,118	ירידה במזומנים ושווי מזומנים

(* סווג מחדש. ראה באור 3 לעיל.)

באור 12: - השקעות בחברות מוחזקות/עודף הפסדים על השקעות בחברות מוחזקות (המשך)

א. השקעות בחברות מאוחדות (המשך)

4. מידע לגבי זכויות שאינן מקנות שליטה

(א) יתרות של זכויות שאינן מקנות שליטה

ליום 31 בדצמבר		
2020	2021	
אלפי ש"ח		
18,252	(*14,751)	הכשרה חברה לביטוח בע"מ
320	(*399)	אלעזרא החזקות ביטוח בע"מ
18,572	15,150	סה"כ זכויות שאינן מקנות שליטה

(ב) רווח (הפסד) כולל מיוחס לזכויות שאינן מקנות שליטה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2019	2020	2021	
אלפי ש"ח			
3,502	(*1,222)	(*2,515)	הכשרה חברה לביטוח בע"מ
(80)	(*119)	(*245)	הכשרה החזקות ביטוח בע"מ
3,422	(1,341)	2,760	סה"כ רווח (הפסד) כולל מיוחס לזכויות שאינן מקנות שליטה

(* ראה ביאור 3 לעיל.)

(ג) סכומי דיבידנד מחברה מאוחדת ששולמו לבעלי הזכויות שאינן מקנות שליטה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2019	2020	2021	
אלפי ש"ח			
-	1,080	2,434	הכשרה חברה לביטוח בע"מ

(ד) רכישת זכויות שאינן מקנות שליטה בחברת הביטוח המאוחדת

ביום 25 ביולי, 2019 התקשרה החברה עם בעלת מניות מיעוט בהסכם לרכישת 2,205,263 מניות של החברה המאוחדת הכשרה חברה לביטוח בע"מ (להלן - הכשרה ביטוח), אשר מהוות 1.21% מהון המניות המונפק והנפרע של הכשרה ביטוח (להלן - המניות הנרכשות).

בהתאם להוראות ההסכם, שילמה החברה, ביום 8 באוגוסט 2019, לבעלת מניות המיעוט תמורת המניות הנרכשות, סך של 4,600 אלפי ש"ח (להלן - התמורה). ביום 18 באוגוסט, 2019 הועברו המניות הנרכשות לידי החברה, ובהתאם, החל ממועד זה, שיעור ההחזקה הישירה של החברה בהכשרה ביטוח עלה ל-6.33%.

תשלום התמורה מומן באמצעות כספי אשראי, שנטלה החברה מתאגיד בנקאי, שנכון למועד הדוח נפרע במלואו.

באור 12: - השקעות בחברות מוחזקות/עודף הפסדים על השקעות בחברות מוחזקות (המשך)

א. השקעות בחברות מאוחדות (המשך)

5. אפרידר הינה הבעלים של מקרקעין, בעיר אשקלון שכונת ברנע ב'ג', גוש 1966 חלקות 401-405, בשטח של כ-19,200 מ"ר (להלן - "המקרקעין"). אפרידר מקדמת, בין בעצמה ובין באמצעות חברת בת, על המקרקעין, פרויקט דיור מוגן, הכולל ארבעה מבנים בני 194 יח"ד (בנות 2 ו-3 חדרים) (להלן בסעיף זה - "מבני המגורים") וכן מבנה מרכזי לתרבות ופנאי בשטח של כ-2,100 מ"ר לשימוש דיירי הדיור המוגן (להלן בסעיף זה - "המבנה המרכזי") (להלן יחדיו בסעיף זה - "הפרויקט").

בכוונת אפרידר, למכור לרוכשים, את יחידות הדיור בפרויקט, המיועד, אך ורק, למגורי דיירים מבוגרים ועצמאיים, כהגדרתם בחוק הדיור המוגן, המתאימים, בין היתר מבחינה בריאותית וחברתית, להתגורר בפרויקט דיור מוגן מסוג זה, כאשר המבנה המרכזי יישאר בבעלות אפרידר. כמו כן, במסגרת הסכמי המכירה של יחידות הדיור, יתחייבו הרוכשים לשאת בתשלומים חודשיים, החל ממועד תחילת תקופת השימוש, וזאת בין אם נכנס הדייר להתגורר בפועל בפרויקט ובין אם לאו, וזאת כנגד התחייבות אפרידר למתן סל שירותים מפורט ובגין שימוש במתקנים בפרויקט.

ביום 8 ביוני 2021 התקבלה החלטת מיסוי ("רולינג") מאת רשות המיסים בבקשתה של אפרידר לפיצול לפי סעיף 105א(2) לפקודת מס הכנסה [נוסח חדש] (להלן - "הפקודה"), לצורך העברת פעילותה בפרויקט לחברה בת חדשה (שלא היה בה כל נכס או פעילות ואשר הוקמה בסמוך לקבלת החלטת רשות המיסים) (להלן - "אחוזת אפרידר בע"מ").

בהתאם, כל הפעילות (נכסים והתחייבויות) של אפרידר הקשורה לפרויקט, הועברה, ללא כל תמורה, לאחוזת אפרידר בע"מ ולא נותרה באפרידר כל פעילות הקשורה לפרויקט. לאחר הפיצול, מחזיקה אפרידר במלוא הון המניות של אחוזת אפרידר בע"מ. בהחלטת המיסוי אושר כי העברת הפעילות כאמור אינה חייבת במס בהתאם להוראות סעיף 105א(2) לפקודה וכן אושרה הקלה בהתאם לסעיף 105ג(6) לפקודה. כמו כן, מועד הפיצול נקבע ליום 31.03.2021 (להלן - "מועד הפיצול"). עוד נקבעו בהחלטת המיסוי, בין היתר, התנאים הבאים: מיד לאחר הפיצול ובמהלך כל התקופה הנדרשת (שתחילתה במועד הפיצול וסיומה שנתיים לאחריו), אפרידר תחזיק במלוא הזכויות באחוזת אפרידר בע"מ לפחות בשיעור של 25%; בתקופה של לפחות שנתיים לאחר מועד הפיצול לא יהיו בין אפרידר ואחוזת אפרידר בע"מ העברות של מזומנים או נכסים, מתן ערבויות, או כל פעילות אחרת, אלא במהלך העסקים הרגיל; אפרידר ואחוזת אפרידר בע"מ התחייבו כי בתקופה של שנתיים לאחר מועד הפיצול תמשיך הפעילות הכלכלית העיקרית שהייתה באפרידר בשנתיים שקדמו למועד הפיצול; וכן התחייבו אפרידר והחברה הבת כי לפחות בתקופה של שנתיים ממועד הפיצול, תהיה לכל אחת מהן פעילות כלכלית עצמאית שההכנסות ממנה מתחייבות במס לפי סעיף 2 לפקודה.

באור 12: - השקעות בחברות מוחזקות/עודף הפסדים על השקעות בחברות מוחזקות (המשך)

ב. השקעות בהסדרים משותפים

1. מידע נוסף בדבר הסדרים משותפים

היקף ההשקעה בהסדר המשותף	סכומים שהעמידה החברה להסדר המשותף		זכויות החברה בהון ובזכויות הצבעה %	מקום עיקרי של העסק	
	הלוואות ערבויות אלפי ש"ח	המשותף			
<u>31 בדצמבר, 2021</u>					
68	-	-	50	ישראל	אשכד בע"מ
19,669	-	228	50	ישראל	אפרידר א.ל.י ויזמות
46	1,019	-	50	ישראל	פנינת עתידים בע"מ
<u>19,783</u>	<u>1,019</u>	<u>228</u>			
<u>31 בדצמבר, 2020</u>					
-	-	-	50	ישראל	אשכד בע"מ
17,116	-	224	50	ישראל	אפרידר א.ל.י ויזמות
1,289	5,196	-	50	ישראל	פנינת עתידים בע"מ
<u>18,405</u>	<u>5,196</u>	<u>224</u>			

חברת אשכד, מוחזקת על ידי אפרידר וצד שלישי בחלקים שווים. במהלך שנת 2016 אשכד השלימה את הקמתם של שני בניינים בני 67 יחידות דיור כל אחד. נכון למועד הדוח, החברה אינה פעילה.

חברת פנינת עתידים, המוחזקת על ידי אפרידר וצד שלישי בחלקים שווים, הינה חברה הפועלת לתכנון, הקמה, שיווק וביצוע פרויקט בניה מסוג "פינוי בינוי" בשכונת נווה שרת בתל אביב, הכולל 6 בניינים ו-332 יחידות דיור, בשלושה שלבים (להלן – הפרויקט). במהלך שנת 2017, פנינת עתידים השלימה את הקמתו של שלב א' בפרויקט, הכולל מגדל בן 88 דירות, ובמהלך שנת 2018, השלימה פנינת עתידים את הקמתו של שלב ב' בפרויקט, הכולל שני בניינים, בני 39 דירות כל אחד. ביחס לשלב ג', פנינת עתידים השלימה, במהלך שנת 2019, את ההקמה של שני בניינים, בני 39 דירות כל אחד, ובמהלך שנת 2020, הושלמה הקמתו של המגדל, הכולל 88 יח"ד.

חברת אפרידר א.ל.י יזמות, מוחזקת על ידי אפרידר וצד שלישי בחלקים שווים. אפרידר א.ל.י יזמות מקימה בעיר חדרה, בשלושה שלבים, פרויקט הכולל 224 יח"ד וכ-1,500 מ"ר מסחר (להלן – הפרויקט). נכון למועד הדוח, אפרידר א.ל.י יזמות השלימה את הקמתו של שלב א' בפרויקט (הכולל מרתף משותף לשלושת השלבים, מלוא שטחי המסחר בפרויקט ובניין בן 68 יח"ד), וכן השלימה את הקמתו של שלב ב' בפרויקט (הכולל בניין בן 72 יח"ד). לאחר מועד הדוח, אפרידר א.ל.י קיבלה היתר בנייה ביחס לשלב ג' בפרויקט, הכולל 84 יח"ד, והחלה בביצוע עבודות הבנייה של שלב זה.

באור 12: - השקעות בחברות מוחזקות/עודף הפסדים על השקעות בחברות מוחזקות (המשך)

ב. השקעות בהסדרים משותפים (המשך)

2. תמצית מידע פיננסי של עסקאות משותפות מהותיות

31 בדצמבר	
2020	2021
אלפי ש"ח	
106,711	62,052
3,712	815
862	282
(15,721)	(23,960)
(56,245)	-
(5,687)	(7,398)
29,920	30,976
50%	50%
14,960	15,488
797	1,651
2,648	2,644
18,405	19,783

בדוח על המצב הכספי של העסקאות המשותפות לתאריך הדיווח:

נכסים שוטפים
מתוכם: מזומנים ושווי מזומנים
נכסים לא שוטפים
התחייבויות שוטפות
התחייבויות פיננסיות שוטפות
התחייבויות פיננסיות לא שוטפות
סה"כ גרעון בהון שיעור החזקה בעסקאות המשותפות
לואה לעסקה משותפת
התאמות אחרות
סך ההשקעה בעסקאות המשותפות

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2020	2021	
אלפי ש"ח		

20,389	13,522	4,816
50%	50%	50%
10,194	6,761	2,408
102	165	-
10,296	6,926	2,408

תוצאות הפעולות של העסקאות המשותפות בשנה:
רווח שיעור ההחזקה בעסקאות המשותפות
התאמות אחרות
חלק החברה ברווח העסקאות המשותפות

3. סכומי דיבידנד מההסדר המשותף ששולמו לקבוצה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	
2020	2021
אלפי ש"ח	
12,250	1,030

פנינת עתידים בע"מ

באור 12: - השקעות בחברות מוחזקות/עודף הפסדים על השקעות בחברות מוחזקות (המשך)

ג. השקעות בחברות כלולות

השקעה בחברות כלולות אלבר:

החברה המאוחדת אלבר ציי רכב (ר.צ) בע"מ רכשה מניות בחברת סמדר נדל"ן בע"מ (להלן - סמדר נדל"ן) בשיעור של 30% מהונה המונפק של סמדר נדל"ן. עיסוקה היחידי של סמדר נדל"ן הינו החזקת 64% מהונה המונפק של חברת כנפי טל בע"מ, חברה העוסקת בהשקעות בתחום יזמות נדל"ן. נכון למועד הדוח, יתרת ההשקעה בסמדר נדל"ן מסתכמת לסך של 1,180 אלפי ש"ח.

השקעה בחברות כלולות הכשרה ביטוח:

ביום 20 בינואר, 2021 הושלמה עסקה במסגרתה התקשרה הכשרה ביטוח עם "טרה אמפריום אייג בע"מ" ובעלי המניות בה, במערכת הסכמים בקשר עם רכישת 49% מהונה המונפק של טרה. תמורת המניות הנרכשות, שילמה הכשרה ביטוח, במועד השלמת העסקה סך של 28.9 מליון ש"ח כאשר סך של כ-23.6 מליון ש"ח שולם על חשבון המניות וסך של כ-5.3 מליון ש"ח הועמד כהלוואה. 75% מההשקעה בוצעה מכספי חוזים תלויי תשואה ו-25% מההשקעה בוצעה מכספי הנוסטרו של הכשרה ביטוח.

באור 13: - כלי רכב להחכרה תפעולית

א. הרכב ותנועה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	
2020	2021
אלפי ש"ח	
3,576,779	3,302,274
859,962	1,173,303
(1,134,467)	(1,179,053)
3,302,274	3,296,524
796,987	802,454
493,666	478,229
(488,199)	(497,477)
802,454	783,206
2,499,820	2,513,318
(72,787)	(36,468)
2,427,033	2,476,850

עלות

יתרה ליום 1 בינואר
תוספות במשך השנה
גריעות במשך השנה
יתרה ליום 31 בדצמבר
פחת שנצבר
יתרה ליום 1 בינואר
תוספות במשך השנה
גריעות במשך השנה
יתרה ליום 31 בדצמבר

יתרה מופחתת ליום 31 בדצמבר

כלי רכב שחזרו מעסקאות החכרה/השכרה ואשר ממוינים לצי כלי רכב מיועד למכירה (1)

מוצגים במסגרת סעיף כלי רכב להחכרה תפעולית

(1) כולל ירידת ערך כלי רכב שנזקפה לרווח או הפסד בסך כולל של כ- 14,224 וכ- 22,342 אלפי ש"ח לשנים 2021 ו-2020 בהתאמה.

ב. ירידת ערך בגין פעילות יבוא מקביל

ביום 20 ביולי, 2015 אלבר עדכנה כי רשות המיסים מנהלת חקירה נגד חברת הבת של אלבר, אלבר ציי רכב (ר.צ) בע"מ (בסעיף זה: "החברה הבת") ונושאי משרה בה (בהווה ובעבר) בקשר עם פעילותה בתחום היבוא העקיף של כלי רכב ובחשד לשורה של עבירות שעיקרן עבירות על חוקי המע"מ, המכס, היבוא והיצוא, מס קניה ואיסור הלבנת הון. בהמשך לאמור, ביום 5 באוגוסט 2021 התקבלה החלטת פרקליטות מחוז תל אביב (מיסוי וכלכלה) לסגור את תיקי החקירה נגד בעל השליטה באלבר ויו"ר הדירקטוריון, מר אלי אלעזרא, ומנכ"ל אלבר, מר אורן אלעזרא, ולהגיש כתבי אישום בעניינם של החברה הבת ונושאי משרה בה לשעבר.

במסגרת צעדי החקירה המפורטים לעיל, עיכבה רשות המסים סמוך לאחר הפיכת החקירה לגלויה, באמצעות צו תפיסה ארעי, כ- 294 כלי רכב של חברת הבת. במסגרת החלטה של בית משפט השלום בחיפה, הפקידה החברה הבת ערבות בנקאית בסך 24 מיליוני ש"ח בתמורה לשחרור כלי הרכב התפוסים. כמו כן, ניתן צו האוסר על ביצוע דיספוזיציות ביחס לשני נכסי מקרקעין של אלבר

באור 13: - כלי רכב להחכרה תפעולית (המשך)

ב. ירידת ערך בגין פעילות יבוא מקביל (המשך)

הידועים כגוש 5418, חלקות 35 ו-40. נכון למועד הדוח, החברה הבת השלימה את יצוא כל הרכבים האמורים מחוץ לישראל.

נכון למועד הדוח, לא נותר בידי אלבר מלאי כלי רכב כאמור, אלבר ביצעה הפרשה מלאה בגין סכומי מקדמות ששילמה עבור רכבים שטרם הגיעו לישראל. יצוין כי בחודש דצמבר 2018 התקבלה החלטת בית המשפט השלום בחיפה המאשרת את הסכמת הצדדים לפיה ישוחררו הערבויות הבנקאיות הנ"ל וחלף הערבויות יינתן צו מניעה המורה על איסור דיספוזיציה בנכס מקרקעין בבעלות החברה הידוע כגוש 3646 חלקה 131, שעלות רכישתו עמדה על כ-10 מיליוני ש"ח (ויוותרו הצווים ביחס לשני נכסי המקרקעין הידועים כגוש 5418 חלקות 35 ו-40). בחודש נובמבר 2019 הורה בית משפט השלום על ביטול צו המניעה המורה על איסור על ביצוע דיספוזיציות ביחס לנכס המקרקעין הידוע כגוש 3646 חלקה 131, כך שלאחר החלטה הנ"ל, נותרו צווים המורים על איסור דיספוזיציות ביחס לשני נכסי מקרקעין של החברה, הידועים כגוש 5418 חלקות 35 ו-40. יצוין כי שני נכסי המקרקעין הנ"ל נרשמה משכנתא לטובת בנק מממן, עוד קודם למתן צווי איסור הדיספוזיציות.

עוד יצוין, כי בהמשך לאמור ובקשר עם ביצוע העסקה למכירת קרקע בשטח של 7 דונם הידועה כחלק מחלקה 40 בגוש 5418, ביום 27 באפריל 2021 החליט בית המשפט לקבל את הסכמת הצדדים לפיה תוארך תוקפה של החלטה לפיה צו המניעה האוסר על ביצוע דיספוזיציות בנכס הידוע כגוש 5418 חלקה 35 יוותר על כנו; כי צו המניעה האוסר על ביצוע דיספוזיציות בנכס הידוע כגוש 5418 חלקה 40 יבוטל וכי תחתיו תעמיד החברה ערבות בנקאית בסך של 17 מיליוני ש"ח וכן יוטל צו האוסר על ביצוע דיספוזיציה בנכס הידוע כגוש 3643 חלקה 131. בהתאם להחלטה ביצעה אלבר את הפעולות המתוארות לעיל. במקביל להגשת כתב האישום כנגד החברה הבת, ביום 25 באוגוסט, 2021 הגישה הפרקליטות לבית המשפט המחוזי-מרכז בקשה למתן צו זמני האוסר על ביצוע דיספוזיציה ברכוש התפוס המפורט לעיל. לשם הבטחת האמור, נתבקש, רישום הערת אזהרה על נכסי הנדל"ן התפוסים, וזאת עד תום ההליך הפלילי או למתן החלטה אחרת בעניין. כן התבקש בית המשפט להורות כי במקרה של הרשעה של אלבר יבוצע חילוט של הערבות הבנקאית. באותו היום, הורה בית המשפט על מתן צו תפיסה זמני ביחס לרכוש האמור לעיל, וזאת עד למתן החלטה אחרת. ביום 29 בספטמבר, 2021 הגישה אלבר תגובה לבקשה למתן צו התפיסה הזמני. ביום 10 במרס, 22 התקיים דיון בבית המשפט ובמהלכו הציע בית המשפט לקיים הידברות בין הצדדים לגיבוש הסכמה להעמדת חלופה רישומית על נכס נדל"ן חלף הערבות הבנקאית. נכון למועד זה, טרם מוצו המגעים בין הצדדים בעניין.

ג. לעניין שעבודים וערבויות, ראה באור 29'ד' ו-29'ה' להלן.

באור 14: - מלאי מקרקעין

הרכב ותנועה

אלפי ש"ח	עלות ליום 1 בינואר, 2020*
18,880	תוספות במשך השנה
164	עלות ליום 31 בדצמבר, 2020
19,044	תוספות במשך השנה
98	מיון לסעיף מלאי בניינים בהקמה
(510)	עלות ליום 31 בדצמבר, 2021
18,632	

(* עלות מצטברת הכוללת פיתוח, אגרות ומסים.)

באור 15: - נדל"ן להשקעה - לרבות נדל"ן להשקעה עבור חוזים תלויי תשואה אחר

א. הרכב ותנועה

נדל"ן להשקעה		עבור חוזים תלויי תשואה	
אחר		תשואה	
2020	2021	2020	2021
אלפי ש"ח			
547,220	588,809	139,040	147,512
21,250	8,784	8,602	414
14	-	-	-
-	(39,302)	-	(802)
2,077	950	-	-
18,248	142,357	(130)	20,919
588,809	701,598	147,512	168,043

יתרה ליום 1 בינואר

תוספות במשך השנה

רכישות ותוספות לנכסים קיימים

עדכון בגין שנים קודמות

מימושים

מיון מסעיף רכוש קבוע לנדל"ן להשקעה

התאמת שווי הוגן

יתרה ליום 31 בדצמבר

נדל"ן להשקעה מורכב כדלקמן:

31 בדצמבר	
2020	2021
אלפי ש"ח	
631,644	797,001
104,677	72,640
736,321	869,641

נדל"ן להשקעה

נדל"ן להשקעה בהקמה

ב. ליום 31 בדצמבר, 2021 החברה המאוחדת הכשרה חברה לביטוח בע"מ (להלן - הכשרה ביטוח) מחזיקה בחמישה נכסי נדל"ן להשקעה (כולל נדל"ן עבור חוזי תלויי תשואה) כדלקמן: מבנה תעשייתי בגרמניה, שני מבנים באשדוד, חלק ממבנה בחולון ומרכז מסחרי באשקלון.

ג. ביום 10 במרס, 2021 התקשרה החברה המאוחדת אלבר שירותי מימונית בע"מ (להלן-אלבר) בחוזה עם צד שלישי בלתי קשור ("הרוכש") למכירה של קרקע בשטח של כ-7 דונם (לרבות חלק מזכויות בנייה הקשורות אליה, כאשר היקף הזכויות משתנה בין שטחים המיועדים לשימוש עיקרי ושטחים המיועדים לשירות), הידועה גם כחלק מחלקה 40 בגוש 5418 בראשון לציון, בתמורה לסך של 38.5 מיליון ש"ח. בהתאם להוראות החוזה, ההתקשרות הוכפפה לתנאי מתלה שעניינו קבלת אישור מגוף רגולטורי הנדרש לרוכש. המועד שנקבע בעסקה להתקיימות התנאי המתלה הינו 90 ימים ממועד החתימה על העסקה. ביום 5 במאי 2021, דיווחה אלבר כי התקבל האישור הרגולטורי שנדרש לרוכש, אשר היווה תנאי מתלה להשלמת העסקה והעסקה מצויה בימים אלה בשלבי ביצוע כאשר רוב סכום התמורה בגין העסקה התקבלה בידי אלבר.

בהמשך לרכישה האמורה, ליום 31 בדצמבר, 2021, אלבר מחזיקה בשלושה נכסי נדל"ן להשקעה בהקמה, כדלקמן: קרקע בראשון לציון, קרקע באשדוד ומקרקעין בסמוך לצומת עמיעד.

באור 15: - נדל"ן להשקעה - לרבות נדל"ן להשקעה עבור חוזים תלויי תשואה אחר (המשך)

ד. מדידת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה בחברות המאוחדות

נדל"ן להשקעה נמדד על בסיס השווי ההוגן, כפי שנקבע בהערכות שווי שבוצעו על ידי מעריכי שווי חיצוניים בלתי תלויים: מר ספי רביב, מר רפאל קונפורטי, מר ירון ספקטור, מר ארז כהן, שהם בעלי כישורים מקצועיים מוכרים וניסיון רב בנוגע למיקום וסוג הנדל"ן שהוערך.

השווי ההוגן נקבע בהתבסס על עסקאות, שנערכו לאחרונה בשוק ביחס לנדל"ן דומה ובמיקום דומה לזה של הנדל"ן שבבעלות הכשרה ביטוח ואלבר, וכן בהתבסס על אומדן תזרימי המזומנים העתידיים הצפויים מהנכס (למעט נדל"ן בהקמה, אשר הערכת השווי שלו בוצעה בגישת ההשוואה, בשילוב עם גישת החילוף, שהיא נגזרת של גישת העלות. מהנתון שמתקבל על בסיס עסקאות ההשוואה, המשקף את שווי הנכס כבנוי, מפחיתים את מרכיבי היזמות ועלויות הבניה, והתוצאה המתקבלת הינה אומדן שווי המקרקעין). באמידת תזרימי המזומנים, הובא בחשבון הסיכון המובנה שלהם והם מהווים בשיעור תשואה, המשקף את הסיכונים הגלומים בתזרימי המזומנים, אשר נקבע בהתחשב בתשואה המקובלת בשוק המקרקעין, תוך התאמה למאפיינים הספציפיים של הנכס ורמת הסיכון של ההכנסות הצפויות ממנו.

בהערכת השווי של נדל"ן להשקעה בהקמה נעשה שימוש בשיטת ההשוואה או בשיטת היוון תזרימי המזומנים, כפי שמצא לנכון מעריך השווי. קביעת השווי ההוגן מבוססת על אומדן ההכנסות העתידיות הצפויות מהפרויקט המוגמר, תוך שימוש בתשואות מותאמות לסיכונים המשמעותיים הרלוונטיים לתהליך ההקמה, לרבות סיכונים הבנייה וההשכרה אשר הינן גבוהות מהתשואות הנוכחיות לגבי נכסי נדל"ן להשקעה דומים כשהם גמורים. העלויות הצפויות הנוותרות להשלמה, בתוספת רווח יזמי, מנוכות מאומדן ההכנסות העתידיות כאמור לעיל.

שווי הוגן נדל"ן להשקעה בחברת הביטוח המאוחדת

31 בדצמבר		נדל"ן להשקעה - מסחרי
2020	2021	
72	76	דמי שכירות ממוצעים למ"ר לחודש (ש"ח) תשואה על הנכס (ב-%)
5.4%	4.1%	
73	77	דמי שכירות חזויים למ"ר לחודש (ש"ח) שטחים פנויים להשכרה (ב-%)
23%	19%	
31 בדצמבר		נדל"ן להשקעה - משרדים
2020	2021	
74	77	דמי שכירות ממוצעים למ"ר לחודש (ש"ח) תשואה על הנכס (ב-%)
4.3%	4.4%	
75	78	דמי שכירות חזויים למ"ר לחודש (ש"ח) שטחים פנויים להשכרה (ב-%)
42.7%	41.7%	
31 בדצמבר		נדל"ן להשקעה - משרדים חול
2020	2021	
9	9	דמי שכירות ממוצעים למ"ר לחודש (ש"ח) תשואה על הנכס (ב-%)
4.5%	5.4%	
10	10	דמי שכירות חזויים למ"ר לחודש (ש"ח) שטחים פנויים להשכרה (ב-%)
63%	63%	

ה. להלן פרטים בדבר שיעורי ההיוון ששימשו את חברת הביטוח המאוחדת בקביעת השווי ההוגן:

שיעורי היוון		סוג הנכס
2020	2021	
%		
7.0-7.8	6.6-7.5	משרדים בישראל
7.0-9.0	6.5-9.0	מרכזים מסחריים בישראל
6.2-9.0	6.2-9.0	משרדים ומפעל בחו"ל

כל מדידות השווי ההוגן הינן ברמה 3 בהיררכיית השווי ההוגן.

באור 15: - נדל"ן להשקעה - לרבות נדל"ן להשקעה עבור חוזים תלויי תשואה אחר (המשך)

1. שיערוך נכסי נדל"ן להשקעה בחברת הביטוח המאוחדת

שיערוך נכסי נדל"ן להשקעה "אשדוד סנטר" (טופ הייטק, טופ סנטר) - במהלך תקופת הדיווח הושלמו כל תנאי הסף לרבות הכנת טבלת הקצאה שנדרשו על ידי הועדה המחוזית לצורך השלמת שלב הפקדת תכנית מפורטת ל"מתחם סוהו האורגים" לפיה מתוכנן שינוי יעוד להקמת מתחם משולב מסחר, מגורים ומשרדים. כמו כן, חלה עליית מחירים לשטחי משרדים באזור וכתוצאה מגורמים אלו, בהערכת השווי לשני הנכסים אשר כלולים בשטח התכנית נרשמה עליית ערך בספרי חברת הביטוח המאוחדת בסכום של כ-41.8 מיליון ש"ח לפני מס, שמתוכם 50% נרשמו עבור חוזים תלויי תשואה.

שיערוך נכסי נדל"ן להשקעה באשקלון (מגרש - 17 "מרינה מול") - במהלך תקופת הדוח, חברת ביטוח מאוחדת ביצעה הערכה ליתרת זכויות הבנייה במגרש 17. כתוצאה מהאמור, נרשמה עליית ערך שווי הנכס בספרי חברת ביטוח מאוחדת בסכום של כ-105 מלש"ח לפני מס. עליית הערך כאמור נובעת, בין היתר, מחתימת הסכם קומבינציה בקשר עם המגרש השכן למגרש 17 ("מגרש 16"), בין בעלי מגרש 16 ליזם. למיטב ידיעת חברת ביטוח מאוחדת, במסגרת הסכם הקומבינציה נקבע כי בין התחייבויותיו של היזם בהסכם כאמור, הוא יהיה מחויב להקמת 2 קומות חניונים ב"מגרש 16"; כאשר בתום הבנייה, החניות ימסרו לחברת הביטוח המאוחדת בהתאם להתחייבות החוזית משנת 2013, עת רכישת מגרש 17 על ידי חברת הביטוח המאוחדת. עוד נקבע בהסכם הקומבינציה כי לוחות הזמנים להשלמת הבנייה הינם כשנתיים מקבלת היתר הבנייה אשר נמצא בתהליכי הכנה. בנוסף, עליית הערך כאמור נובעת גם מהטעמים המצטברים הבאים: א. סך ההכנסות השנתיות עלו עקב אכלוס מלא של מתחם המרינה מול; ב. ירידת שיעור ריבית ההיוון בחצי אחוז (6.5%); ג. עלייה בממוצע ההכנסות משכירות למטר מרובע באופן קורלטיבי לעליית המחירים באזור מתחם המרינה מול; ד. רכישת זכויות נוספות במתחם המרינה מול והפיכתה של חברת הביטוח המאוחדת לבעלת הזכויות הבלעדית במתחם זה.

2. פרטים בדבר זכויות במקרקעין המשמשות את הקבוצה כנדל"ן להשקעה:

31 בדצמבר		
2020	2021	
אלפי ש"ח		
611,018	653,953	בעלות
125,303	215,688	בחכירה מהוונת (*)
736,321	869,641	סך הכל

חלק מהקרקעות בבעלות או בחכירה בישראל טרם נרשמו על שם חברות הקבוצה בלשכת רישום המקרקעין לרוב בשל הסדרי רישום או בעיות טכניות. כמו כן, זכויות במקרקעין מחוץ לישראל בשווי של 14,000 אלפי ש"ח רשומות על שם הכשרה חברה לביטוח בע"מ בלשכת רשם המקרקעין הגרמני.

(*) בגין חלק ממבנה בחולון המשמש בחלקו כנדל"ן להשקעה ובחלקו משמש כמשרדי החברה. המבנה חכור בחכירה מהוונת ממנהל מקרקעי ישראל לתקופה של 999 שנים.

באור 16: - רכוש קבוע הרכב ותנועה
שנת 2021

סה"כ	בניינים	שיפורים במושכר	בניינים (1)(2)(3)	מקרקעין בבנייה	ציוד בניה	כלי רכב	מחשבים, ריהוט וציוד	גררים וניידות (4)	עלות
אלפי ש"ח									
552,720	93,128	80,320	274,603	3,132	1,061	52	90,764	9,660	יתרה ליום 1 בינואר, 2021 מיון מסעיף רכוש קבוע לנדל"ן להשקעה
(950)	-	-	(950)	-	-	-	-	-	מיון מסעיף מלאי בניינים בהקמה לרכוש קבוע (1)
3,911	-	-	3,911	-	-	-	-	-	תוספות במשך השנה
41,984	25,846	4,880	472	-	-	-	6,988	3,798	גריעות במשך השנה
(1,200)	-	(72)	-	-	-	(30)	(156)	(942)	יתרה ליום 31 בדצמבר, 2021
<u>596,465</u>	<u>118,974</u>	<u>85,128</u>	<u>278,036</u>	<u>3,132</u>	<u>1,061</u>	<u>22</u>	<u>97,596</u>	<u>12,516</u>	
פחת שנצבר									
219,483	48,687	62,507	34,857	-	853	38	69,314	3,227	יתרה ליום 1 בינואר, 2021
43,706	26,944	4,737	5,547	-	61	14	4,605	1,798	תוספות במשך השנה
(655)	-	(71)	-	-	-	(30)	(69)	(485)	גריעות במשך השנה
<u>262,534</u>	<u>75,631</u>	<u>67,173</u>	<u>40,404</u>	<u>-</u>	<u>914</u>	<u>22</u>	<u>73,850</u>	<u>4,540</u>	יתרה ליום 31 בדצמבר, 2021
<u>333,931</u>	<u>43,343</u>	<u>17,955</u>	<u>237,632</u>	<u>3,132</u>	<u>147</u>	<u>-</u>	<u>23,746</u>	<u>7,976</u>	<u>עלות מופחתת ליום 31 בדצמבר, 2021</u>

שנת 2020

סה"כ	בניינים	שיפורים במושכר	בניינים (1)(2)(3)(4)(5)(6)	מקרקעין בבנייה	ציוד בניה	כלי רכב	מחשבים, ריהוט וציוד	גררים וניידות (3)	עלות
אלפי ש"ח									
521,853	65,779	79,225	274,470	3,132	1,060	52	87,605	10,530	יתרה ליום 1 בינואר, 2020 מיון מסעיף רכוש קבוע לנדל"ן להשקעה
(2,077)	-	(2,077)	-	-	-	-	-	-	תוספות במשך השנה
38,837	27,349	5,792	133	-	16	-	3,513	2,034	גריעות במשך השנה
(5,893)	-	(2,620)	-	-	(15)	-	(354)	(2,904)	יתרה ליום 31 בדצמבר, 2020
<u>552,720</u>	<u>93,128</u>	<u>80,320</u>	<u>274,603</u>	<u>3,132</u>	<u>1,061</u>	<u>52</u>	<u>90,764</u>	<u>9,660</u>	
פחת שנצבר									
184,564	24,571	54,963	33,480	-	779	33	67,092	3,646	יתרה ליום 1 בינואר, 2020
41,663	24,116	9,594	1,377	-	89	5	4,688	1,794	תוספות במשך השנה
(6,744)	-	(2,050)	-	-	(15)	-	(2,466)	(2,213)	גריעות במשך השנה
<u>219,483</u>	<u>48,687</u>	<u>62,507</u>	<u>34,857</u>	<u>-</u>	<u>853</u>	<u>38</u>	<u>69,314</u>	<u>3,227</u>	יתרה ליום 31 בדצמבר, 2020
<u>333,237</u>	<u>44,441</u>	<u>17,813</u>	<u>239,746</u>	<u>3,132</u>	<u>208</u>	<u>14</u>	<u>21,450</u>	<u>6,433</u>	<u>עלות מופחתת ליום 31 בדצמבר, 2020</u>

- (1) פרויקט מרינה view אשקלון (שלב א') בוצע באמצעות החברה המאוחדת אפרידר יזומה. בחודש מאי 2021 החליט דירקטוריון אפרידר יזומה כי אפרידר יזומה תייעד לעצמה, כ-616 מ"ר משרדים מתוך שטחי הפרויקט האמור, שהוקם על ידיה ושעלותם בספרים מסתכמת לסך של כ-3,911 אש"ח, וזאת במטרה להשכיר שטחים אלה לאפרידר (החברה האם שלה), לטובת שימוש כמשרדי קבוצת אפרידר. בהתאם לאמור לעיל, שונה הייעוד של שטחים אלו בדוחות המאוחדים של החברה ממלאי בניינים למכירה לרכוש קבוע. הסכם שכירות כאמור בין אפרידר יזומה לאפרידר נחתם בחודש יולי 2021 והינו לתקופה של חמש שנים עם אופציה לחמש שנים נוספות.
- (2) בניין המשרדים של החברה המאוחדת הכשרה ביטוח ממוקם במרכז העסקים "גב ים בחלקו הצפוני של אזור התעשייה של העיר חולון. חלק מהבניין עומד לשימושה העצמי של הכשרה ביטוח ומסווג כרכוש קבוע, וחלק אחר משמש כנדל"ן להשקעה. למידע נוסף ראה באור 15 לעיל.
- (3) להכשרה ביטוח זכויות חכירה בבניין משרדים בשטח של כ-668 מ"ר ברוטו ב"מרכז שקמונה" בחיפה. ליום 31 בדצמבר, 2021, כל שטח המשרדים הינו לשימוש עצמי של הכשרה ביטוח. הנכס חכור בחכירה מהונת מרשות מקרקעי ישראל עד שנת 2042.
- (4) אלבר שיעבדה את הגררים והניידות, וחלק מזכויותיה החוזיות במקרקעין אשר בבעלותה.

באור 17א': - מוניטין ונכסים בלתי מוחשיים

ההרכב:

תוכנות (**)	תיק ביטוח חיים	קשרי לקוחות	מותג	דמי פינוי	מוניטין (*)	סה"כ	
<u>אלפי ש"ח</u>							
359,003	73,288	8,009	2,339	1,100	47,644	491,383	<u>עלות</u>
64,423	-	-	-	-	-	64,423	יתרה ליום 1 בינואר, 2020
423,426	73,288	8,009	2,339	1,100	47,644	555,806	תוספות
68,989	-	-	-	-	-	68,989	יתרה ליום 31 בדצמבר, 2020
492,415	73,288	8,009	2,339	1,100	47,644	624,795	תוספות
							יתרה ליום 31 בדצמבר, 2021
203,038	64,332	6,430	2,339	801	14,740	291,680	<u>הפחתה שנצברה</u>
41,851	4,886	745	-	127	-	47,609	יתרה ליום 1 בינואר, 2020
244,889	69,218	7,175	2,339	928	14,740	339,289	הפחתה שהוכרה במהלך השנה
48,161	4,070	228	-	24	-	52,483	יתרה ליום 31 בדצמבר, 2020
293,050	73,288	7,403	2,339	952	14,740	391,772	הפחתה שהוכרה במהלך השנה
							יתרה ליום 31 בדצמבר, 2021
199,365	-	606	-	148	32,904	233,023	<u>יתרה, נטו</u>
178,537	4,070	834	-	172	32,904	216,517	ליום 31 בדצמבר, 2021
							ליום 31 בדצמבר, 2020

(*) החברה ביצעה, בחינת ירידת ערך של המוניטין בגין אלבר, המסתכם נכון למועד הדוח לסך של 23,611 אלפי ש"ח. בחינתה של החברה, בוצעה בעיקר על בסיס דוחותיה הכספיים של אלבר ליום 31 בדצמבר 2021 ועל בסיס תקציב הנהלת אלבר לשנת 2022, וממצאיה הם שלא נדרשת הפחתה כלשהי בערכו של המוניטין בגין אלבר. שיעור הניכיון לפיו הווננו תזרימי המזומנים הינו כ-9.3%. תחזיות תזרימי המזומנים לתקופה העולה על התקציב הנהלת אלבר האמור נאמדו תוך שימוש בשיעור צמיחה קבוע של 1.5%.

(**) תוספות בגין פיתוח עצמי בחברת הביטוח המאוחדת, מסתכמות לסך 51,781 אלפי ש"ח בשנת 2021 ו-53,947 אלפי ש"ח בשנת 2020.

באור 17ב' - הוצאות רכישה נדחות בחברת הביטוח המאוחדת

ההרכב:

31 בדצמבר		
2020	2021	
אלפי ש"ח		
322,629	350,566	ביטוח חיים וחיסכון ארוך טווח
94,562	96,081	ביטוח כללי
<u>417,191</u>	<u>446,647</u>	

להלן התנועה בהוצאות רכישה נדחות בביטוח חיים וחיסכון ארוך טווח בחברת הביטוח המאוחדת:

אלפי ש"ח		
309,394		יתרה ליום 1 בינואר, 2020
		תוספות:
42,284		עמלות רכישה
12,031		הוצאות רכישה אחרות
54,315		
(32,775)		הפחתה שוטפת
(8,305)		הפחתה בגין ביטולים
322,629		יתרה ליום 31 בדצמבר, 2020
		תוספות:
53,740		עמלות רכישה
11,647		הוצאות רכישה אחרות
65,387		
(29,612)		הפחתה שוטפת
(7,838)		הפחתה בגין ביטולים
<u>350,566</u>		יתרה ליום 31 בדצמבר, 2021

באור 18 - אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים

א. ההרכב:

31 בדצמבר		
2020	2021	
אלפי ש"ח		
359,760	160,078	נושא ריבית פריים

ב. לענין שעבודים וערבויות, ראה באור 29ד-ה' להלן.

באור 19 - קבלנים, ספקים ונותני שירותים

31 בדצמבר		
2020	2021	
אלפי ש"ח		
230,513	177,852	חובות פתוחים (*)
73,542	105,920	המחאות לפרעון
<u>304,055</u>	<u>283,772</u>	

(*) לימים 31 בדצמבר, 2021 ו-2020 עיקר היתרה נובעת מרכישות כלי רכב מיבואנים.

באור 20: - זכאים ויתרות זכות

31 בדצמבר		
2020	2021	
אלפי ש"ח		
8,712	10,073	צדדים קשורים ובעל שליטה
45,984	48,950	מוסדות
22,699	23,368	פרמיה והכנסות אחרות מראש ומקדמות מלקוחות
36,212	30,765	התחייבויות לעובדים והתחייבויות אחרות בגין שכר ומשכורת
73,769	90,905	חברות ביטוח
1,226	-	התחייבות למתן שירותי בניה
46,220	45,955	סוכני ביטוח בגין עמלות
54,551	35,320	הוצאות לשלם
6,908	7,215	ריבית לשלם
301,377	144,207	מבוטחים (בגין תביעות והחזרי פרמיה)
21,534	17,205	הוצאות רכישה נדחות משנה
53,280	68,873	זכאים ויתרות זכות אחרים
<u>672,472</u>	<u>522,836</u>	

באור 21: - התחייבויות לא שוטפות

א. ההרכב

ליום 31 בדצמבר, 2021

יתרה בניכוי חלויות שוטפות	יתרה	שיעור ריבית שנתית	
אלפי ש"ח		%	
591,988	872,746	2.5-5.6	התחייבויות לתאגידים בנקאיים ואחרים
1,628,646	2,105,290	1.85-6.25	אגרות חוב
31,890	52,011	2-3.85	הלוואות מבעל השליטה
341,820	544,412		התחייבויות אחרות (1)
<u>2,594,344</u>	<u>3,574,459</u>		סך הכל

באור 21 - התחייבויות לא שוטפות (המשך)

א. ההרכב (המשך)

ליום 31 בדצמבר, 2020

יתרה בניכוי חלויות שוטפות	יתרה	שיעור ריבית שנתית	
אלפי ש"ח		%	
513,104	923,585	5.60-2.50	התחייבויות לתאגידים בנקאיים ואחרים
1,550,896	2,065,123	7.37-2.25	אגרות חוב
35,535	52,711	4.00-2.00	הלוואות מבעל השליטה
348,617	589,390		התחייבויות אחרות (1)
<u>2,448,152</u>	<u>3,630,809</u>		סך הכל

(1) התחייבויות אחרות כוללות בעיקר פקדונות של מבטחי משנה וכן תשלומים מלקוחות בגין ליסינג תפעולי ומימוני.

ב. מועדי הפרעון לאחר תאריך הדיווח ליום 31 בדצמבר, 2021

טרם נקבע מועד פרעון	סה"כ	שנה ראשונה	שנה שנייה	שנה שלישית	שנה רביעית ואילך	
אלפי ש"ח						
-	872,746	280,758	274,963	120,362	196,663	התחייבויות לתאגידים בנקאיים ואחרים
-	2,105,290	476,644	484,081	309,889	834,676	אגרות חוב
8,460	52,011	20,959	2,781	1,429	18,382	הלוואות מבעל השליטה
100,037	544,412	202,592	109,900	89,802	42,081	התחייבויות אחרות
<u>108,497</u>	<u>3,574,459</u>	<u>980,953</u>	<u>871,725</u>	<u>521,482</u>	<u>1,091,802</u>	סך הכל

מועדי הפרעון לאחר תאריך הדיווח ליום 31 בדצמבר, 2020

טרם נקבע מועד פרעון	סה"כ	שנה ראשונה	שנה שנייה	שנה שלישית	שנה רביעית ואילך	
אלפי ש"ח						
-	923,585	410,481	246,349	185,496	81,259	התחייבויות לתאגידים בנקאיים ואחרים
-	2,065,123	514,227	370,489	377,927	802,480	אגרות חוב
8,262	52,711	17,176	22,986	2,857	1,430	הלוואות מבעל השליטה
18,200	589,390	240,773	122,617	91,799	116,001	התחייבויות אחרות
<u>26,462</u>	<u>3,630,809</u>	<u>1,182,657</u>	<u>762,441</u>	<u>658,079</u>	<u>1,001,170</u>	סך הכל

באור 21: - התחייבויות לא שוטפות (המשך)

ג. פרטים נוספים

1. התחייבויות פיננסיות של החברה נכון ליום 31 בדצמבר, 2021

שעבודים	פדיון מוקדם	מידע נוסף	תנאי ההתחייבות			מועד הגיוס	יתרה בדוחות כספיים 31/12/2021	תמורה נטו	סכום - אש"ח	התחייבות פיננסית	החברה
			מועדי תשלומי קרן וריבית	תנאי הצמדה	ריבית אפקטיבית						
							אלפי ש"ח				
ראה באור 29'4 להלן.	ביום 21 בנובמבר, 2021 ביצעה החברה פדיון מוקדם, חלקי, בסך של כ-11,220 אלפי ש"ח (מונחי קרן בלבד), על חשבון ההלוואה. במסגרת הפדיון המוקדם, שילמה החברה סך של 11,916 אש"ח, הכוללים סך של 10,000 אש"ח בגין מלוא קרן ההלוואה שהייתה אמורה להיפרע ביום 30/11/2022, סך של כ-1,220 אלפי ש"ח על חשבון קרן ההלוואה שאמורה להיפרע ביום 30/05/2025 וסך של כ-696 אש"ח עבור ריבית שנצברה בגין ההלוואה עד למועד הפדיון המוקדם.	תמורת ההלוואה שימשה לפרעון מוקדם ומלא של כל אגרות החוב החברה. לעניין אמות מידה פיננסיות, ראה באור 29'3 להלן.	ההלוואה הועמדה לפירעון (קרן) ב-10 תשלומים חצי שנתיים, שווים, אשר ישולמו כדלקמן: התשלום הראשון ביום 30 בנובמבר, 2020, שמונה תשלומים נוספים בימים 30 במאי ו-30 בנובמבר של כל אחת מהשנים 2021-2024 והתשלום האחרון ביום 30 במאי, 2025. הריבית בגין ההלוואה תשולם פעמיים בשנה ביחד עם תשלומי הקרן.	ללא הצמדה למדד כלשהו	פריים פריים בתוספת 3.25%	פריים בתוספת 3.25%	31/05/20	43,557 אש"ח (כולל ריבית לשלם בסך של 236 אש"ח)	100,000 ש"ח	100,000 ש"ח	אלעזרא החזקות
	לעניין פדיון מוקדם נוסף, שבוצע בהלוואה זו, לאחר מועד הדוח, ראה באור 31'ג להלן.										
	לעניין פדיונות מוקדים נוספים קודמים, שביצעה החברה, בהלוואה זו, במהלך השנים 2020-2021, ראה סעיף ה'5 לדוח נתונים כספיים מתוך הדוחות הכספיים המאוחדים המיוחסים לחברה ליום 31 בדצמבר 2021.										
ראה באור 29'5 להלן.	ביום 17 דצמבר 2020 ביצעה החברה פדיון מוקדם חלקי, בסך של כ-9,725 אלפי ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה ד') של החברה. במסגרת הפדיון המוקדם, שילמה החברה, למחזיקי אגרות החוב (סדרה ד'), סך של כ-10,006 אש"ח, הכוללים סך של כ-1,325 אש"ח בגין מלוא קרן אגרות החוב (סדרה ד') שהייתה אמורה להיפרע ביום 01/01/2022, סך של כ-8,400 אלפי ש"ח על חשבון קרן אגרות החוב (סדרה ד') שאמורה להיפרע ביום 01/01/2023 וסך של כ-281 אש"ח עבור ריבית שנצברה בגין קרן אגרות החוב (סדרה ד') הנפדית בפדיון המוקדם. בהתאם, נכון למועד הדוח, יתרת קרן אגרות החוב (סדרה ד') הינה בסך של כ-85,409 אלפי ש"ח.	תמורת ההנפקה שימשה לפרעון מוקדם מלא של אגרות החוב (סדרה ד') של אלעזרא החזקות ביטוח וכן לביצוע פדיון מוקדם מלא של יתרת החוב הבנקאי של החברה לעניין אמות מידה פיננסיות, ראה באורים 21'1-2 להלן.	אגרות החוב תעמודנה לפרעון (קרן) ב-10 תשלומים לא שווים אשר ישולמו ביום 1 בינואר של כל אחת מהשנים 2018 עד 2027 (כולל כדלקמן): התשלום הראשון (אשר ישולם ביום 1 בינואר 2018) בשיעור של 6% מהערך הנקוב של הקרן המקורית, התשלום השני (אשר ישולם ביום 1 בינואר 2019) בשיעור של 8% מהערך הנקוב של הקרן המקורית, התשלום השלישי (אשר ישולם ביום 1 בינואר 2020) בשיעור של 8.5% מהערך הנקוב של הקרן המקורית, התשלום הרביעי (אשר ישולם ביום 1 בינואר 2021) בשיעור של 9% מהערך הנקוב של הקרן המקורית, התשלום החמישי (אשר ישולם ביום 1 בינואר 2022) בשיעור של 9.5% מהערך הנקוב של הקרן המקורית, התשלום השישי (אשר ישולם ביום 1 בינואר 2023) בשיעור של 10% מהערך הנקוב של הקרן המקורית, התשלום השביעי (אשר ישולם ביום 1 בינואר 2024) בשיעור של 10.5% מהערך הנקוב של הקרן המקורית, התשלום השמיני (אשר ישולם ביום 1 בינואר 2025) בשיעור של 11% מהערך הנקוב של הקרן המקורית, התשלום התשיעי (אשר ישולם ביום 1 בינואר 2026) בשיעור של 11.5% מהערך הנקוב של הקרן המקורית, והתשלום העשירי (אשר ישולם ביום 1 בינואר 2027) בשיעור של 16% מהערך הנקוב של הקרן המקורית. הריבית בגין אגרות החוב (סדרה ד') תשולם ב-20 תשלומים חצי שנתיים, ביום 1 ביולי, 2017, בימים 1 בינואר ו-1 ביולי של כל אחת מהשנים 2018 עד 2026 (כולל) וביום 1 בינואר, 2027.	ריבית קבועה ללא הצמדה למדד	6.58%	6.25%	26/9/16	87,351 אש"ח (כולל ריבית לשלם בסך של 2,691 אש"ח)	159,000 ע.ג.	159,000 ע.ג.	אלעזרא החזקות

באור 21: - התחייבויות לא שוטפות (המשך)

ג. פרטים נוספים (המשך)

2. התחייבויות פיננסיות של חברת הביטוח המאוחדת (להלן – הכשרה ביטוח)

מידע נוסף	מידע נוסף	תנאי ההתחייבות	ריבית	מועד הגיוס	שווי הוגן 31/12/2020	יתרה בספרים 31/12/2020	שווי הוגן 31/12/2021	יתרה בספרים 31/12/2021	סכום הלוואה מקורי	התחייבות פיננסית	החברה	
												תנאי הצמדה
		מועדי תשלומי קרן וריבית										
	משמש כהון משני רובד 2 של הכשרה ביטוח.	אג"ח עומדות לפרעון (קרן) בתשלום אחד ביום 01/07/26. הריבית משולמת על בסיס רבעוני. ניתן זכות לפדיון מוקדם ביום 01/07/23.	ריבית קבועה ללא הצמדה למדד	4.75%	18/07/18	105,833	102,190	106,543	102,308	102,920	אגרות חוב (סדרה 3)	הכשרה ביטוח
	משמש כהון משני רובד 2 של הכשרה ביטוח.	אג"ח עומדות לפרעון (קרן) בתשלום אחד ביום 01.01.28. הריבית משולמת על בסיס חצי שנתי. ניתן זכות לפדיון מוקדם ביום 01/01/25.	ריבית קבועה ללא הצמדה למדד	5.45%	16/12/18	179,868	167,952	185,924	168,031	130,000	אגרות חוב (סדרה 4)	הכשרה ביטוח
	ביום 16 בדצמבר, 2018 הנפיקה הכשרה ביטוח אגרות חוב (סדרה 4) בסך של 130,000 אלפי ש"ח ע.נ. כמו כן, ביום 21 בינואר, 2019 התקבלו תוצאות ההנפקה ולפיהן הנפיקה הכשרה ביטוח אגרות חוב (סדרה 4) בסך של 39,176 אלפי ש"ח ע.נ.				21/01/19				39,176			
	משמש כהון משני רובד 2 של הכשרה ביטוח.	כתב ההתחייבות עומד לפרעון (קרן) בתשלום אחד ביום 31.12.26. הריבית משולמת על בסיס רבעוני. ניתן זכות לפדיון מוקדם ביום 31.12.23.	ריבית קבועה ללא הצמדה למדד	5.6%	31/12/18	10,689	10,000	11,877	10,000	10,000	כתב התחייבות נדחה לתאגיד בנקאי	הכשרה ביטוח
	משמש כהון משני רובד 2 של הכשרה ביטוח.	כתב ההתחייבות עומד לפרעון (קרן) בתשלום אחד ביום 29.06.26. הריבית משולמת על בסיס חצי שנתי. ניתן זכות לפדיון מוקדם ביום 29.06.2023.	ריבית משתנה ללא הצמדה למדד	פריים + 1.6%	29/06/21	-	-	20,178	20,000	20,000	כתב התחייבות נדחה לתאגיד בנקאי	הכשרה ביטוח
	משמש כהון משני רובד 2 של הכשרה ביטוח.	כתב ההתחייבות עומד לפרעון (קרן) בתשלום אחד ביום 07.11.29. הריבית משולמת על בסיס חצי שנתי. ניתן זכות לפדיון מוקדם ביום 07.11.2026. ככל והכשרה ביטוח לא תנצל את זכותה לפדיון מוקדם כאמור תשולם לבנק תוספת ריבית בשיעור של 1.28% (בנוסף לריבית הנקובה 3.4%).	ריבית קבועה ללא הצמדה למדד	3.4%	07/11/21	-	-	101,589	100,000	100,000	כתב התחייבות נדחה לתאגיד בנקאי	הכשרה ביטוח

באור 21: - התחייבויות לא שוטפות (המשך)

ג. פרטים נוספים (המשך)

3. התחייבויות פיננסיות (א"ח) של החברה המאוחדת אלבר שירותי מימונית בע"מ (להלן – אלבר)

שעבודים	זכות לפדיון מוקדם	הרחבות סדרה	תנאי ההתחייבות	תנאי הצמדה	סוג ושיעור ריבית	שווי הוגן כפי שנכלל בדוחות ליום 31/12/2021	שווי נקוב ליום 31/12/2021 – אש"ח	התחייבות פיננסית	החברה
ראה באור 2'ד29 להלן.	לא לאלבר אפשרות לבצע פדיון מוקדם, בהתאם לתנאים הקבועים בסעיף 6.2 לשטר הנאמנות.	הסדרה הונפקה לראשונה בחודש יוני 2016, והורחבה בחודשים אוגוסט 2017, נובמבר 2017, אוגוסט 2018 ואוקטובר 2018.	הקרן עומדת לפירעון ב- 27 תשלומים רבעוניים שווים אשר ישולמו ביום ה-15 בחודש מאי, אוגוסט, נובמבר ופברואר בכל אחת מהשנים 2017 עד 2023 (כולל), כאשר תשלום הקרן הראשון ישולם ביום 15 במאי 2017 וכאשר כל תשלום כאמור, מלבד התשלום האחרון, יהא בשיעור של 3.7% מהקרן, והתשלום האחרון, אשר ישולם ביום 15 בנובמבר 2023, יהא בשיעור של 3.69% מהקרן. הריבית משולמת ביום ה-15 במאי, באוגוסט, בנובמבר ובפברואר החל מיום 15 באוגוסט 2016. התשלום האחרון של הריבית ישולם ביום 15 בנובמבר 2023 ביחד עם התשלום האחרון של קרן אגרות החוב.	ללא הצמדה למדד כלשהו	3% קבועה	236,000	231,029	אג"ח סדרה טו'	אלבר שירותי מימונית
ראה באור 2'ד29 להלן.	לא לאלבר אפשרות לבצע פדיון מוקדם, בהתאם לתנאים הקבועים בסעיף 6.2 לשטר הנאמנות.	הסדרה הונפקה לראשונה בחודש יוני 2016, והורחבה בחודשים אוגוסט 2017, נובמבר 2017, אוגוסט 2018, ומאי 2019.	הקרן עומדת לפירעון ב- 27 תשלומים רבעוניים שווים אשר ישולמו ביום ה-20 בחודש דצמבר, מרס, יוני וספטמבר בכל אחת מהשנים 2017 עד 2024 (כולל), כאשר תשלום הקרן הראשון שולם ביום 20 בדצמבר 2017 וכאשר כל תשלום כאמור, מלבד התשלום האחרון, יהא בשיעור של 3.7% מהקרן, והתשלום האחרון, אשר ישולם ביום 20 ביוני 2024, יהא בשיעור של 3.8% מהקרן. הריבית משולמת ביום ה-20 במרץ, ביוני, בספטמבר ובדצמבר החל מיום 20 במרס 2017. התשלום האחרון של הריבית ישולם ביום 20 ביוני 2024 ביחד עם התשלום האחרון של קרן אגרות החוב.	קרן וריבית צמודות למדד המחירים לצרכן.	2.25% קבועה	361,000	332,179	אג"ח סדרה טז'	אלבר שירותי מימונית
ראה באור 2'ד29 להלן.	לא לאלבר אפשרות לבצע פדיון מוקדם, בהתאם לתנאים הקבועים בסעיף 6.2 לשטר הנאמנות.	הסדרה הונפקה לראשונה בחודש יולי 2019, והורחבה בחודשים אוגוסט 2019, פברואר 2020, ינואר 2021 ומאי 2021.	הקרן עומדת לפירעון ב- 27 תשלומים רבעוניים שווים אשר ישולמו ביום ה-20 בחודש יולי, אוגוסט, ינואר ואפריל בכל אחת מהשנים 2020 עד 2027 (כולל), כאשר תשלום הקרן הראשון שולם ביום 20 ביולי 2020 וכאשר כל תשלום כאמור, מלבד התשלום האחרון, יהא בשיעור של 3.7% מהקרן, והתשלום האחרון, אשר ישולם ביום 20 בינואר 2027, יהא בשיעור של 3.8% מהקרן. הריבית משולמת ביום ה-20 בינואר, באפריל, ביולי ובאוקטובר החל מיום 20 בינואר 2020. התשלום האחרון של הריבית ישולם ביום 20 בינואר 2027 ביחד עם התשלום האחרון של קרן אגרות החוב.	קרן וריבית צמודות למדד המחירים לצרכן.	1.85% קבועה	865,000	809,238	אג"ח סדרה יז'	אלבר שירותי מימונית
ראה באור 2'ד29 להלן.	לא לאלבר אפשרות לבצע פדיון מוקדם, בהתאם לתנאים הקבועים בסעיף 6.2 לשטר הנאמנות.	הסדרה הונפקה לראשונה בחודש יולי 2019, והורחבה בחודשים אוגוסט 2019 וינואר 2021.	הקרן עומדת לפירעון ב- 27 תשלומים רבעוניים שווים אשר ישולמו ביום ה-13 בחודש יולי, אוגוסט, ינואר ואפריל בכל אחת מהשנים 2020 עד 2027 (כולל), כאשר תשלום הקרן הראשון שולם ביום 13 ביולי 2020 וכאשר כל תשלום כאמור, מלבד התשלום האחרון, יהא בשיעור של 3.7% מהקרן, והתשלום האחרון, אשר ישולם ביום 13 בינואר 2027, יהא בשיעור של 3.8% מהקרן. הריבית משולמת ביום ה-13 בינואר, באפריל, ביולי ובאוקטובר החל מיום 13 בינואר 2020. התשלום האחרון של הריבית ישולם ביום 13 בינואר 2027 ביחד עם התשלום האחרון של קרן אגרות החוב.	ללא הצמדה למדד כלשהו	3.25% קבועה	365,000	351,098	אג"ח סדרה יח'	אלבר שירותי מימונית

באור 21: - התחייבויות לא שוטפות (המשך)

ג. פרטים נוספים (המשך)

4. אג"ח סדרה ב' של החברה

ביום 2 במאי, 2013 הנפיקה החברה 211,112 אלפי ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה ב'). סך התמורה שהתקבלה (ברוטו) הינה 211,112 אלפי ש"ח. שיעור הריבית אשר נקבע במכרז הינו 7.4%. הריבית האפקטיבית השנתית המיוחסת לאגרות החוב (סדרה ב') הינה בשיעור של 7.97%. ביום 20 בפברואר, 2020 ביצעה החברה הרחבה פרטית של סדרת אגרות חוב (סדרה ב') בהיקף של 60,000 אלפי ש"ח ע.ג. אגרות חוב. סך התמורה שהתקבלה בגין ההרחבה כאמור (בניכוי הוצאות הנפקה) הסתכמה לסך של כ-64,390 ש"ח נטו.

ביום 6 במאי, 2020 החליט דירקטוריון החברה על ביצוע פדיון מוקדם מלא, ביוזמת החברה, של יתרת אגרות החוב (סדרה ב') של החברה שבמחזור, אשר בוצע ביום 31 במאי, 2020 (להלן - הפדיון המוקדם). תמורת הפדיון המוקדם, הכוללת תוספת תשלום של פדיון מוקדם בסך של כ-3,441 אלפי ש"ח, הסתכמה לסך כולל של כ-191,558 אלפי ש"ח. עם ביצוע הפדיון המוקדם, אגרות החוב (סדרה ב') של החברה נמחקו מהמסחר בבורסה.

5. תשקיף מדף של החברה

ביום 8 ביולי 2021 פקע תוקפו של תשקיף המדף של החברה.

6. כתבי התחייבויות המהווים המהווים הון רובד 2 בחברת הביטוח המאוחדת (להלן - הכשרה ביטוח)

הנסיבות המשהות בהתאם להוראות הממונה משמען: התקיימות אחת או יותר מהנסיבות הבאות:

ביחס לדחיית תשלום ריבית - היעדר רווחים ראויים לחלוקה בהכשרה ביטוח, כמשמען בחוק החברות, התשנ"ט-1999, וזאת על פי הדוחות הכספיים האחרונים (שנתיים או רבעוניים) שקדמו למועד פירעון הריבית הרלוונטי;
ביחס לדחיית תשלום קרן ו/או תשלומי ריבית:

א. על פי הדוח הכספי האחרון של החברה שפורסם טרם מועד פירעון ריבית ו/או קרן רלוונטי, סכום ההון העצמי המוכר של החברה נמוך מההון הנדרש לנסיבות משהות, דהיינו 80% מההון הנדרש לכושר פירעון (SCR) ("ההון הנדרש לנסיבות משהות") והחברה לא ביצעה השלמת הון נכון למועד פרסום הדוח.

ב. דירקטוריון הכשרה ביטוח הורה על דחיית תשלום ריבית או על דחיית תשלום קרן, אם קבע כי יש חשש ממשי קרוב ליכולתה של הכשרה ביטוח לעמוד בהון הנדרש לנסיבות משהות, או לפרוע במועדן התחייבויות שדרגת הקדימות שלהן גבוהה מזו של כתב ההתחייבות, ובלבד שהתקבל לכך אישור מראש של הממונה.

ג. הממונה הורה על דחיית תשלום קרן ו/או ריבית עקב פגיעה משמעותית ביחס כושר פירעון או קיים חשש ממשי קרוב ליכולתה של הכשרה ביטוח לעמוד בהון הנדרש לכושר פירעון (SCR).

התחייבות הכשרה ביטוח בגין כתבי התחייבות לעיל הינה בעלת המאפיינים הבאים:

1. קודמת להתחייבויות הכשרה ביטוח כלפי זכויותיהם של נושים על פי רכיבים ומכשירים הכלולים בהון רובד 1.
2. בעלת מעמד שווה להתחייבויות הכשרה ביטוח בקשר עם כתבי התחייבויות נדחים שהכשרה ביטוח הנפיקה ו/או תנפיק ואשר יוכרו כהון רובד 2.
3. נדחית ליתר התחייבויותיה של הכשרה ביטוח כלפי נושיה.

באור 21: - התחייבויות לא שוטפות (המשך)

ג. פרטים נוספים (המשך)

6. כתבי התחייבויות המהווים המהווים הון רובד 2 בחברת הביטוח המאוחדת (המשך)

ביום 29 ביוני, 2021 הכשרה ביטוח התקשרה בהסכם עם בנק, לפיו הבנק יעמיד להכשרה ביטוח סכום של 20 מיליון ש"ח (להלן - הקרן), כנגד כתב התחייבות נדחה, שתמורתו הוכרה כמכשיר הון רובד 2 (להלן - כתב ההתחייבות הנדחה), בהתאם לאישור שהתקבל מרשות שוק ההון, ביטוח וחסכון ביום 28 ביוני 2021. כתב ההתחייבות הנדחה ייפרע בתשלום אחד ביום 29 ביוני, 2026, כאשר להכשרה ביטוח זכות לביצוע פדיון מוקדם, אשר מועד הראשון לפירעון זה הינו ביום 29 ביוני, 2023. כתב ההתחייבות הנדחה יישא ריבית שנתית קבועה בשיעור של כ- פריים+1.6% המשולמת פעם בחצי שנה.

ביום 4 בנובמבר, 2021 הכשרה ביטוח התקשרה בהסכם עם בנק, לפיו הבנק יעמיד להכשרה ביטוח סכום של 100 מיליון ש"ח (להלן - הקרן), כנגד כתב התחייבות נדחה, שתמורתו הוכרה כמכשיר הון רובד 2 (להלן - כתב ההתחייבות הנדחה), בהתאם לאישור שהתקבל מרשות שוק ההון, ביטוח וחסכון ביום 3 בנובמבר 2021. כתב ההתחייבות הנדחה ייפרע בתשלום אחד ביום 7 בנובמבר, 2029, כאשר להכשרה ביטוח זכות לביצוע פדיון מוקדם, אשר מועד הראשון לפירעון זה הינו ביום 7 בנובמבר, 2026.

כתב ההתחייבות הנדחה יישא ריבית שנתית קבועה בשיעור של כ-3.4%, אך ככל והכשרה ביטוח לא תנצל את זכותה לפדיון מוקדם תשולם לבנק תוספת ריבית בשיעור של 1.28%. על-פי תנאי כתב ההתחייבות הנדחה, ככל ותתקיימנה נסיבות משהות יידחה תשלום הקרן או הריבית עד למועד בו תחדלנה הנסיבות המשהות להתקיים או עד שלוש שנים ממועד פירעון הקרן ו/או הריבית, לפי המוקדם מביניהם, אלא אם הממונה על שוק ההון, ביטוח וחיסכון אישר מועד מאוחר יותר לתשלום פירעון הקרן ו/או הריבית. להתקשרות האמורה אין השפעה מהותית על התוצאות הכספיות של חברת הביטוח המאוחדת, על הונה העצמי ועל יחס כושר הפירעון של חברת הביטוח המאוחדת.

7. רכישה עצמית של אגרות חוב אלבר

ביום 11 במרץ 2020 החליט דירקטוריון אלבר על אישור תכנית לרכישה של אגרות חוב (סדרה יד'), אגרות חוב (סדרה טו'), אגרות חוב (סדרה טז'), אגרות חוב (סדרה יז') ואגרות חוב (סדרה יח') של אלבר, בהיקף של עד 150 מיליון ש"ח. ביום 24 במרס 2020 אישר דירקטוריון אלבר עדכון לתכנית הרכישה, לפיו, לניירות הערך נשוא תכנית הרכישה יתווספו גם ניירות ערך מסחריים (סדרה 7), וזאת בנוסף לסדרות אגרות החוב של אלבר הכלולים בתכנית (סדרות יד', טו', טז', יז' ו-יח'). הרכישות על פי הוראות התכנית עשויות להתבצע באמצעות אלבר ו/או אלבר ציי רכב (ר.צ.) בע"מ (תאגיד בשליטת אלבר) ו/או אלבר א.פ. בע"מ (תאגיד בשליטת אלבר). התכנית אושרה לתקופה שחלה מיום 12 במרץ 2020 ועד ליום 30 בספטמבר 2020, כאשר ביום 19 באוגוסט 2020 אישר דירקטוריון אלבר, להאריך את התקופה שנקבעה לביצוע התכנית עד ליום 31 במרס 2021.

ביום 15 במרס 2021, החליט דירקטוריון אלבר על אישור תכנית לרכישה של אגרות חוב (סדרה יד'), אגרות חוב (סדרה טו'), אגרות חוב (סדרה טז'), אגרות חוב (סדרה יז') ואגרות חוב (סדרה יח') של אלבר, בהיקף של עד 50 מיליון ש"ח. הרכישות על פי הוראות התכנית עשויות להתבצע באמצעות אלבר ו/או אלבר ציי רכב (ר.צ.) בע"מ (תאגיד בשליטת אלבר) ו/או אלבר א.פ. בע"מ (תאגיד בשליטת אלבר). התכנית אושרה לתקופה שחלה מיום 1.4.2021 ועד ליום 31 במרס 2022. בפועל אלבר לא ביצעה רכישות במסגרת התכנית האמורה.

לאחר מועד הדוח, ביום 24 במרס 2022, החליט דירקטוריון אלבר על אישור תכנית לרכישה של אגרות חוב (סדרה טו'), אגרות חוב (סדרה טז'), אגרות חוב (סדרה יז') ואגרות חוב (סדרה יח') של אלבר, בהיקף של עד 50 מיליון ש"ח. הרכישות על פי הוראות התכנית עשויות להתבצע באמצעות אלבר ו/או אלבר ציי רכב (ר.צ.) בע"מ (תאגיד בשליטת אלבר) ו/או אלבר א.פ. בע"מ (תאגיד בשליטת אלבר). התכנית אושרה לתקופה שחלה מיום 1 באפריל 2022 ועד ליום 31 במרס, 2023.

ד. שטרי הון

ראה באור 26ג' להלן.

באור 21: - התחייבויות לא שוטפות (המשך)

ה. אמות מידה פיננסיות

1. במסגרת התחייבויות החברה, כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה ד'), התחייבה החברה כי, כל עוד אגרות החוב לא נפרעו במלואן, ההון העצמי של הכשרה ביטוח, על פי המאזן המאוחד של הכשרה ביטוח (כולל זכויות מיעוט), לא יפחת מסך של 240 מליון ש"ח במהלך תקופה העולה על שני רבעונים רצופים.

כמו כן, התחייבה החברה כי סף ההון המינימלי (MCR) של הכשרה בטוח לא יפחת מסף ההון המינימלי (MCR) הנדרש ממנה כמבטח על פי חוזר סולבנסי בגבולו העליון (45% מ-SCR), כשהוא מחושב ללא ההוראות בתקופת הפריסה וללא התאמת תרחיש מניות, וזאת במהלך שני מועדי דיווח רצופים, כפי שנקבעו ו/או ייקבעו על ידי הממונה. "חוזר סולבנסי" משמעו חוזר מספר 9-1-2017 מיום 1 ביוני 2017 שעניינו: "משטר כושר פירעון כלכלי של חברת ביטוח מבוסס Solvency II" או כל חוזר שיחליף אותו או יבוא במקומו ולרבות כל תיקון או שינוי של חוזר כאמור.

ליום 31 בדצמבר, 2021 הכשרה ביטוח עומדת באמת המידה שפורטו לעיל.

2. במסגרת התחייבויות החברה, כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה ד'), התחייבה החברה כי, כל עוד אגרות החוב לא נפרעו במלואן, יחס הון עצמי במאזן סולו של החברה כפי שמופיעים בדוחות הכספיים, לא יפחת מ-10%, במהלך תקופה העולה על שני רבעונים רצופים.

ליום 31 בדצמבר, 2021 החברה עומדת באמת המידה שפורטה לעיל.

3. במסגרת הלוואה, שנטלה החברה מתאגיד בנקאי בסך של 100,000 אלפי ש"ח, כמתואר בבאור 21ג' לעיל (להלן – הלוואה), התחייבה החברה, כלפי התאגיד הבנקאי, כי היחס בין (א) החוב הפיננסי נטו (חוב פיננסי בניכוי נכסים פיננסיים) ו- (ב) סך המאזן בניכוי הנכסים הפיננסיים, לא יעלה על 40%.

ליום 31 בדצמבר, 2021 החברה עומדת באמת המידה שפורטה לעיל.

בנוסף, התחייבה החברה כי: (1) הלוואות הבעלים שהועמדו לחברה תהיינה נחותות להלוואה; (2) החברה לא תשלם ולא תבצע חלוקה ולא תתחייב לשלם בכל אופן וצורה שהם, בין במישרין ובין בעקיפין, דיבידנדים (כהגדרת המונח בחוק החברות), לרבות ריבית, וכן דמי ניהול, או דמי פיצוי, או דמי שיפוי, או דמי יעוץ, או סכומי כסף בסכומים אשר לא הותרו בכתב ההתחייבות, ללא הסכמת הבנק.

4. החברה המאוחדת אפרידר (להלן - אפרידר) התחייבה, ביום 17 בינואר 2021 כלפי תאגיד בנקאי, כי ההון העצמי שלה, כמוצג בדוחות הכספיים שלה (סולו), לרבות הון מניות נפרע, עודפים בלתי מחולקים וקרנות הון, לא יפחת בכל עת מסך של 350 מליון ש"ח, וכי יחס הון עצמי לסך המאזן שלה לא יפחת בכל עת משיעור של 40%, והכל כפי שנתונים אלו יופיעו בדוחות הכספיים השנתיים של אפרידר, וזאת החל מהדוחות הכספיים השנתיים ליום 31/12/2020.

ליום 31 בדצמבר, 2021 אפרידר עומדת באמת המידה שפורטה לעיל.

באור 21: - התחייבויות לא שוטפות (המשך)

ה. אמות מידה פיננסיות (המשך)

5. במסגרת התחייבויות החברה המאוחדת אלבר (להלן - אלבר) כלפי בנקים שונים ומוסדות פיננסיים, כולם או חלקם, נקבעו מגבלות כדלקמן:

עמידה ליום 31.12.2021	ההתחייבות	נושא	
16.6%	היחס בין ההון עצמי המאוחד בתוספת הלוואות בעלים נחותות לבין סך המאזן המאוחד של אלבר - לא יפחת מ- 11%;	יחס הון עצמי למאזן	א.
כ-631 מליון ש"ח	ההון העצמי המאוחד בתוספת הלוואות בעלים נחותות, לא יפחת מ-261 מליון ש"ח;	הון עצמי	ב.
3.3	היחס בין ההתחייבויות הפיננסיות המובטחות בשעבודים, על פי הדוחות המאוחדים של אלבר לבין סך ה-EBITDA של אלבר במאוחד, לא יעלה על 4.8 על-פני ארבעה רבעונים קלנדאריים;	יחס חוב ל-EBITDA	ג.
הרווח הנקי המאוחד בארבעת הרבעונים הקלנדאריים שהסתיימו ביום 31 בדצמבר 2021 היה חיובי.	הרווח הנקי המאוחד בארבעת הרבעונים הקלנדאריים האחרונים יהיה חיובי ו/או בכל שני רבעונים קלנדאריים עוקבים יהיה לפחות רבעון אחד בו הרווח הנקי חיובי;	רווח נקי	ד.
ליום 31 בדצמבר 2021 ולמועד הדוח אלבר, וחברות הבת שלה, עומדות בהתחייבות האמורה.	אלבר וחברות הבת שלה, לא ישעבדו ולא יתחייבו לשעבד בשעבוד שוטף את כלל נכסיהם כפי שהם היום וכפי שיהיו בעתיד, לטובת גורם כלשהו, ללא קבלת הסכמת הבנק בכתב ומראש;	שעבוד שוטף שלילי	ה.
ליום 31 בדצמבר 2021 ולמועד הדוח אלבר עומדת בהתחייבות האמורה.	אלבר לא תלווה לבעלי המניות בחברה ולא תפרע הלוואות לבעלי המניות באלבר כל עוד לא נפרעו לבנקים אשר כלפיהם התחייבה אלבר בהתחייבות זו, כל התשלומים המגיעים להם, ללא הסכמתם לכך בכתב ומראש;	העמדת הלוואות ופרעון הלוואות לבעלי מניות	ו.
ליום 31 בדצמבר 2021 ולמועד הדוח אלבר עומדת בהתחייבות האמורה.	אלבר לא תשלם לבעלי מניותיה דמי ניהול, דמי ייעוץ, דמי השתתפות, עמלות, סכומי כסף ותשלומים מכל מין וסוג שהוא המשולמים על-ידי אלבר מרווחיה המאוחדים (למעט תשלומי שכר עבודה ותשלומים בגין שירותים שאלבר מקבלת במהלך העסקים הרגיל שלה, כגון תשלום דמי שכירות ותשלומי פרמיות בגין פוליסת ביטוח שאלבר רוכשת), בסך העולה על 2.4 מליון ש"ח בשנה;	תשלומים לבעלי ענין	ז.
ליום 31 בדצמבר 2021 ולמועד הדוח אלבר עומדת בהתחייבות האמורה.	אלבר לא תהיה רשאית לשלם לבעל השליטה שכר עבודה חודשי ברוטו בגין עבודתו בחברה, בסך העולה על סך של 83 אלפי ש"ח בחודש בתוספת הפרשי הצמדה למדד מיום 1.1.2008. מעבר לשכר ברוטו כאמור, בעל השליטה יהיה זכאי לקבל מאלבר רכב, אשר הוצאות אחזקתו וגילום המס בגינו יחולו על אלבר וכן בנוסף יהיה בעל השליטה זכאי לקבל תנאים סוציאליים כמקובל באלבר. בעל השליטה זכאי לכתב שיפוי בנוסח המקובל באלבר;	שכר שליטה בעל	ח.
ליום 31 בדצמבר 2021 ולמועד הדוח אלבר עומדת בהתחייבות האמורה.	אלבר לא תבצע עסקות חריגות עם בעל השליטה (אלא בהתקיים החריגות ספציפיות שנקבעו לעניין זה).	עסקאות בעלי ענין	ט.
ליום 31 בדצמבר 2021 ולמועד הדוח אלבר עומדת בהתחייבות האמורה.	לאלבר מגבלות על חלוקת דיבידנד שנקבעו בתנאי העמדת אשראי על-ידי גופי מימון (בנקאיים וחוג-בנקאיים) שונים וחלקם גם נכללו בתנאי חלק מאגרות החוב הקונצרניות שהנפיקה אלבר, כמפורט להלן: (א) אלבר לא תבצע חלוקת דיבידנד אם לאחר החלוקה (וניכוי לפי הענין של סכום החלוקה), היחס בין ההון העצמי בתוספת הלוואות בעלים נחותות לבין סך המאזן, בניכוי מזומנים ושווי מזומנים, יפחת מ-11.8%; (ב) מגבלה על חלוקת דיבידנד בשיעור מצטבר העולה לאחר החלוקה כאמור, על סך השווה ל-50% מהרווח הנקי (על-פי דוחותיה הכספיים של אלבר) שנוצבר מיום 1.1.2006 וביחס לסדרות אגח יז' ו-יח, מיום 1.1.2019 - ועד למועד הד"ח הכספי השנתי או הרבעוני האחרון שפרסמה אלבר טרם מועד החלוקה כאמור; (ג) חלוקה של דיבידנד לבעלי המניות שלא מתוך רווחים, קרי הפחתת הון;	דיבידנדים	י.

באור 21: - התחייבויות לא שוטפות (המשך)

ה. אמות מידה פיננסיות (המשך)

בנוסף, במסגרת קבלת הלוואות ממוסדות בנקאיים וחוץ בנקאיים, נכללו עילות להעמדה לפירעון מיידי שיעיקרן בתמצית כדלקמן (כאשר בחלק מהעילות ניתנו תקופת ריפוי לתיקון ההפרה): א) אם אלבר תקבל החלטת פירוק מרצון ו/או תציע הסדר או פשרה על רקע חוסר יכולתה לפרוע את התחייבויותיה ו/או אם יפתח איזה מהליכי חדלות פירעון מסוג כלשהו, או יתמנה בעל תפקיד בקשר עם הליכי חדלות פירעון; ב) אם אלבר תפגר בתשלום סכום מסכומי ההלוואה ו/או במקרה של הפרת תנאי הסכמי ההלוואה ואגרות החוב או מתן הצהרה לא נכונה או לא מדויקת; ג) ביצוע שינוי מבנה (כהגדרתו במסמכי המימון); ד) אם תוגש בקשה לכינוס נכסים או רכוש אלבר או חלק מהותי ממנה, או אם יוטל עיקול או תינקט פעולת הוצאה לפועל על סכום העולה על היקף שנקבע בהסכמי המימון (כאשר זה עשוי להיות שיעור מההון העצמי או משווי הבטוחות); ה) אם יחול שינוי שליטה בחברה; ו) אם אלבר תפסיק לפרוע התחייבויותיה ו/או תפסיק העבודה או חלק ניכר ממנה ו/או יארע מאורע העלול לפגוע באופן מהותי ביכולת הכספית שלנו; ז) אם לפי שיקול דעתו והערכתו של הגורם המממן יחול שינוי מהותי לרעה בשווי הבטוחות שניתנו או ינתנו להבטחת פירעון ההלוואה (כאשר בחלק מהסכמי המימון נקבע כי על אלבר לעמוד ביחס בין יתרת ההלוואה לשווי כלי הרכב המשועבדים (LTV) שהעמידה בשיעור של 75%; כאשר לעניין זה אופן חישוב שווי הרכבים מוגדר בהסכמי המימון, ובעיקרו ימדד לפי מחירון עדכני של לוי יצחק, ללא הפחתות וללא מע"מ); ח) אם אלבר לא תעמוד בהתחייבויותיה להמצאת דוחות ומידע נוסף הנדרש לפי הסכמי המימון. ט) אם אלבר תשנה את עיקר פעילותה. י) במקרה של הפרה או העמדה לפירעון מיידי של התחייבויות אחרת; (cross default/ cross acceleration) יא) אם אלבר תירשם כחברה מפרה; יב) אם דירוג המנפיק של אלבר ירד מתחת ל: BBB -.

6. במסגרת התחייבויות אלבר כלפי בעלי אגרות חוב קונצרניות כולם או חלקם, נקבעו המגבלות כדלקמן:

- קיום יחס בין יתרת ההלוואה הבלתי מסולקת לבין שווי הנכסים המשועבדים המבטיחים את סילוק ההלוואה (LTV);
- אלבר לא תבצע אף אחת מהפעולות המפורטות להלן בסדרות אגרות חוב הקיימות במחזור (סדרות טו'-יח'), ללא קבלת אישור הנאמן מראש ובכתב:
 - א) חלוקה של אלבר לבעלי מניותיה מתוך רווחיה שנצברו החל מיום 1 בינואר, 2006, בשיעור מצטבר העולה, לאחר החלוקה כאמור, על 50% מהרווח הנקי שנצבר עד למועד החלוקה כאמור (על פי תנאי חלק מאגרות החוב) או עד למועד הדוח הכספי השנתי או הרבעוני האחרון שאלבר פרסמה טרם למועד החלוקה כאמור (על פי תנאי יתר אגרות החוב). יצוין כי בשטרי הנאמנות של אגרות חוב (סדרה יז) ואגרות חוב (סדרה יח) נכללה התחייבות דומה, אלא שבחינת שיעור החלוקה מהרווח הנקי כאמור נקבעה לתקופה שמיום 1.1.2019 ואילך.
 - ב) פרעון של אלבר, לאחר מועד חתימת שטר הנאמנות, של סכום כלשהו על חשבון ההלוואות שהועמדו לה מאת החברה האם שלה (אפרידר) עד מועד חתימת שטר הנאמנות.
 - ג) העמדה של הלוואות נוספות כלשהן, מאת אלבר, לאחר מועד חתימת שטר הנאמנות, לחברה האם שלה (אפרידר).
 - ד) במסגרת שטרי הנאמנות של אגרות החוב (סדרות טו'-יח') התחייבה אלבר לשמור על יחס מינימאלי בין ההון העצמי (קרי, הון עצמי כנקוב בדוחות הכספיים בתוספת הלוואות שהעמידו לאלבר בעלי המניות של אלבר, ובניכוי הלוואות שניתנו על ידי אלבר לבעלי מניות שלה) לבין סך המאזן המאוחד של אלבר על פי הדוחות הכספיים המאוחדים של אלבר. שיעור היחס המינימאלי שנקבע לסדרות טו'-יח' הינו 11%.
 - ה) במסגרת שטרי הנאמנות של אגרות החוב (סדרות טו'-יח') התחייבה אלבר שלא לשלם דמי ניהול מעבר לסך של 2.4 מליון ש"ח לשנה (דמי ניהול לצורך ס"ק זה כוללים תשלומים בגין דמי ניהול או דמי שיפוי או דמי פיצוי או דמי יעוץ או עמלות או תשלומי שכר אחרים לבעלי המניות באלבר, אך הם אינם כוללים תשלומים בגין שכר עבודה ותשלומים שאלבר משלמת לחברות קשורות

באור 21: - התחייבויות לא שוטפות (המשך)

ה. אמות מידה פיננסיות (המשך)

הנותנות שירותים לאלבר במהלך העסקים הרגיל של אלבר, לרבות תשלומי דמי שכירות בגין נכסים שאלבר שוכרת ותשלומי פרמיות בגין פוליסת ביטוח שאלבר רוכשת).

במסגרת שטרי הנאמנות של אגרות החוב (סדרות טו' יח'), של אלבר, התחייבה אלבר כי היא והחברות הבנות שלה לא תתקשרנה בכל עסקה חריגה עם בעל השליטה באלבר או שלבעל השליטה באלבר, יש עניין אישי בה, שהיתה טעונה אישור האסיפה הכללית, ברוב המיוחד הקבוע בסעיף 275 לחוק החברות התשנ"ט - 1999, לו היתה אלבר חברה ציבורית, ללא קבלת אישור הנאמן. בכל מקרה בו יידרש אישור הנאמן לעסקה כאמור לעיל, יכנס הנאמן את אסיפת מחזיקי אגרות החוב וייתן אישורו בכל מקום בו אישרה אסיפת בעלי האג"ח, ברוב רגיל, את ההתקשרות כאמור.

למרות האמור לעיל, נקבעו בשטרי הנאמנות הנ"ל סייגים לגבי סוגי ומאפייני עסקאות המפורטות להלן, אשר אינן דורשות את אישור הנאמן:

(א) כל עסקה שתמורתה תשולם לבעל השליטה באלבר בדרך של הקצאת מניות נוספות באלבר בלבד; (ב) העסקאות המנויות בתקנות החברות (הקלות בעסקאות עם בעלי עניין), התש"ס - 2000; (ג) התקשרות של אלבר (או חברת בת של אלבר) בכל עסקה במהלך העסקים הרגיל של אלבר (או של חברת בת של האלבר) בתנאי שוק שהיו נקבעים בין קונה מרצון למוכר מרצון, אשר היקפה הכספי אינו עולה על 0.5% (חצי אחוז) מסך המאזן המאוחד של אלבר; (ד) התקשרות אלבר (או חברת בת של אלבר) בכל עסקה חריגה עם בעל השליטה, או שלבעל השליטה יש עניין אישי בה, שתוקפה יחול לאחר פרעון אגרות החוב ואשר אין בה כדי להשפיע על תוצאות הפעילות ומצבה הכספי של אלבר בתקופה שעד למועד פרעון המלא והסופי של אגרות החוב; (ה) התקשרות של אלבר (או חברת בת של אלבר) עם קרובו של בעל השליטה, שהוא נושא משרה ו/או עובד - באשר לשינוי תנאי כהונתו ו/או תנאי העסקתו ובלבד שהשינוי האמור משקף תוספת של עלות שנתית לאלבר (או לחברת בת) של עד 20%, בתוספת הצמדה למדד, ביחס לעלות העסקתו בשנה הקודמת (מובהר בזאת כי אם לא הגיעה תוספת העלות השנתית לאלבר, כאמור, ל-20% בשנה, בתוספת הצמדה למדד, בהשוואה לשנה הקודמת אזי יתרת התוספת שעד ל-20%, בתוספת הצמדה למדד, תועבר במצטבר לשנה שלאחריה, וכן הלאה); (ו) תגמול קרובו של בעל השליטה שהינו נושא משרה ו/או עובד של אלבר ו/או חברת בת, בתנאים (ביחס לתזמון התגמול והיקפו) שלא יחרגו מהמקובל באלבר או בחברת הבת.

ליום 31 בדצמבר, 2021 אלבר עומדת באמות המידה ובהתחייבויות אשר פורטו לעיל.

באור 22: - התחייבות בגין חוזי ביטוח

א. התחייבויות בגין חוזי ביטוח וחוזי השקעה שאינם תלויי תשואה

31 בדצמבר					
2020	2021	2020	2021	2020	2021
שייר		ביטוח משנה אלפי ש"ח		ברוטו	
1,107,044	1,124,008	17,996	16,327	1,125,040	1,140,335
(3,236)	(3,190)	-	-	(3,236)	(3,190)
1,103,808	1,120,818	17,996	16,327	1,121,804	1,137,145
1,243,484	1,477,662	1,324,642	1,355,464	2,568,126	2,833,126
2,347,292	2,598,480	1,342,638	1,371,791	3,689,930	3,970,271

ביטוח חיים וחיסכון ארוך טווח:
 חוזי ביטוח סכומים המופקדים בחברה המאוחדת במסגרת תוכנית הטבה מוגדרת לעובדי הקבוצה
 סה"כ התחייבויות בגין חוזי ביטוח ורווחי השקעה שאינם תלויי תשואה
 התחייבויות בגין חוזי ביטוח בביטוח כללי
 סה"כ התחייבויות בגין חוזי ביטוח וחוזי השקעה שאינם תלויי תשואה

ב. התחייבויות בגין חוזי ביטוח וחוזי השקעה תלויי תשואה

31 בדצמבר					
2020	2021	2020	2021	2020	2021
שייר		ביטוח משנה אלפי ש"ח		ברוטו	
4,818,565	5,277,202	15,690	14,187	4,834,255	5,291,389
(*14,230,363)	19,390,236	-	-	(*14,230,363)	19,390,236
19,048,928	24,667,438	15,690	14,187	19,064,618	24,681,625
(18,984)	(21,045)	-	-	(18,984)	(21,045)
19,029,944	24,646,393	15,690	14,187	(*19,045,634)	24,660,580

ביטוח חיים וחיסכון ארוך טווח:
 חוזי ביטוח חוזי השקעה
 בניכוי סכומים המופקדים בחברה המאוחדת במסגרת תוכנית הטבה מוגדרת לעובדי הקבוצה
 סה"כ התחייבויות בגין חוזי ביטוח וחוזי השקעה שאינם תלויי תשואה

בחוזי ביטוח תלויי תשואה, תגמולי הביטוח שלהם זכאי המוטב תלויים או צמודים לתשואה שמניבות השקעות מסוימות של החברה המאוחדת בניכוי דמי ניהול. חוזים אלה כוללים, בין היתר, תוכניות ביטוח המזכות/מחייבות את המבוטח בבנוס/מאלוס לפי תוצאות ההשקעות של תיק הפוליסות המשתתפות ברווחי השקעה של החברה המאוחדת. בחוזי ביטוח שאינם תלויי תשואה תגמולי הביטוח שלהם זכאי המבוטח אינם תלויים ברווח או ההפסד מההשקעות שביצעה החברה המאוחדת. ההבחנה בין חוזים תלויי תשואה לבין חוזים שאינם תלויי תשואה נעשית ברמת הכיסוי הבודד, כך שישנן פוליסות ביטוח עם מספר כיסויים אשר חלקם תלויי תשואה וחלקם אינם תלויי תשואה. (* ראה ביאור 3 לעיל.)

באור 22: - התחייבות בגין חוזי ביטוח (המשך)

ג. תנועה בהתחייבות ברוטו בגין חוזי ביטוח תלויי תשואה ושיאים תלויי תשואה וחוזי השקעה

ביטוח חיים וחסכון ארוך טווח			
סך הכל	חוזי השקעה	חוזי ביטוח	
אלפי ש"ח			
16,287,112	10,539,737	5,747,375	<u>יתרה ליום 1 בינואר, 2020</u>
723,732	430,756	292,976	ריבית, הפרשי הצמדה ורווחי השקעות
5,354,078	5,069,140	284,938	גידול בגין פרמיות שנזקפו להתחייבויות
(2,202,642)	(1,815,031)	(387,611)	קיטון בגין תביעות, פדיונות ותום תקופה
(4,358)	-	(4,358)	שינויים בהנחות (3)
25,974	-	25,974	שינויים אחרים
<u>20,183,896</u>	<u>14,224,602</u>	<u>5,959,294</u>	<u>יתרה ליום 31 בדצמבר, 2020</u>
2,259,353	1,628,253	631,100	ריבית, הפרשי הצמדה ורווחי השקעות
6,363,105	6,109,523	253,582	גידול בגין פרמיות שנזקפו להתחייבויות
(2,961,103)	(2,572,142)	(388,961)	קיטון בגין תביעות, פדיונות ותום תקופה
(14,787)	-	(14,787)	שינויים בהנחות (3)
(8,505)	-	(8,505)	שינויים אחרים
<u>25,821,959</u>	<u>19,390,236</u>	<u>6,431,723</u>	<u>יתרה ליום 31 בדצמבר, 2021</u>

1. ריבית, הפרשי הצמדה ורווחי השקעות - סעיף זה כולל ריבית, הפרשי הצמדה ורווחי השקעות בגין היתרה לתחילת השנה, בתוספת ריבית, הפרשי הצמדה ורווחי השקעות בגין הפרמיות לחסכון בלבד שנרשמו בתקופת הדוח.
2. גידול בגין פרמיות שנזקפו להתחייבויות - פרמיה זו איננה כוללת את כל הפרמיה שנרשמה כהכנסה בחברה. הפרמיה כוללת את הפרמיה לחסכון וחלק מהפרמיה במוצרים בעלי פרמיה קבועה.
3. שינויים בהנחות - ראה באור 22ה'ד5 להלן, בדבר השפעה בגין שינויים באומדנים והנחות.
4. שינויים אחרים - הסעיף כולל שינויים בעתודה בגין תביעות תלויות, רזרבה לתביעות עתיות, IBNR, קצבאות בתשלום וכדומה (על פי ההנחות שהיו בשימוש בסוף השנה הקודמת). בנוסף הסעיף כולל גם את השפעת הריבית, הפרשי הצמדה ורווחי ההשקעות שלא נכללו בסעיף "ריבית, הפרשי הצמדה ורווחי השקעות", כגון: ריבית, הפרשי הצמדה ורווחי השקעות על תשלומי תביעות ועל פרמיות שאינן חסכון.

באור 22: - התחייבויות בגין חוזי ביטוח (המשך)

ד. ההתחייבויות בגין חוזי ביטוח הכלולים במגזר ביטוח כללי לפי סוגים
ל- 31 בדצמבר

2020	2021	2020	2021	2020	2021
שייר		ביטוח משנה		ברוטו	
אלפי ש"ח					
ענף רכב חובה					
הפרשה לפרמיה שטרם הורווחה					
25,852	28,263	66,290	70,222	92,142	98,485
תביעות תלויות והפרשה לפרמיה בחסר					
363,051	400,113	1,061,799	1,017,667	1,424,850	1,417,780
סך הכל ענף רכב חובה (ראה בו להלן)					
388,903	428,376	1,128,089	1,087,889	1,516,992	1,516,265
ענפי חבויות					
הפרשה לפרמיה שטרם הורווחה					
68,044	70,494	5,099	4,071	73,143	74,565
תביעות תלויות והפרשה לפרמיה בחסר					
433,583	566,793	72,756	109,853	506,339	676,646
סך הכל ענפי חבויות (ראה בו להלן)					
501,627	637,287	77,855	113,924	579,482	751,211
סך הכל ענפי רכב חובה וחבויות					
890,530	1,065,663	1,205,944	1,201,813	2,096,474	2,267,476
ענפי רכוש ואחרים					
הפרשה לפרמיה שטרם הורווחה					
201,378	201,199	65,316	59,259	266,694	260,458
תביעות תלויות					
149,506	192,711	49,009	90,749	198,515	283,460
הפרשה לפרמיה בחסר					
2,070	18,089	4,373	3,643	6,443	21,732
סך הכל ענפי רכוש ואחרים (ראה ב2 להלן)					
352,954	411,999	118,698	153,651	471,652	565,650
סך הכל התחייבויות בגין חוזי ביטוח הכלולים במגזר ביטוח כללי					
1,243,484	1,477,662	1,324,642	1,355,464	2,568,126	2,833,126
הוצאות רכישה נדחות:					
ענפי רכב חובה וחבויות					
23,808	25,066	6,894	5,589	30,702	30,655
ענפי רכוש ואחרים					
49,219	53,810	14,640	11,616	63,859	65,426
סך הכל					
73,027	78,876	21,534	17,205	94,561	96,081
התחייבויות בגין חוזי ביטוח כללי בניכוי הוצאות רכישה נדחות:					
866,722	1,040,597	1,199,050	1,196,224	2,065,772	2,236,821
ענפי רכב חובה וחבויות					
303,735	358,189	104,058	142,035	407,793	500,224
ענפי רכוש ואחרים					
סך הכל התחייבויות בחוזי ביטוח כללי בניכוי הוצאות רכישה נדחות					
1,170,457	1,398,786	1,303,108	1,338,259	2,473,565	2,737,045

(* לעניין עסקאות מבטחי משנה, ראה באור 29ג' להלן.)

ה. סיכונים ביטוחיים החלים על חברת ביטוח מאוחדת

הסיכונים הביטוחיים הם בסיס העסק של החברה המאוחדת. סיכונים אלה כוללים בין היתר:

1. **סיכוני חיתום:** הסיכון לשימוש בתמחיר שגוי כתוצאה מליקויים בתהליך החיתום ומהפער בין הסיכון בעת התמחור וקביעת הפרמיה, לבין ההתרחשות בפועל כך שהפרמיות הנגבות אינן מספיקות לכיסוי תביעות עתידיות והוצאות. הפערים עשויים לנבוע משינויים מקריים בתוצאות העסקיות ומשינויים בעלות התביעה הממוצעת ואו בשכיחות התביעות כתוצאה מגורמים שונים.

באור 22: - התחייבות בגין חוזי ביטוח (המשך)

ה. סיכונים ביטוחיים החלים על חברת ביטוח מאוחדת (המשך)

2. סיכוני רזרבה: הסיכון להערכה לא נכונה של ההתחייבויות הביטוחיות אשר עלולה לגרום לכך שהרזרבות האקטואריות אינן מספקות לכיסוי כל ההתחייבויות והתביעות. המודלים האקטואריים על פיהם, בין היתר, מעריכה החברה המאוחדת את התחייבויותיה הביטוחיות, מבוססים על כך שדפוס ההתנהגות והתביעות בעבר מייצג את העתיד לקרות. חשיפת החברה המאוחדת מורכבת מהסיכונים הבאים:

א. סיכון מודל - הסיכון לבחירת מודל שגוי לתמחור ו/או להערכת ההתחייבויות הביטוחיות.

ב. סיכון פרמטר - הסיכון לשימוש בפרמטרים שגויים וביניהם הסיכון שהסכום שישולם עבור סילוק ההתחייבויות הביטוחיות של החברה המאוחדת, או שמועד סילוק ההתחייבויות הביטוחיות, יהיה שונה מזה הצפוי.

3. סיכון קטסטרופה: חשיפה לסיכון שאירוע בודד בעל השפעה רבה (קטסטרופה) כגון אסון טבע, מלחמה, טרור, נזקי טבע או רעידת אדמה, יביא להצטברות נזקים בהיקף גבוה. אירוע הקטסטרופה המהותי אליו חשופה החברה המאוחדת בארץ הינו רעידת אדמה.

גודל ההפסד המרבי הצפוי בעסקי ביטוח כללי, כתוצאה מהחשיפה לנזק גדול או הצטברות נזקים בגין אירוע גדול במיוחד בהסתברות נזק מירבי (MPL) של כ- 2.2% הינו כ- 600.3 מיליון ש"ח ברוטו מהם 3.2 מיליון ש"ח בשייר עצמי בגין נזק טבע שאינו רעידת אדמה ו- 12.8 מיליון ש"ח שייר עצמי בגין רעידת אדמה.

לעניין נתונים בדבר מוצרי הביטוח השונים אשר בגינם נוצר למבטח חשיפה לסיכון ביטוחי ראה פירוט ההתחייבויות הביטוחיות לפי סיכוני ביטוח בבאור 22' לעיל - נתונים נוספים לגבי מגזר ביטוח כללי, לעיל.

4. סיכון ביטוחי בחוזי ביטוח חיים ובריאות

כללי

להלן תיאור מוצרי הביטוח השונים והשיטות וההנחות המשמשות לחישוב ההתחייבויות בגינם בהתאם לסוג המוצר. באופן כללי, בהתאם להוראות המפקח, ההתחייבויות הביטוחיות מחושבות על ידי אקטואר, על-פי שיטות אקטואריות מקובלות ובאופן עקבי לשנה קודמת. ההתחייבויות מחושבות בהתאם לנתוני הכיסויים הרלוונטיים, כגון: גיל ומין המבוטח, תקופת הביטוח, מועד תחילת הביטוח, סוג הביטוח, פרמיה תקופתית וסכום הביטוח.

השיטות האקטואריות לחישוב ההתחייבויות הביטוחיות

(א) תוכניות ביטוח מסוג "עדיף" ו"מסלולי השקעה":

בתוכניות ביטוח מסוג "עדיף" ומסוג "מסלולי השקעה" קיים מרכיב חיסכון מזוהה. העתודה הבסיסית והעיקרית היא בגובה החיסכון שנצבר בתוספת תשואה בהתאם לתנאי הפוליסה כדלקמן:

- קרן צמודה לתשואת תיק השקעות (חוזים תלויי תשואה).
- קרן צמודה למדד בתוספת ריבית קבועה מובטחת או מזוכה בתשואה מובטחת כנגד נכסים מותאמים (חוזי מבטחי תשואה).

בגין מרכיבים ביטוחיים המצורפים לפוליסות אלו (אובדן כושר עבודה, מקרה מוות, סיעודי וכו') מחושבת התחייבות ביטוחית בנפרד כאמור להלן.

באור 22: - התחייבות בגין חוזי ביטוח (המשך)

ה. סיכונים ביטוחיים החלים על חברת ביטוח מאוחדת (המשך)

4. סיכון ביטוחי בחוזי ביטוח חיים ובריאות (המשך)

השיטות האקטואריות לחישוב ההתחייבויות הביטוחיות (המשך)

(ב) תוכניות ביטוח מסוג "מעורב" וכדומה ("מסורתית"):

תוכניות ביטוח מסוג "מעורב" וכדומה משלבות מרכיב של סכום חיסכון במקרה שהמבוטח נשאר בחיים בתום תקופת התוכנית עם מרכיב ביטוחי של סיכון מוות במשך תקופת התוכנית. בגין מוצרים אלה מחושבת התחייבות ביטוחית לכל כסוי כהיוון של תזרים המזומנים בגין התביעות הצפויות, כולל תשלום בתום התקופה, בניכוי הפרמיות העתידיות הצפויות. חישוב זה מבוסס על ההנחות לפיהן תומחרו המוצרים ו/או על הנחות שהופקו מניסיון התביעות, כולל שיעורי הריבית (להלן - ריבית תעריפית), לוח התמותה או התחלואה. החישוב נעשה בשיטה הידועה בשם "Net Premium Reserve", אשר אינה כוללת בזרם התקבולים הצפוי את המרכיב שהועמס בתעריף הפרמיות לכיסוי העמלות וההוצאות, ומנגד אינה מנכה את ההוצאות והעמלות הצפויות.

בגין מוצרים מסורתיים תלויי תשואה, מחושבת העתודה בהתאם לתשואה שהושגה בפועל בניכוי דמי ניהול.

(ג) התחייבויות לגמלאות בתשלום מחושבות בהתאם לתוחלת החיים הצפויה על בסיס לוחות תמותה עדכניים אשר נבנו לאחר בחינת נסיון החברה המאוחדת ובסיוע נתונים אשר פורסמו על-ידי רשות שוק ההון בחוזר סופי שפורסם ביולי 2019.

(ד) התחייבויות בגין גמלאות המשולמות לכל החיים בגין פוליסות בתוקף (משולמות ומסולקות) שטרם הגיעו לשלב מימוש הגמלא או הגיעו לגיל פרישה וטרם התחיל התשלום בפועל, כוללות עתודה בסיסית המשקפת את ערך הפדיון שנצבר לזכות המבוטח ועתודה משלימה לגמלאות.

העתודה המשלימה לגמלה נצברת באופן הדרגתי בגין הכספים שנצברו בפוליסות עד לתום תקופת הדיווח, בהתחשב ברווחים הצפויים מהפוליסות, לאורך התקופה שנתרה עד למועד הגיע המבוטח לגיל פרישה.

העתודה המשלימה לגמלאות נצברת באופן הדרגתי על ידי שימוש בפקטור היוון K. פקטור זה מוגבל עד לשיעור ההכנסות העתידיות הצפויות מדמי ניהול או ממרווח פיננסי הנובעים מהשקעות המוחזקות כנגד עתודת הביטוח בשל הפוליסה או מתשלומי פרמיות בניכוי ההוצאות המתייחסות לפוליסה. באופן דומה תחושב הפרשה הדרגתית גם עבור פרמיות שתתקבלנה בעתיד במסגרת הפוליסות וזאת ממועד קבלת הפרמיות.

החברה המאוחדת קבעה שני ערכי K: האחד בשיעור של 0.58% בגין פוליסות שמרכיב החיסכון בהן תלוי תשואה ("פוליסות תלויות תשואה") (ללא שינוי מול אשתקד) והשני בשיעור של 0.4% בגין פוליסות שמרכיב החיסכון שלהן כולל תשואה מובטחת ("פוליסות שאינן תלויות תשואה") שיעור אג"ח ח"צ בפוליסות מבטיחות תשואה עומד על 86% ולא השתנה לאורך השנים.

באור 22: - התחייבות בגין חוזי ביטוח (המשך)

ה. סיכונים ביטוחיים החלים על חברת ביטוח מאוחדת (המשך)

4. סיכון ביטוחי בחוזי ביטוח חיים ובריאות (המשך)

השיטות האקטואריות לחישוב ההתחייבויות הביטוחיות (המשך)

(ה) התחייבויות בגין קצבאות המשולמות לכל החיים בגין פוליסות בתוקף (משולמות ומסולקות) שטרם הגיעו לשלב מימוש הגמלא או הגיעו לגיל פרישה וטרם התחיל התשלום בפועל, מחושבות בהתאם להסתברות למשיכת הגמלא ובהתאם לתוחלת החיים הצפויה על בסיס לוחות תמותה עדכניים אשר פורסמו על ידי רשות שוק ההון ביוני, 2019. בעת עדכון לוחות התמותה נעשית הגדלה הדרגתית של ההתחייבויות לגמלא בהתחשב ברווחים הצפויים מהפוליסות עד הגיע המבוטחים למועד הפרישה בהתאם לחוזרי הממונה. ככל שמקדמי הקצבה המובטחים בפוליסות גבוהים יותר, ההגדלה הנדרשת גבוהה יותר.

(ו) תוכניות ביטוח חיים אחרות כוללות מוצרי סיכון טהור (אובדן כושר עבודה, מקרה מוות, מחלות קשות, נכויות וכו') הנמכרות כפוליסות עצמאיות או שהן מצורפות לפוליסות עם תוכנית יסודית מסוג "עדיף", "מסלולי השקעה" או "מסורת". בגין תוכניות אלו מחושבת התחייבות אקטוארית בנפרד כאמור להלן.

(ז) תוכניות ביטוח חיים ובריאות אחרות כוללות מוצרי סיכון טהור (אובדן כושר עבודה, מקרה מוות, מחלות קשות, נכויות, סיעודי, הוצאות רפואיות) מחושבות לפי שיטת Net Premium Reserve.

בגין תביעות מתמשכות בתשלום, בביטוח סיעודי ובביטוח אובדן כושר עבודה, מחושבת התחייבות ביטוחית בהתאם למשך תקופת התשלום הצפויה, כשהיא מהווה לפי שיעור הריבית התעריפית שבמוצר וצפי לתקופה העתידית של התביעה בהתאם לגיל התובע וותק התביעה.

(ח) ההתחייבות בגין תביעות תלויות בביטוח חיים כוללות בעיקר הפרשות לתביעות תלויות עבור מקרי מוות ואובדן כושר עבודה ונכויות.

ההנחות העיקריות המשמשות לחישוב ההתחייבויות הביטוחיות:

א. שיעור ההיוון

בגין תוכניות ביטוח מסוג "מעורב" וכדומה ("מסורת") ומוצרי סיכון טהור עם פרמיה קבועה הריבית המשמשת להיוון הינה כדלקמן:

- בתוכניות ביטוח המגובות בעיקרן באגרות חוב מיועדות ריבית תעריפית בשיעורים של בין 3% ל-5% צמודה; בכל הקשור לגמלאות בתשלום וגמלאות עתידיות, שיעור הריבית להיוון הינו 3.54%.
- בגין מוצרים תלויי תשואה, שהונפקו בשנים 1991 ואילך ריבית תעריפית בשיעור 2.5%, צמודה. בהתאם לתנאי הפוליסה שינויים בריבית ייקפו למבוטחים. בכל הקשור לגמלאות בתשלום וגמלאות עתידיות, שיעור ההיוון מורכב משיקלול התשואה המובטחת של אגרות החוב המיועדות ושל הכנסות מהשקעות של התיק החופשי.
- בגין מוצרי בריאות וסיעוד שאינן תלויי תשואה, ריבית תעריפית ריאלית בשיעור 2.5%.

ה. סיכונים ביטוחיים החלים על חברת ביטוח מאוחדת (המשך)

4. סיכון ביטוחי בחוזי ביטוח חיים ובריאות (המשך)

ההנחות העיקריות המשמשות לחישוב ההתחייבויות הביטוחיות: (המשך)

ב. שיעורי תמותה ותחלואה

1. שיעורי התמותה ששימשו לחישוב התחייבויות ביטוחיות בגין תמותה של מבוטחים לפני הגיעם לגיל פרישה (כלומר לא כולל תמותה של מבוטחים מקבלי קצבאות זקנה ומקבלי פיצוי חודשי ואובדן כושר עבודה או סיעוד) זהים, בדרך כלל, לשיעורים אשר שימשו לקביעת התעריף המאושר על ידי הממונה.

2. ההתחייבות לקצבאות המשולמות לכל החיים מחושבת בהתאם ללוחות תמותה עדכניים. עליה בהנחה של שיעור התמותה, עקב עלייה בשיעור התמותה בפועל לרמה העולה על ההנחה הקיימת, תביא לגידול בהתחייבויות ביטוחיות בגין תמותה של מבוטחים לפני הגיעם לגיל פרישה ולקיסון ההתחייבות לקצבאות המשולמות לכל החיים.

3. שיעורי התחלואה מתייחסים לשכיחות של מקרי תביעה בגין תחלואה ממחלות קשות, אובדן כושר עבודה, סיעוד, ניתוחים ואשפוז, נכות מתאונה וכיוצ"ב. שיעורים אלה נקבעו על בסיס ניסיון החברה המאוחדת או מחקרים של מבטחי משנה. בענפי סיעוד ואובדן כושר עבודה נקבעת תקופת תשלום הקצבאות בהתאם לניסיון החברה או מחקרים של מבטחי משנה. ככל שההנחה לגבי שיעור התחלואה תעלה כך תגדל ההתחייבות הביטוחית בגין תחלואה ממחלות קשות, אובדן כושר עבודה, סיעוד, ניתוחים ואשפוז, נכות מתאונה.

ג. שיעורי לקיחת גמלא ובחירת מסלולי גמלא בעת פרישה

חוזי ביטוח חיים, הכוללים מרכיב חסכון, מתנהלים כך: בגין כספים שהופקדו עד שנת 2008 בשני מסלולים: מסלול הוני או מסלול קצבתי. בחלק מהחוזים המבוטח רשאי לבחור את המסלול במועד הפרישה. היות וסכום ההתחייבות הביטוחית שונה בכל אחד משני מסלולים אלו, מוטל על החברה לקבוע את שיעור הפוליסות בהן יבחרו המבוטחים במסלול הגמלא. שיעור זה נקבע על פי הנחיות הממונה, תוך התאמה לניסיון החברה המאוחדת. החל משנת 2008 כל פרמיות החיסכון שהופקדו במסגרת ביטוח חיים מיועדות לקצבה.

בדוחות הכספיים לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2021, לא חל שינוי בשיעור לקיחת הגמלא אל מול אשתקד בה שיעור לקיחת גמלא הוגדל ל 45% בכסף הישן (הפקדות לפני 2001) בפוליסות מנהלים (לעומת 40% בשנת 2019) ול- 65% בפוליסות פרט (לעומת 40% בשנת 2019). ההפרשה גדלה בהתאם בכ- 9.1 מיליוני ש"ח אשתקד.

ד. שיעורי ביטולים

שיעור הביטולים משפיע על ההתחייבויות הביטוחיות בגין חלק מביטוחי הבריאות וכן, על קצבאות המשולמות לכל החיים בתקופה שלפני התחלת התשלומים. ביטולי חוזי ביטוח יכולים לנבוע מביטול פוליסות היזום על ידי החברה המאוחדת עקב הפסקת תשלומי הפרמיות או פדיונות פוליסות לבקשת בעליהן. ההנחות לגבי שיעורי הביטולים מבוססות על ניסיון החברה המאוחדת והן מבוססות על סוג המוצר, משך החיים של המוצר ומגמות מכירה.

באור 22: - התחייבות בגין חוזי ביטוח (המשך)

ה. סיכונים ביטוחיים החלים על חברת ביטוח מאוחדת (המשך)

4. סיכון ביטוחי בחוזי ביטוח חיים ובריאות (המשך)

ההנחות העיקריות המשמשות לחישוב ההתחייבויות הביטוחיות: (המשך)

ה. ניתוחי רגישות בביטוח חיים ובריאות

ליום 31 בדצמבר, 2021

שיעור לקיחת גמלא		שיעור תמותה		שיעור תחלואה		שיעור הביטולים (פדיונות, סילוקים והקטנות)		רווח (הפסד)	
-5%	+5%	-10%	+10%	-10%	+10%	-10%	+10%		
6,366	(6,366)	(31,488)	19,462	-	-	(420)	-		

ליום 31 בדצמבר, 2020

שיעור לקיחת גמלא		שיעור תמותה		שיעור תחלואה		שיעור הביטולים (פדיונות, סילוקים והקטנות)		רווח (הפסד)	
-5%	+5%	-10%	+10%	-10%	+10%	-10%	+10%		
6,287	(6,287)	(34,164)	29,224	(134)	47	1,224	(1,509)		

ו. שינויים באומדנים ובהנחות עיקריות ששימשו בחישוב ההתחייבויות הביטוחיות בגין חוזי ביטוח

1. השפעת השינויים בריבית

ההתחייבות הביטוחית מושפעת, בין היתר, משינויים בעקום הריבית:

- א. השפעת הריבית על העתודות לגמלה: ירידה (עליה) בשיעור ריבית ההיוון עשויה להגדיל (ולקטין) את העתודה המשלימה לגמלאות ככל שיחול שינוי בריביות השוק.
- ב. חברת ביטוח המאוחדת עורכת מידי תקופה בדיקת נאותות העתודות. בדיקה זו מחושבת בדרך של היוון תזרימי המזומנים על בסיס ריבית חסרת סיכון, בתוספת פרמיית אי נזילות כפי שנקבעה על ידי הממונה.

2. עדכונים בדבר פרמיית אי נזילות

א. ביום 17 בפברואר 2022, פרסם הממונה תיקון להוראות החוזר המאוחד לעניין מדידת התחייבויות - פרמיית אי נזילות (להלן - "התיקון"). מטרת התיקון היא עדכון שיטת האמידה של פרמיית אי-נזילות המתווספת לריבית חסרת סיכון שמשמשת בעת חישוב בדיקת נאותות העתודה (LAT) לפי תקן דיווח כספי בינלאומי 4 (IFRS). העדכון לשיטת האמידה של פרמיית אי נזילות הוא מעבר מחישוב בשיטת "QIS5" תוך שימוש בנוסחה המבוססת על הממוצע של המרווח החציוני של אגרות החוב הנכללות במדד תל-בונד 20 ביחס לעקום ריבית חסרת

באור 22: - התחייבות בגין חוזי ביטוח (המשך)

ה. סיכונים ביטוחיים החלים על חברת ביטוח מאוחדת (המשך)

4. סיכון ביטוחי בחוזי ביטוח חיים ובריאות (המשך)

ההנחות העיקריות המשמשות לחישוב ההתחייבויות הביטוחיות: (המשך)

1. שינויים באומדנים ובהנחות עיקריות ששימשו בחישוב ההתחייבויות הביטוחיות בגין חוזי ביטוח (המשך)

2. עדכונים בדבר פרמיית אי נזילות (המשך)

סיכון לחישוב על ידי נוסחה מעודכנת המבוססת, בשינויים מסוימים, על מתודולוגיית החישוב של רכיב ה-Volatility Adjustment הנהוגה כיום במסגרת משטר כושר פירעון כלכלי (II Solvency) ועל המרווח הממוצע של אגרות החוב הכלולות במדד תל- בונד 60 ביחס לעקום ריבית חסרת סיכון. בהתאם לנוסחה העדכנית, פרמיית אי נזילות כפי שחושבה על ידי הרשות, נכון ליום 31 בדצמבר 2021, עומדת על שיעור של כ- 0.54% וזאת לעומת פרמיית אי נזילות העומדת, טרם התיקון, על שיעור של כ- 0.26%. יישום לראשונה של התיקון יבוצע החל מהדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2021 בדרך של שינוי באומדן חשבונאי בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי מספר 8 (IAS). עדכון שיעור פרמיית אי נזילות, כאמור, הקטין את עתודות ה-LAT בביטוח חיים וביטוח בריאות ראה השפעה בביאור 22(ה)(4)(ו)(4) להלן.

ב. ביום 7 ליוני, 2020 התפרסם תיקון הוראות החוזר המאוחד לעניין מדידת התחייבויות פרמיית אי נזילות, לפיו בעת מדידת ההתחייבויות הביטוחיות ניתן להוסיף לריבית חסרת הסיכון המשמשת בבחינת נאותות העתודה פרמיית אי נזילות בשיעורים שונים. החוזר קובע שיעור פרטני לפרמיית אי הנזילות עבור פוליסות סיעוד פרט. והעמידו על 80% במקום 50% שהיה עד כה. יישום לראשונה של החוזר התבצע בדוחות כספיים אלו וטופל כשינוי אומדן חשבונאי בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי מספר 8. כתוצאה מיישום מיישום החוזר, רשמה חברת ביטוח המאוחדת הקטנה בהתחייבויות הביטוחיות והגדלת הרווח לפני מס בכ-8.9 מיליון ש"ח לתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020.

3. בעקבות פרסום נייר עמדה ביולי 2019 על ידי רשות שוק ההון, ופרסום חוזר סופי בעניינו "תיקון הוראות החוזר המאוחד לעניין מדידת התחייבויות- עדכון מערך ההנחות הדמוגרפי בביטוח חיים ועדכון מודל שיפורי התמותה לחברות ביטוח" עדכנה חברת ביטוח המאוחדת את הערכותיה בדבר התחייבויות לגמלאות עתידיות וגמלאות בתשלום בסך של 4.2 מל"ח, בשנת 2019. בשנת הדוח, לא היה עדכון של לוחות התמותה.

באור 22: - התחייבות בגין חוזי ביטוח (המשך)

ה. סיכונים ביטוחיים החלים על חברת ביטוח מאוחדת (המשך)

4. סיכון ביטוחי בחוזי ביטוח חיים ובריאות (המשך)

ההנחות העיקריות המשמשות לחישוב ההתחייבויות הביטוחיות: (המשך)

1. שינויים באומדנים ובהנחות עיקריות ששימשו בחישוב ההתחייבויות הביטוחיות בגין חוזי ביטוח (המשך)

4. בהמשך לסעיף ג לעיל בדבר שיעורי לקיחת גמלא, בשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2021, בעקבות הגדלת השיעורים כאמור, גדלה העתודה בסך של כ-9.1 מיליוני ש"ח.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2019	2020	2021
אלפי ש"ח		

7.0	0.8	1.3	1. השפעת השינויים בריבית א. השפעת הקיטון (הגידול) בשיעור ריבית היוון בחישוב העתודה המשלימה לגמלאות
21.5	16.1	8.4	ב. גידול בעתודות בעקבות בחינת נאותות העתודות (LAT)
1.5	-	-	ג. הגדלת העתודות לגמלה בעקבות שינוי בצפי ההכנסות העתידיות, הנגזר משינוי של עקום הריבית (K)
30.0	16.9	9.7	סך הגידול (הקיטון) בהפרשות כתוצאה משינוי בשיעור הריבית
-	(8.9)	(16.5)	2. עדכון בפרמיית אי נזילות
-	9.1	-	3. שינוי בשיעור מימוש גמלה
4.2	-	-	4. עדכון שיעורי תוחלת החיים
34.2	17.1	(6.8)	סך הכל לפני מס
22.5	11.3	(4.5)	סך הכל לאחר מס

באור 22: - התחייבות בגין חוזי ביטוח (המשך)

ה. סיכונים ביטוחיים החלים על חברת ביטוח מאוחדת (המשך)

4. סיכון ביטוחי בחוזי ביטוח חיים ובריאות (המשך)

ההנחות העיקריות המשמשות לחישוב ההתחייבויות הביטוחיות: (המשך)

1. שינויים באומדנים ובהנחות עיקריות ששימשו בחישוב ההתחייבויות הביטוחיות בגין חוזי ביטוח (המשך)

5. התחייבויות בגין גמלאות המשולמות לכל החיים, בגין פוליסות שבתוקף (משולמות ומסולקות), שטרם הגיעו לשלב מימוש הקצבה או שמבוטחיהן הגיעו לגיל פרישה אך טרם החלו לקבל קצבה בפועל ("הפוליסות"), כוללות עתודה בסיסית המשקפת את ערך הפדיון שנצבר לזכות המבוטח ועתודה משלימה לגמלאות.

עתודה המשלימה לגמלאות מחושבת בהתאם להסתברות למשיכת גמלא ובהתאם לתוחלת החיים הצפויה על בסיס לוחות תמותה עדכניים וכן על פי שיעורי ביטולים צפויים ושיעורי ההיוון הרלוונטיים בתיק הגמלא עד למועד הפרישה. אומדנים אלו מחושבים בהתאם לניסיון חברת הביטוח המאוחדת, בשילוב עם נתונים שפורסמו על ידי הממונה.

ההפרשה ההדרגתית נעשית על ידי שימוש בפקטור היוון K, המייצג את שיעור ההכנסות העתידיות הצפויות מדמי ניהול או ממרווח פיננסי, הנובעים מההשקעות המוחזקות כנגד עתודת הביטוח בשל הפוליסה או מתשלומי פרמיה עבור הפוליסה (להלן - פקטור K). פקטור K מובא בחשבון בחישוב ההשלמה לעתודה לתשלום קצבה.

בחוזר העתודות לקצבה עודכנו לוחות התמותה על בסיס האומדנים המעודכנים של תוחלת החיים והשיפורים העתידיים בה וכן עודכנה הדרישה לאופן קביעת ערכי פקטור K. במסגרת חוזר זה נדרשת החברה המאוחדת לקבוע, על פי שיקול דעתו המקצועי של האקטואר שני ערכי K: האחד בגין התחייבויות בשל מרכיב חיסכון תלוי תשואה, והשני בגין התחייבויות בשל מרכיב חיסכון מבטיח תשואה. קביעת ערכי ה K תעשה באופן זהיר, ועל בסיס בחינה של פוליסות שנמכרו לפני ה-1 ביוני 2001.

הניתוח מבוצע על בסיס הנחות פיננסיות שמרניות, באופן שמעיד על כך שדמי הניהול או המרווח הפיננסי הנובעים מההשקעות המוחזקות כנגד העתודה לתשלום קצבה בשל הפוליסה ותשלומי הפרמיות עבור הפוליסה, עשויים להפיק הכנסות עתידיות העולות על פקטור K, שיספיקו לכיסוי כל ההוצאות הקשורות לפוליסה ולהשקעות האמורות עד לגיל הפרישה הצפוי. ערך ה-K שיבחר יהיה זה שיביא לפרישה נאותה של העתודה לתשלום קצבה כאמור.

סכום ההפרשה, שנצבר בספרים במשך השנים עד ליום 31 בדצמבר, 2021, הכולל את העדכון של לוחות תמותה לעיל, הסתכם בסך של כ- 133.3 מיליוני ש"ח (לעומת כ-119.7 מיליוני ש"ח אשתקד). יתרת ההפרשות בגובה הסכום המוערך ליום 31 בדצמבר, 2021 בסך של כ-53.6 מיליון ש"ח (לעומת 53.0 מיליוני ש"ח אשתקד), תיזקף לאורך חיי הפוליסה הנותרים עד גיל הפרישה על פי נוסחה גיאומטרית המתחשבת, בין היתר, בפקטורי ריבית ההיוון - K, כמפורט לעיל.

העלות הכוללת (הנובעת, בין היתר, מהתארכות תוחלת החיים) של העתודה המשלימה לגמלאות, הצפויה להיות משולמת לאורך השנים בעתיד, בגין הכספים שנצברו בפוליסות לתום תקופת הדייווח, עומדת על סך של כ-186.9 מיליוני ש"ח (לעומת כ-172.7 מיליוני ש"ח אשתקד).

6. לעניין עדכון הוראות החוזר המאוחד - הקצאת נכסים שאינם בשווי הוגן בעת חישוב בדיקת נאותות העתודה, בעקבות יישום החוזר בביטוח חיים, לא קיים בחברה שימוש בעודף בשווי ההוגן מאחר ולא קיימת יתרת הפרשה לבדיקת נאותות העתודה (LAT).

באור 22: - התחייבות בגין חוזי ביטוח (המשך)

ה. סיכונים ביטוחיים החלים על חברת ביטוח מאוחדת (המשך)

5. סיכון ביטוחי בחוזי ביטוח כללי

להלן תיאור מוצרי הביטוח השונים והשיטות וההנחות המשמשות לחישוב התחייבויות בגינם בהתאם לסוג המוצר.

(א) תיאור תמציתי של ענפי הביטוח העיקריים בהם פועלת החברה המאוחדת

החברה המאוחדת כותבת חוזי ביטוח בתחומי הביטוח הכללי בעיקר בענפי רכב חובה, חבויות, רכב קסקו, בתי עסק וביטוח דירות.

פוליסת ביטוח רכב חובה מכסה את בעל הפוליסה והנוהג מפני כל חבות שהם עשויים לחוב לפי חוק פיצויים לנפגעי תאונות דרכים, התשל"ה-1975 בשל נזק גוף שנגרם כתוצאה משימוש ברכב מנועי לנהג ברכב, לנוסעים ברכב, או להולכי רגל שנפגעו על ידי הרכב. תביעות ברכב חובה מתאפיינות בזנב ארוך LONG TAIL, דהיינו לעיתים חולף זמן רב ממועד קרות האירוע ועד מועד הסילוק הסופי של התביעה.

ביטוחי חבויות מיועדים לכיסוי חבותו של מבוטח בגין נזק שהוא עלול לגרום לצד שלישי. סוגי הביטוח העיקריים הינם: ביטוח אחריות כלפי צד ג', ביטוח אחריות מעבידים, ביטוחי חבויות אחרים כגון אחריות מקצועית, חבות מוצר ואחריות דירקטורים ונושאי משרה.

עיתוי הגשת תביעות וסילוקן מושפע ממספר גורמים כגון סוג הכיסוי, תנאי הפוליסה, חקיקה ותקדימים משפטיים. בדרך כלל תביעות בתחום החבויות מתאפיינות בזנב ארוך LONG TAIL, דהיינו לעיתים חולף זמן ארוך ממועד קרות האירוע ועד מועד הסילוק הסופי של התביעה.

פוליסה לביטוח נזקי רכב ונזקי רכב רכוש צד ג' מעניקים למבוטח כיסוי לנזק רכוש. הכיסוי בדרך כלל מוגבל לשווי הרכב שניזוק. התעריף לביטוח רכב רכוש מחייב אישור, כמו גם אישור הפוליסה בכללותה, על ידי המפקח והינו תעריף אקטוארי ובחלקו דיפרנציאלי (שאינו אחיד לכלל המבוטחים ומותאם לסיכון). התעריף האמור מבוסס על מספר פרמטרים, הן אלה הקשורים לרכב המבוטח בפוליסה (כגון סוג הרכב, שנת ייצור וכו') והן אלה הקשורים לאפיוני המבוטח (גיל הנהג, ניסיון תביעות וכו'). תהליך החיתום מתבצע בחלקו באמצעות התעריף עצמו ובחלקו באמצעות מערכת נהלים שנועדו לבדוק את ניסיון התביעות של המבוטח ואשר כוללים הצגת אישור העדר תביעות ממבטח קודם במשך שלוש שנים אחרונות, הצגת אישור מיגון עדכני וכו', ומשולבים באופן ממוכן בתהליך ההפקה של הפוליסות.

במרבית המקרים, הפוליסות בביטוחי רכב רכוש מונפקות לפרק זמן של שנה. כמו כן, במרבית המקרים, תביעות בגין פוליסות אלו מתבררות בסמוך למועד קרות מקרה הביטוח.

ביטוחי רכוש מיועדים להעניק למבוטח כיסוי כנגד נזק פיזי לרכושו ואובדן רווחים עקב הנזק לרכושו.

הסיכונים העיקריים המכוסים בפוליסות רכוש הינם סיכוני אש, התפוצצות, פריצה, רעידת אדמה ונזקי טבע. ביטוחי הרכוש כוללים לעיתים כיסוי לנזקי אובדן רווחים עקב הנזק הפיזי שנגרם לרכוש. ביטוחי רכוש מהווים נדבך חשוב בביטוחי דירות, ביטוחי בתי עסק, ביטוחים הנדסיים, מטענים בהובלה (ימית, יבשתית, אווירית) וכו'. במרבית המקרים, תביעות בגין פוליסות אלו מתבררות בסמוך למועד קרות מקרה הביטוח.

באור 22: - התחייבות בגין חוזי ביטוח (המשך)

ה. סיכונים ביטוחיים החלים על חברת ביטוח מאוחדת (המשך)

5. סיכון ביטוחי בחוזי ביטוח כללי (המשך)

(ב) עקרונות חישוב ההערכה האקטוארית בביטוח כללי:

(1) ההתחייבויות בגין חוזי ביטוח כללי כוללות את המרכיבים העיקריים הבאים:

- הפרשה לפרמיה שטרם הורווחה.
- פרמיה בחסר
- תביעות תלויות, תביעות ייצוגיות ואחרות.
- ובניכוי - הוצאות רכישה נדחות.

ההפרשה לפרמיה שטרם הורווחה והוצאות הרכישה הנדחות מחושבות בדרך שאינה תלויה בהנחות כל שהן ולכן אינן חשופות לסיכון הרזרבה. לעניין האופן בו מחושבות הפרשות אלה, ראה באור מדיניות חשבונאית.

(2) בהתאם להוראות הממונה, התביעות התלויות מחושבות על ידי אקטואר, על-פי שיטות אקטואריות מקובלות באופן עקבי לשנה הקודמת. בחירת השיטה האקטוארית המתאימה לכל ענף ביטוח ולכל שנת אירוע/חיתום, נקבעת על סמך שיקול דעת לפי מידת ההתאמה של השיטה לענף ולעיתים נעשה שילוב בין השיטות השונות. ההערכות מתבססות בעיקרן על ניסיון העבר של התפתחות תשלומי התביעות ו/או התפתחות סכום התשלומים וההערכות הפרטניות. ההערכות כוללות הנחות בדבר עלות התביעה הממוצעת, עלויות הטיפול בתביעות ושכיחות התביעות. הנחות נוספות יכולות להתייחס לשינויים בשערי הריבית, שערי חליפין ובעיותי ביצוע התשלומים. תשלומי התביעות כוללים הוצאות ישירות ועקיפות ליישוב תביעות, בניכוי שיבובים והשתתפויות עצמיות.

(3) השימוש בשיטות אקטואריות המבוססות על התפתחות התביעות מתאים בעיקר כאשר קיים מידע יציב ומספק בתשלומי התביעות ו/או בהערכות הפרטניות כדי להעריך את סך עלות התביעות הצפויה. כאשר המידע הקיים בניסיון התביעות בפועל אינו מספק, משתמש האקטואר לעיתים בחישוב המשקלל בין אומדן ידוע (בחברה ו/או בענף) כגון LR ו- Risk premium לבין התפתחות התביעות בפועל. משקל גדול יותר ניתן להערכה המבוססת על ניסיון ככל שהזמן עובר ומצטבר מידע נוסף על התביעות.

(4) כן נכללות הערכות איכותיות ושיקול דעת באשר למידה שמגמות העבר לא ימשכו בעתיד. לדוגמה: עקב ארוע חד פעמי, שינויים פנימיים, כגון שינוי בתמהיל התיק, במדיניות החיתום ונוהלי הטיפול בתביעות וכן בגין השפעת גורמים חיצוניים כגון פסיקה משפטית, חקיקה, השפעה או מגמה גלובלית וכו'. כאשר שינויים כאמור לעיל, לא באו לידי ביטוי באופן מלא בניסיון העבר, האקטואר מעדכן את המודלים ו/או מבצע הפרשות ספציפיות על סמך הערכות סטטיסטיות ו/או משפטיות לפי העניין.

(5) בתביעות גדולות בעלות אופי לא סטטיסטי, העתודה נקבעת (בברוטו ובשייר) על סמך חוות דעת מומחי החברה המאוחדת, ובהתאם להמלצות יועציה המשפטיים.

באור 22: - התחייבות בגין חוזי ביטוח (המשך)

ה. סיכונים ביטוחיים החלים על חברת ביטוח מאוחדת (המשך)

5. סיכון ביטוחי בחוזי ביטוח כללי (המשך)
 (ב) עקרונות חישוב ההערכה האקטוארית בביטוח כללי: (המשך)

- (6) חלקם של מבטחי המשנה בתביעות התלויות נאמד בהתחשב בסוג ההסכם (יחסי/בלתי יחסי), ניסיון התביעות בפועל והפרמיה שהועברה למבטחי משנה.
- (7) הערכת התביעות התלויות עבור חלק החברה המאוחדת בפול התבססה על חישוב שבוצע על ידי הפול.

(ג) א. פירוט השיטות וההנחות האקטואריות בענפי הביטוח העיקריים

לצורך חישוב התביעות התלויות נעשה שימוש במודלים אקטואריים המפורטים להלן. בחירת השיטה המתאימה לכל ענף ביטוחי ולכל שנת חיתום או שנת אירוע, נקבעה על סמך שיקול דעת, לפי מידת ההתאמה של השיטה למקרה ולעיתים נעשה שימוש במספר שיטות שונות. במקרים מסויימים האקטואר מעדכן את המודלים בגין מגמות, פסיקה, שינויי חקיקה או גורמים אחרים שעשויים להשפיע על התביעות בעתיד באופן שונה מאשר ההתפתחות בעבר.

(1) Chain Ladder:

Chain ladder ("שיטת הסולם") היא שיטה המתבססת על התפתחות התביעות ההיסטוריות, על מנת להעריך את התפתחות התביעות הקיימות והעתידיות. השיטה מתאימה לחיזוי התפתחות התשלומים העתידיים והתפתחות כמות התביעות הצפויות. (ישנן מספר שיטות CL - שיטת CL לתשלומים מצטברים, שיטת CL להתפתחות תביעות המבוססת על תשלומים ותלויות, (הערכות פרטניות), שיטת CL לתשלומים מצטברים בניטרול מקדמי התפתחות חריגים).

(2) BF (Bornhuetter-Ferguson):

שיטה זו משלבת בין אומדן מוקדם (אפריורי) הידוע בחברה המאוחדת או בענף, ואומדן נוסף המבוסס על התביעות עצמן. האומדן המוקדם משתמש לעיתים בפרמיות ושיעור הנזקים להערכת סך כל התביעות. האומדן השני משתמש בניסיון התביעות בפועל, על סמך שיטות אחרות (כגון: chain ladder) הערכת התביעות המשולבת משקללת את שני האומדנים, כאשר ניתן משקל גדול יותר להערכה המבוססת על ניסיון התביעות ככל שהזמן עובר, ומצטבר מידע נוסף על התביעות. השימוש בשיטה זו מתאים בעיקר במקרים בהם אין מספיק מידע מהתביעות או כאשר מדובר בעסק חדש או כזה ללא מידע היסטורי מספיק.

(3) Expected Loss (ממוצעים):

לעיתים, כאשר ניסיון התביעות בתקופות האחרונות אינו מספיק, ישנו שימוש בשיטת ממוצעים היסטוריים. בשיטה זו נקבעת עלות התביעות על סמך עלות התביעה לפוליסה בשנים מוקדמות וכמות הפוליסות בשנים המאוחרות (לתקופה הרלוונטית).

באור 22: - התחייבות בגין חוזי ביטוח (המשך)

ה. סיכונים ביטוחיים החלים על חברת ביטוח מאוחדת (המשך)

5. סיכון ביטוחי בחוזי ביטוח כללי (המשך)

ג. א. פירוט השיטות וההנחות האקטואריות בענפי הביטוח העיקריים (המשך)

ענפי רכב חובה וחבויות

בענפי רכב חובה וחבויות (חבות צד שלישי וחבות מעבידים) מחושבות ההתחייבויות על בסיס התפתחות תשלומי התביעות והתפתחות התביעות הידועות (תשלומים + תלויות), לפי שיטת Chain Ladder. לגבי השנים הצעירות שבהן רמת אי הוודאות גבוהה ושיטות הסולם הציגו ערכים שאינם הגיוניים, השתמשה חברת ביטוח מאוחדת בשיטת BF כאמור בסעיף 2'ג' לעיל ובשיטת הממוצעים של העלות לפוליסה כאמור בסעיף 3'ג' לעיל, לבין מודל התפתחות התשלומים ו/או התפתחות התביעות (תשלומים + תלויות). בענפים אלו הוסיפה חברת ביטוח מאוחדת אומדן מפורש לזנב ההתפלגות. מעבר לכך הועמס מרווח בהתאם לדרישות עמדת הממונה.

ענף רכב רכוש

בענף רכב רכוש ההתחייבויות מחושבות על בסיס התפתחות תשלומי התביעות והתפתחות התביעות (תשלומים + תלויות) במספר וריאציות של שיטת CL, תוך תתייחסות, במידה שקיימים מספיק נתונים, לסוגי הכיסויים כגון מקיף/צד ג' וסוגי הנזקים כגון תאונה/גניבה. לרבעוני הנזק הצעירים נעשה שימוש בשיטת הממוצעים לקביעת אומדני עלות לפוליסה, בהתבסס על רבעונים מבוססים דיים מודל השיבוב מוערך בנפרד.

ענפי רכוש ואחרים

בענפי רכוש ואחרים לרבות מקיף דירות, ההתחייבויות מחושבות על בסיס התפתחות התשלומים והתלויות במספר וריאציות של שיטת CL. בכל שנת נזק נלקחת העתודה האקטוארית או הערכת מחלקת התביעות של החברה המאוחדת, הגבוהה מביניהן. בהתאם להנחיות המפקח על הביטוח, כאמור בהמשך, בחנה החברה המאוחדת אפשרות חישוב הפרשות אקטואריות גם בענפים העיקריים: מקיף לבתי עסק, ביטוח הנדסי וביטוח קבלנים, כאשר עקב היעדר מובהקות סטטיסטית לא יושם מודל אקטוארי בענפים אלו.

התביעות התלויות בענפים אלו הוערכו במקובץ לענפי החבויות (מקצועית ומוצר), ולשאר ענפי הרכוש יחד. בדומה לענפים הלא מקובצים נעשה שימוש בשיטת CL, לרבות שיטת ה-BF לשנים הצעירות. מעבר לכך הועמס מרווח בהתאם לדרישות עמדת הממונה.

חלקם של מבטחי המשנה

הערכת חלקם של מבטחי המשנה מחושבת בהתאם לסוג החוזה בענף. בענפים בהם קיים חוזה יחסי, מחושבת עתודת המשנה כאחוז מתוך העתודה בברוטו על פי חלקם היחסי הממוצע של מבטחי המשנה בפרמיה, בנפרד לכל שנה. בענפים בהם קיים חוזה ביטוח משנה בלתי יחסי, בענף רכב חובה ובענפי החבויות (XoL) - חוזי הפסד יתר להגנה על השייר, מחושבת עתודת המשנה על סמך נתוני ההערכות הפרטניות של המחלקה בברוטו וחלוקה בהתאם לתנאי החוזה (גובה האקסס, שכבות ההגנה, הסדרי השתתפות עצמית). בשנים הצעירות, מחושבת פרמיית הסיכון לתביעות ה-XoL בברוטו על בסיס מודל של שכיחות וחומרה.

באור 22: - התחייבות בגין חוזי ביטוח (המשך)

ה. סיכונים ביטוחיים החלים על חברת ביטוח מאוחדת (המשך)

5. סיכון ביטוחי בחוזי ביטוח כללי (המשך)

ג) ב. בחינת נאותות ההתחייבויות בביטוח כללי

החברה המאוחדת בוחנת את נאותות ההתחייבויות בביטוח כללי על פי עקרונות הנוהג המיטבי שנכללו בעמדת הממונה החל ממאזן סוף שנת 2014 (יישום מוקדם). בהתאם לעקרונות אלה:

א) עתודה שחושבה על ידי אקטואר, תחשב כ"עתודה הולמת לכיסוי התחייבויות המבטח" אם קיים סיכוי סביר למדי ("fairly likely") כי ההתחייבות הביטוחית שנקבעה תספיק לכיסוי התחייבויות המבטח. לגבי תביעות תלויות בענפי חובה וחבויות הבחינה של "סיכוי סביר למדי" תכוון לאומדן הסתברות של 75% לפחות. יחד עם זאת, ככל שישנן מגבלות בנייתוח הסטטיסטי, יפעיל האקטואר שיקול דעת ויתכן שימוש בשיטות אקטואריות מקובלות. במסגרת זו יש להתייחס לסיכון הרנדומלי ולסיכון הסיסטמי.

ב) שיעור היוון תזרים המזומנים – ריבית ההיוון המתאימה לבחינת נאותות ההתחייבויות בביטוח כללי תבוסס על עקום ריבית חסרת סיכון תוך התאמתו לאופיין הבלתי נזיל של ההתחייבויות הביטוחיות ובהתחשב באופן שיערוך הנכסים העומדים כנגד התחייבויות אלו.

ג) קיבוץ- לצורך חישוב מרווחים בגין חוסר הוודאות בענפים סטטיסטיים, יש להתייחס לכל ענף בנפרד, אך ניתן לקבץ את הסיכונים מכל שנות החיתום/ נזק.

ד) ההנחות העיקריות שנלקחו לצורך ההערכה האקטוארית :
 1. עדכון לפרמיית אי נזילות, כאמור בבאור 22ה14ב לעיל, הקטין את עתודות ביטוח כללי ליום 31 בדצמבר, 2021 בסך של כ-7.2 מיליון ש"ח בשייר, כ-3.4 מיליון ש"ח אשתקד.
 2. נכללה תוספת בגין מרווח לסיכון בהתאם לנייר העמדה.
 3. אומדן ההערכה לתביעות התלויות בענפי חובה וחבויות כולל תיקון בהתאם להוראות חוזר ביטוח 1-2013.
 4. הנחת היסוד בכל המודלים האקטוארית הנה שהתפתחות התביעות בעבר משקפת התנהגות דומה בעתיד.

ה) רגישות ההפרשות לשינויים בהנחות:

- ההערכה האקטוארית כפופה לאי וודאות משמעותית. האומדנים האקטוארית לחיזוי התביעות התלויות, מתייחסים לתוחלת התביעות. בגלל האופי המשתנה של תשלומי התביעות, ישנה אפשרות של סטיות סביב התוחלת. בנוסף לכך, האומדן הסטטיסטי מבוסס על הנחות שונות, אשר לא בהכרח יתממשו. במידה ויחול שינוי באופן סילוק התביעות או לחילופין בהיקף התביעות המדווחות, עלול להיווצר פער בין ההערכה האקטוארית לבין התוצאה בפועל. גם שינוי בגובה התשואה, עלול לגרום לפערים בין ההערכות לתוצאה בפועל.
- היות והמודל האקטוארי מבוסס על ניסיון העבר, הרי ששינוי בלתי צפוי בהתנהגות התביעות או בהנחות המודל יגרמו לשינוי בעתודה.
- יצוין שסיכונים אלו נלקחו בחשבון תחת דרישות עמדת הממונה באומדנים לסיכונים הסיסטמיים.

באור 22: - התחייבות בגין חוזי ביטוח (המשך)
ה. סיכונים ביטוחיים החלים על חברת ביטוח מאוחדת (המשך)

5. סיכון ביטוחי בחוזי ביטוח כללי (המשך)

ד) שינויים בהנחות העיקריות ששימשו בחישוב ההתחייבויות הביטוחיות בגין חוזי ביטוח כללי:

א. עקום ריבית חסרת סיכון ושינוי בפרמיית אי נזילות:
בהמשך לאמור בסעיף ה'5(ב)ג(ב) לעיל, השינוי בעקום הריבית חסרת הסיכון בתקופת הדו"ח הביאה להקטנת ההתחייבויות הביטוחיות בסך של כ- 37 מיליון ש"ח בשייר לפני מס. לעומת, הגדלת ההתחייבויות הביטוחיות בסך של כ- 3.6 מיליון ש"ח לפני מס אשתקד.

ב. ריבית היוון קצבאות ביטוח לאומי
שיעור ההיוון לפיצויים בשל נזק לגוף בנזיקין שונה בשנים האחרונות בעקבות פסקי דין שניתנו בנושא. בהתאם לכך, הוקטנו ההפרשות בענפים חובה וחבויות בסך של כ-28.8 מיליון ש"ח בגין תביעות מל"ל בשנת 2019 וכ-13.4 מיליון ש"ח בשנת 2020 בשייר לפני מס.
חברת הביטוח המאוחדת בחנה את השפעת שינוי שיעור ההיוון בהתאם למנגנון שנקבע בדוח ועדת קמיניץ, במידה ויופעל בעתיד ובהנחה של ירידה של 1% בשיעור ההיוון (מ- 3% ל- 2%). ההשפעה המוערכת בגין שינוי כאמור הינה גידול בהתחייבויות הביטוחיות בשייר ליום 31 בדצמבר, 2021 בסך של כ- 40 מיליון ש"ח לפני מס.

הסדר עם ביטוח לאומי לעניין פיצויים מכח חוק הביטוח הלאומי

בין חברת הביטוח המאוחדת לבין המוסד לביטוח לאומי נחתם הסכם (בדומה להסכם שנחתם עם חברות ביטוח נוספות בשוק) בחודש יולי 2021, (להלן, בהתאמה: "המל"ל" ו"ההסדר") הקובע לעניין זכות תביעה מחברות ביטוח המוקנית למל"ל, מכח חוק הביטוח הלאומי, להשבת גמלאות ששילם אם המקרים משמשים עילה גם לחייב את חברות הביטוח בפיצויים מכוח חוק פיצויים לנפגעי תאונות דרכים, תשל"ה-1975) (להלן – "חוק הפלת"ד"). ההסדר קובע כי באשר לאירועים שהתרחשו מיום 1 בינואר 2014 עד יום 31 בדצמבר, 2022 הצדדים ימשיכו להפעיל את מנגנון ההתדיינות וההתחשבנות הקיים ביניהם היום, ואשר חייבו או יחייבו את המל"ל לשלם גמלה לפי החוק, המשמשים גם עילה לחייב את החברה לשלם פיצויים לפי חוק הפלת"ד. חברת הביטוח המאוחדת תעביר לידי המל"ל עד ליום 31 בדצמבר 2021, מקדמה על חשבון המקרים לעיל בסך של כ- 71,937 אלפי ש"ח. מסכום המקדמה יקוזזו תביעות המל"ל המתייחסות לתקופות האמורות בהסדר.

ביום 8 באוגוסט, 2021 פורסמה במסגרת תזכיר חוק ההתייעלות הכלכלית (תיקוני חקיקה להשגת יעדי התקציב לשנות התקציב 2021 ו- 2022), התשפ"א 2021, הצעה לתיקון חקיקה שעניינו ביטול חובת תשלום סכום גלובלי כפי שנקבעה בחוק ההתייעלות הכלכלית (תיקוני חקיקה להשגת יעדי התקציב לשנת התקציב 2019), התשע"ח- 2018 בגין מקרים שאירעו בשנים 2014 עד 2018. כן מציע תזכיר החוק לקבוע שיעור קבוע מדמי הביטוח שעל חברות הביטוח להעביר למל"ל בגין תאונות דרכים החל משנת 2023 ואילך, וזאת במקום שיבוב פרטני של התביעות. התזכיר מציע שהשיעורים שיועברו למל"ל יהיו כדלקמן: בשנים 2023 ו- 2024 – 10% מדמי הביטוח שייגבו על ידי החברת ביטוח המאוחדת בכל שנה, ומשנת 2025 ואילך שיעור של 10.95% מדמי הביטוח. להערכת החברת הביטוח המאוחדת, ההסדר כמפורט לעיל ביחס לעבר לא צפוי להשפיע מהותית על התוצאות הכספיות של חברת הביטוח המאוחדת. אם התזכיר יהפוך לחוק, חברת הביטוח המאוחדת מעריכה כי הוא עשוי להוות גורם נוסף שישפיע על דמי הביטוח שייגבו ממבוטחים בשנת 2023 ואילך.

באור 22: - התחייבות בגין חוזי ביטוח (המשך)

ה. סיכונים ביטוחיים החלים על חברת ביטוח מאוחדת (המשך)

5. סיכון ביטוחי בחוזי ביטוח כללי (המשך)

ג. התפתחות התביעות:

1. בשנת 2021 המשיכה מגמת ההחמרה בעלויות הסיכון בענף רכב חובה. הרעה זו נובעת מהמשך העלייה בחומרות התביעות, מעבר לירידה בשכיחות התביעות שחלה בשנים האחרונות. לאור מגמות נצפות אלו, עודכנו האומדנים בהתאם וכתוצאה נרשמה התפתחות לרעה בשנות החיתום הוותיקות, אשר משפיעות באופן ישיר גם על אופן הערכת שנות החיתום הצעירות יותר. הדבר בא לידי ביטוי בחיזוק משמעותי של אומדני התביעות התלויות הן ברמת הברוטו והן ברמת השייר.
2. בענפי החבויות נצפתה התפתחות לרעה בשייר הנובעת מגידול בעלויות הסיכון של שנות החיתום הוותיקות ובהתאמה הושפעו האומדנים לשנים הצעירות.
3. בענף רכב רכוש חלה התפתחות חיובית בגין שנות עבר, שעיקרה בגין שנת נזק 2020, לאחר שהצטבר מספיק ניסיון לגבי הנחות המודל בתקופת הקורונה. במקביל חלה החמרה בתוצאות בשל גידול בעלויות הנזק העצמי ונזקי צד ג' בשנת הדוח ובנוסף בשל עלייה בשכיחות כתוצאה מגידול בכמות הגניבות ומעלייה בנסועה. זאת לצד המשך שחיקה בתעריף, הביאו לפרמיה בחסר.
- ד. לעניין עדכון הוראות החוזר המאוחד – הקצאת נכסים שאינם בשווי הוגן בעת חישוב בדיקת נאותות העתודה, בעקבות יישום החוזר בביטוח כללי, הקטינה החברה את ההתחייבויות הביטוחיות בסך של כ- 3.7 מיליון ש"ח המהווה סך כל ה"שווי העודף" ליום 31 בדצמבר, 2021 בתיק הנכסים בביטוח כללי אשר הוקצה לענפי חובה וחבויות. חברת הביטוח המאוחדת מקצה את ה"שווי העודף" לענפי חובה וחבויות על פי הנוהג המיטבי.

באור 23: - מכשירים פיננסיים

א. גורמי סיכון פיננסיים

פעילויות הקבוצה חושפות אותה לסיכונים פיננסיים שונים כגון סיכוני שוק (סיכון מדד המחירים לצרכן, סיכון ריבית וסיכון שער חליפין), סיכון אשראי וסיכון נזילות. תוכנית ניהול הסיכונים הכוללת של הקבוצה מתמקדת בפעולות לצמצום למינימום השפעות שליליות אפשריות על הביצועים הפיננסיים של הקבוצה. הקבוצה משתמשת במכשירים פיננסיים נגזרים לגדר חשיפות מסוימות לסיכונים.

1. סיכוני שוק

(א) סיכון מדד

לקבוצה הלוואות מתאגידים בנקאיים ואגרות חוב שהונפקו אשר צמודות לשינויים במדד המחירים לצרכן בישראל. עלייה במדד המחירים לצרכן תוביל לעלייה בהתחייבויות צמודות המדד ולגידול בהוצאות המימון של הקבוצה. מנגד, תזרים המזומנים המתקבל מלקוחות ליסינג ומרוכשי דירות ברובו צמוד מדד ולפיכך החשיפה למדד מצטמצמת.

(ב) סיכון שער חליפין

פעילות הקבוצה מתבצעת בשוק המקומי ומשולמת על ידי הלקוחות בשקלים. חלק מהסכמי הלקוחות של חברה מאוחדת צמודים לשער הדולר. פחות בשער היציג של הדולר כלפי השקל מגדיל את הכנסות הקבוצה ואילו תיסוף מקטין אותן. בנוסף, שינויים בשערי החליפין של מטבעות זרים לעומת השקל, עלולים לגרום לגידול בהוצאות הקבוצה (לרבות הוצאות בגין רכישת כלי הרכב) ושחיקת רווחיותה. עיקר הביטוחים שמבצעת חברת הביטוח מאוחדת נקובים בשקלים. חשיפת הקבוצה לשינויים בשער החליפין אינה מהותית.

(ג) סיכון ריבית

הקבוצה חשופה לסיכון בגין שינויים בריבית השוק הנובע מאגרות חוב ומהתחייבויות לתאגידים בנקאיים ואחרים שהתקבלו ונושאות ריבית משתנה. החברה המאוחדת נוהגת לעדכן את תמחיר הליסינג לעסקאות חדשות באופן שוטף בהתאם לעלויות האשראי במועד העסקאות ובכך היא מצמצמת את סיכון הריבית.

להלן מבחני רגישות בגין שינוי בגורמי שוק והנחות העבודה העיקריות

השינויים שנבחרו במשתני הסיכון הרלוונטיים נקבעו בהתאם להערכות ההנהלה לגבי שינויים אפשריים סבירים במשתני סיכון אלה.

החברה ביצעה מבחני רגישות לגורמי סיכון שוק עיקריים שיש בהם כדי להשפיע על תוצאות הפעולות או המצב הכספי המדווחים. מבחני הרגישות מציגים את הרווח או ההפסד ו/או השינוי בהון (לפני מס), עבור כל מכשיר פיננסי בגין משתנה הסיכון הרלוונטי שנבחר עבורו לכל מועד דיווח. בחינת גורמי הסיכון נעשתה על בסיס מהותיות החשיפה של תוצאות הפעולות או המצב הכספי בגין כל גורם סיכון בהתייחס למטבע הפעילות ובהנחה שכל שאר המשתנים קבועים.

בהלוואות לא שוטפות בריבית קבועה לא קיימת לקבוצה חשיפה בגין סיכון ריבית.

בהלוואות לא שוטפות בריבית משתנה, מבחן הרגישות לסיכון ריבית התבצע רק על הרכיב המשתנה בריבית.

באור 23: - מכשירים פיננסיים (המשך)

א. גורמי סיכון פיננסיים (המשך)

1. סיכוני שוק (המשך)

ליום 31 בדצמבר, 2021

מבחן רגישות לשינויים
בשיעורי ריבית
רווח (הפסד) מהשינוי

עלייה של 1%
ירידה של 1%

אלפי ש"ח

3,388 (3,388)

3,388 (3,388)

המכשיר

התחייבויות לתאגידים בנקאיים ואחרים

סה"כ

מבחן רגישות לשינויים
במדד

עלייה של 1%
ירידה של 1%

אלפי ש"ח

11,648 (11,648)

1,347 (1,347)

173 (173)

13,168 (13,168)

המכשיר

אגרות חוב

התחייבויות לתאגידים בנקאיים ואחרים

הלוואות מבעל השליטה

סה"כ

ליום 31 בדצמבר, 2020

מבחן רגישות לשינויים
בשיעורי ריבית

רווח (הפסד) מהשינוי

עלייה של 1%
ירידה של 1%

אלפי ש"ח

4,725 (4,725)

4,725 (4,725)

המכשיר

התחייבויות לתאגידים בנקאיים ואחרים

סה"כ

באור 23: - מכשירים פיננסיים (המשך)

א. גורמי סיכון פיננסיים (המשך)

1. סיכוני שוק (המשך)

להלן מבחני רגישות בגין שינוי בגורמי שוק והנחות העבודה העיקריות (המשך)

מבחן רגישות לשינויים במדד	
רווח (הפסד) מהשינוי	
עלייה של 1%	ירידה של 1%
אלפי ש"ח	
8,928	(8,928)
338	(338)
143	(143)
<u>9,409</u>	<u>(9,409)</u>

המכשיר
אגרות חוב
התחייבויות לתאגידים בנקאיים ואחרים
הלוואות מבעל השליטה
סה"כ

2. סיכון אשראי

הקבוצה מחזיקה מזומנים ושווי מזומנים, השקעות לזמן קצר וארוך ומכשירים פיננסיים אחרים במוסדות פיננסיים שונים. בהתאם למדיניות הקבוצה, מבוצעות באופן שוטף הערכות של איתנות האשראי היחסית של המוסדות הפיננסיים השונים.

הכנסות החברות המאוחדות נובעות בעיקר מלקוחות בישראל. החברות המאוחדות עוקבות באופן שוטף אחר חובות הלקוחות, ובדוחות הכספיים נכללות הפרשות ספציפיות לחובות מסופקים המשקפות בצורה נאותה, לפי הערכות הנהלה של החברות המאוחדות, את ההפסד הגלום בחובות שגבייתם מוטלת בספק.

החברה המאוחדת אלבר מבצעת הערכות לאיכות האשראי של לקוחותיה, המתבססת על ביצוע ניתוח ודירוג אשראי של כל לקוח, שעל פיו נקבעים תנאי אשראי עבור כל לקוח ספציפי.

3. סיכון נזילות

סיכון הנזילות הוא הסיכון שהקבוצה לא תוכל לכבד במועד את התחייבויותיה הכספיות מפאת קשיי נזילות. מדיניות הקבוצה היא לגוון את מקורות המימון שלה, לפיכך מממנות החברות בקבוצה את פעילותן הן באמצעות שוק ההון על ידי הנפקת אגרות חוב קונצרניות והן על ידי נטילת אשראים מתאגידים בנקאיים שונים וגופים מוסדיים.

באור 23: - מכשירים פיננסיים (המשך)

א. גורמי סיכון פיננסיים (המשך)

3. סיכון נזילות (המשך)

ריכוז סיכון נזילות

הטבלה שלהלן מציגה את זמני הפרעון של ההתחייבויות הפיננסיות של הקבוצה על פי התנאים החוזיים בסכומים לא מהוונים (כולל תשלומים בגין ריבית):

ליום 31 בדצמבר, 2021

סה"כ	טרם נקבע מועד פרעון	שנה אלפי ש"ח					התחייבויות לתאגידים בנקאיים ואחרים קבלנים, ספקים ונותני שירותים זכאים ויתרות זכות אגרות חוב הלוואות מבעל שליטה
		שנה ראשונה	שנה שנייה	שנה שלישית	שנה רביעית	שנה חמישית ואילך	
1,552,870	18,200	576,867	401,199	212,385	85,193	259,026	
283,772	-	283,772	-	-	-	-	
522,836	-	522,836	-	-	-	-	
2,298,053	-	532,955	528,560	343,508	267,598	625,432	
54,684	8,459	21,209	2,981	1,449	20,586	-	
<u>4,712,215</u>	<u>26,659</u>	<u>1,937,639</u>	<u>932,740</u>	<u>557,342</u>	<u>373,377</u>	<u>884,458</u>	

ליום 31 בדצמבר, 2020

סה"כ	טרם נקבע מועד פרעון	שנה אלפי ש"ח					התחייבויות לתאגידים בנקאיים ואחרים קבלנים, ספקים ונותני שירותים זכאים ויתרות זכות אגרות חוב הלוואות מבעל שליטה
		שנה ראשונה	שנה שנייה	שנה שלישית	שנה רביעית	שנה חמישית ואילך	
1,282,044	-	646,484	275,971	196,735	52,230	110,624	
304,055	-	304,055	-	-	-	-	
672,472	-	672,472	-	-	-	-	
2,271,669	-	588,899	433,895	423,499	499,400	325,976	
54,638	8,262	17,520	24,426	2,981	1,449	-	
<u>4,584,878</u>	<u>8,262</u>	<u>2,229,430</u>	<u>734,292</u>	<u>623,215</u>	<u>553,079</u>	<u>436,600</u>	

באור 23: - מכשירים פיננסיים (המשך)

ב. שווי הוגן

הטבלה שלהלן מפרטת את היתרה בדוחות הכספיים והשווי ההוגן של קבוצות מכשירים פיננסיים, המוצגים בדוחות הכספיים, שלא על-פי שווים ההוגן (מלבד אלו אשר עלותם המופחתת מהווה קירוב סביר לשווים ההוגן):

שווי הוגן		יתרה	
31 בדצמבר			
2020	2021	2020	2021
אלפי ש"ח			

התחייבויות פיננסיות

924,667	881,633	923,585	872,746	התחייבויות לתאגידים בנקאיים ואחרים (2)
2,055,469	2,213,606	2,065,123	2,111,847	אגרות חוב (1)
<u>2,980,136</u>	<u>3,095,239</u>	<u>2,988,708</u>	<u>2,984,593</u>	סה"כ

- (1) השווי ההוגן מבוסס על מחירים מצוטטים בשוק פעיל לתאריך הדיווח (רמה 1).
- (2) שוויין ההוגן של ההתחייבויות, כפי שפורטו לעיל, מבוסס על חישובי ערך נוכחי של תזרימי המזומנים העתידיים בגין אותן התחייבויות, לפי שיעורי ריבית של התחייבויות דומות שנלקחו על ידי החברה והחברות המאוחדות סמוך לתאריך הדיווח.

היתרה בדוחות הכספיים של מזומנים ושווי מזומנים, מוזמנים ופקדונות משועבדים, לקוחות והכנסות לקבל, חייבים ויתרות חובה, הלוואות שניתנו ועסקאות ליסינג מימוני, אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים, התחייבויות לקבלנים ספקים ולנותני שירותים, זכאים ויתרות זכות והתחייבויות אחרות תואמת או קרובה לשווי ההוגן שלהם.

ג. מידע בדבר סיכוני שוק בחברת הביטוח המאוחדת

בשנים האחרונות נרשמה תנועתיות בשווקים הפיננסיים בארץ ובעולם. חברת הביטוח המאוחדת מושפעת מתנועתיות זו הן בגין תיק ההשקעות הסחיר של חברת הביטוח המאוחדת, שאינו מוחזק כנגד התחייבויות תלויות תשואה (תיק "הנוסטר"), והן בגין דמי הניהול המשתנים שהיא גובה עבור ניהול הפוליסות המשתתפות ברווחים שהופקו בין השנים 1991 - 2003 כמפורט להלן.

1. חוזים תלויי תשואה

התחייבויות תלויות תשואה הינן התחייבויות בגין חוזים בהם תגמולי הביטוח שלהם זכאי המוטב תלויים בתשואה שמניבות השקעות מסוימות של חברות הביטוח, בניכוי דמי ניהול כמפורט להלן:

- לגבי פוליסות שהונפקו עד שנת 2004, דמי ניהול קבועים וכן דמי ניהול משתנים בשיעור 15% מהתשואה הריאלית לאחר ניכוי דמי הניהול הקבועים.
- בפוליסות שהונפקו משנת 2004 ואילך - דמי ניהול קבועים.

לגבי הנכסים וההתחייבויות בגין מוצרים אלו לא קיימת לחברות הביטוח חשיפה ישירה בגין שינויים בריבית, בשווי ההוגן של ההשקעות או במדד. השפעת התוצאות הכספיות על רווחי החברה המאוחדת מצטמצמת לחשיפה הנגזרת מדמי הניהול המשתנים בהתאם לתנועתיות בתשואה הנזקפת למבוטחים, וזאת רק לגבי פוליסות שהוצאו עד 2004, ומן ההיקף הכולל של ההתחייבויות ממנה נגזרים דמי הניהול הקבועים של המבטח לגבי כלל המוצרים תלויי התשואה.

לאור האמור, מבחני הרגישות ומועדי הפרעון של ההתחייבויות המפורטים בסעיפים הבאים אינם כוללים חוזים תלויי תשואה.

באור 23: - מכשירים פיננסיים (המשך)

ג. מידע בדבר סיכוני שוק בחברת הביטוח המאוחדת (המשך)

1. חוזים תלויי תשואה (המשך)

כל שינוי של 1% בתשואה הריאלית על ההשקעות במסגרת חוזים תלויי תשואה בגין פוליסות שהונפקו עד שנת 2004, שהיקף ההתחייבויות בגינם ליום 31 בדצמבר, 2021 כ-2 מיליארד ש"ח, משפיע על דמי הניהול המשתנים בסך של כ-3.07 מיליון ש"ח והשפעה של כ-100 אלף ש"ח בדמי ניהול קבועים. השפעת שינוי כאמור על פוליסות שהונפקו משנת 2004 ואילך איננה מהותית. כאשר התשואה בחוזים אלה הינה שלילית חברת הביטוח המאוחדת לא גובה דמי ניהול משתנים ולא תוכל לגבות אותם כל עוד לא תושג תשואה חיובית שתכסה את התשואה השלילית שנצברה.

2. מבחני רגישות הנוגעים לסיכוני שוק

להלן ניתוח רגישות ביחס להשפעת השינוי בסיכוני השוק על הרווח (הפסד) לתקופה ועל ההכנסה הכוללת (הון). ניתוח הרגישות הינו ביחס ליתרה בדוחות הכספיים של הנכסים הפיננסיים, ההתחייבויות הפיננסיות וההתחייבויות בגין חוזי ביטוח וחוזי ההשקעה בגין משתנה הסיכון הרלבנטי לכל מועד דיווח, ובהנחה שכל שאר המשתנים האחרים קבועים. כך, למשל, השינוי בריבית הינו בהנחה שכל הפרמטרים האחרים לא השתנו. ניתוח הרגישות אינו כולל כאמור את השפעתם של חוזים תלויי תשואה כמפורט לעיל. כמו כן, הונח שהשינויים האמורים אינם משקפים ירידת ערך פרמנטית של נכסים המוצגים בעלות מופחתת או של נכסים פיננסיים המוצגים בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר, ולפיכך, בניתוח הרגישות להלן, לא נכללו בגין נכסים אלו הפסדים מירידת ערך.

מבחני הרגישות, מביאים לידי ביטוי השפעות ישירות בלבד ללא השפעות משניות.

יצוין גם כי הרגישויות אינן ליניאריות, כך ששינויים גדולים או קטנים יותר ביחס לשינויים שמתוארים להלן אינם בהכרח אקסטרפולציה פשוטה של השפעת אותם שינויים.

ליום 31 בדצמבר, 2021

שיעור השינוי בשע"ח של מט"ח		שיעור השינוי במדד		השקעות במכשירים הונניים (2)		שיעור הריבית (1)		
-10%	+10%	-1%	+1%	-10%	+10%	-1%	+1%	
אלפי ש"ח								
(13,726)	13,726	12,635	(12,635)	(15,425)	15,425	(64,400)	23,305	רווח (הפסד)
(16,024)	16,024	12,635	(12,635)	(19,200)	19,200	(52,949)	12,752	רווח (הפסד) כולל (3)

ליום 31 בדצמבר, 2020

שיעור השינוי בשע"ח של מט"ח		שיעור השינוי במדד		השקעות במכשירים הונניים (2)		שיעור הריבית (1)		
-10%	+10%	-1%	+1%	-10%	+10%	-1%	+1%	
אלפי ש"ח								
(7,172)	7,172	11,578	(11,578)	(12,547)	12,547	(56,618)	33,681	רווח (הפסד)
(12,924)	12,924	11,578	(11,578)	(18,999)	18,999	(42,465)	21,212	רווח (הפסד) כולל (3)

ג. מידע בדבר סיכוני שוק בחברת הביטוח המאוחדת (המשך)

2. מבחני רגישות הנוגעים לסיכוני שוק (המשך)

(א) ניתוח הרגישות ביחס לשינוי בריבית הינו גם ביחס למכשירים בריבית קבועה וגם ביחס למכשירים בריבית משתנה. ביחס למכשירים בריבית קבועה החשיפה הינה ביחס לערך הפנקסני של המכשיר וביחס למכשירים עם ריבית משתנה החשיפה הינה ביחס לתזרים המזומנים מהמכשיר הפיננסי. לצורך ניתוח הרגישות נלקח בחשבון שינוי בריבית מתחילת השנה גם לגבי נכסים שנרכשו במהלך השנה. ניתוחי הרגישות מבוססים על הערך בספרים ולא על שווי כלכלי. במבחני הרגישות לא נלקחו בחשבון מתוך הנכסים בעלי סיכון ריבית ישיר, נכסי החוב שאינם סחירים, מזומנים שווי מזומנים, נכסי ביטוח משנה, התחייבויות פיננסיות והתחייבויות ביטוחיות כולל בדיקת נאותות העתודות בביטוח חיים.

(ב) ניתוחי הרגישות מבוססים על הערך הכספי ולא על שווי כלכלי. על כן במבחני הרגישות לא נלקחו בחשבון מתוך הנכסים בעלי סיכון ריבית ישיר, נכסי חוב שאינם סחירים, המסווגים כהלוואות חייבים, מזומנים ושווי מזומנים, נכסי ביטוח משנה, התחייבות בגין חוזי ביטוח וחוזי השקעה, התחייבויות פיננסיות ופקדונות ויתרות מבטחי משנה. הנכסים עליהם הופעל ניתוח הרגישות מהווים 7.7% מתוך סך הנכסים עבור חוזים שאינם תלויי תשואה (31.12.20 - 8.2%).

ההשפעה של של ירידה/עליה של 1% בשיעור הריבית על הרווח והרווח הכולל בגין התחייבויות ביטוחיות הכלולה בניתוח הרגישות מוערכת בגידול בסך 23.3 מיליון ש"ח וקיטון בסך 64.4 מיליון ש"ח בהתאמה (2020- גידול בסך 33.7 מיליון ש"ח וקיטון בסך 56.6 מיליון ש"ח בהתאמה), כמוסבר להלן.

בביטוחי חיים ובריאות, (למעט ההתחייבויות להשלמה לגמלה) שיעור ההיוון נגזר בדרך כלל מהריבית התעריפית ואינו משתנה בהכרח בהתאם לשינויים בריבית השוק.

בעקבות המעבר לנוהג המיטבי, חישוב העתודה ליום 31 בדצמבר, 2021 בוצע בהתאם לעדכון אמידת שיעור פרמיית אי הנזילות ולדרישות עמדת הממונה בריבית חסרת סיכון RF בתוספת 80% פרמית אי נזילות בענפי חובה וחבויות ובתוספת 50% פרמיית אי נזילות בענפי רכוש. ירידה בעתיד בריבית ב-1% תביא לגידול בהתחייבויות אלה ולהקטנת הרווח הכולל בסך של כ- 21.1 מיליון ש"ח אחרי מס.

ההתחייבויות הביטוחיות אשר משתנות באופן ישיר או עקיף בהתאם לשינויים בריבית השוק ואשר, נכללו בניתוח הרגישות לעיל, הן בעיקר הפרשה הנובעת מבדיקת נאותות ההתחייבויות הביטוחיות (LAT), ראה באור 22(ה)4 לעיל לגבי ביטוח חיים וההתחייבויות להשלמה לגמלה ראה באור 21(ו) לעיל.

- i. השקעות במכשירים שאין להם תזרים קבוע, או, שלחלופין, לחברה אין מידע ביחס לתזרים זה.
- ii. ניתוחי הרגישות ביחס להכנסה הכוללת מביאים לידי ביטוי גם את ההשפעה על הרווח (הפסד) לתקופה.
- iii. שיעורי השינוי בשע"ח של מטבע חוץ כולל בגין מכשירים פיננסיים שאינם פריטים כספיים.

3. סיכון ריבית ישיר

סיכון ריבית ישיר הינו הסיכון ששינוי בריבית השוק יגרום לשינוי בשווי ההוגן של הנכס הפיננסי או ההתחייבות הפיננסית או בתזרים המזומנים הנובע מהם. סיכון זה מתייחס לנכסים שהסליקה שלהם נעשית במזומן. תוספת המילה "ישיר" מבליטה את העובדה ששינוי הריבית יכול להשפיע גם על סוגי נכסים אחרים אבל לא באופן ישיר, כדוגמת השפעת שינוי הריבית על שערי המניות.

באור 23: - מכשירים פיננסיים (המשך)

ג. מידע בדבר סיכוני שוק בחברת הביטוח המאוחדת (המשך)

3. סיכון ריבית ישיר (המשך)

להלן יוצג פירוט הנכסים וההתחייבויות המיוחסים לחברת הביטוח המאוחדת לפי החשיפה לסיכוני ריבית:

ליום 31 בדצמבר, 2021				
סך הכל	תלוי תשואה אלפי ש"ח	שאינו תלוי תשואה		
11,149,412	10,737,127	412,285	<u>נכסים עם סיכון ריבית ישיר</u>	
			נכסי חוב סחירים	
			נכסי חוב שאינם סחירים:	
			אג"ח חץ	
920,191	30,657	889,534	אחר	
726,617	534,433	192,184	השקעות פיננסיות אחרות:	
			מזומנים ושווי מזומנים	
2,939,210	2,706,311	232,899	נכסי ביטוח משנה	
1,385,978	14,187	1,371,791	סך הכל נכסים עם סיכון ריבית ישיר	
17,121,408	14,022,715	3,098,693	נכסים ללא סיכון ריבית ישיר	
13,126,215	10,824,555	2,301,660	סך הכל נכסים	
30,247,623	24,847,270	5,400,353		
			<u>התחייבויות עם סיכון ריבית ישיר</u>	
			התחייבויות פיננסיות	
			התחייבויות בגין חוזי ביטוח וחוזי השקעה	
			סך הכל התחייבויות עם סיכון ריבית ישיר	
			התחייבויות ללא סיכון ריבית ישיר	
			הון	
			סך הכל הון והתחייבויות	
			סך נכסים בניכוי התחייבויות	
407,901	3,282	404,619		
28,630,851	24,660,580	3,970,271		
29,038,752	24,663,862	4,374,890		
840,745	175,523	665,222		
368,126	-	368,126		
30,247,623	24,839,385	5,408,238		
368,126	7,885	360,241		

(א) נכסים שאין להם סיכון ריבית ישיר כוללים: מניות, רכוש קבוע ומקרקעין להשכרה, הוצאות רכישה נדחות ורכוש אחר וכן קבוצות מאזניות של נכסים פיננסיים (פרמיות לגבייה, יתרות שוטפות של חברות ביטוח וחייבים ויתרות חובה) שמשך החיים הממוצע (מח"מ) שלהם עד חצי שנה ולפיכך סיכון הריבית בגינם נמוך יחסית.

(ב) התחייבויות שאין להן סיכון ריבית ישיר כוללות: עתודות למס, יתרות חו"ז למיניהן וכו'.

באור 23: - מכשירים פיננסיים (המשך)

ג. מידע בדבר סיכוני שוק בחברת הביטוח המאוחדת (המשך)

3. סיכון ריבית ישיר (המשך)

ליום 31 בדצמבר, 2020		
סך הכל	תלוי תשואה אלפי ש"ח	שאינו תלוי תשואה
		נכסים עם סיכון ריבית ישיר
10,233,859	9,865,127	368,732
		נכסי חוב סחירים
		נכסי חוב שאינם סחירים:
890,487	28,245	862,242
		אג"ח חץ
641,800	426,128	215,672
		אחר
		נכסים אחרים:
1,945,092	1,680,177	264,915
		מזומנים ושווי מזומנים
1,358,328	15,690	1,342,638
		נכסי ביטוח משנה
15,069,566	12,015,367	3,054,199
		סך הכל נכסים עם סיכון ריבית ישיר
9,265,376	7,354,438	1,910,938
		נכסים ללא סיכון ריבית ישיר
24,334,942	19,369,805	4,965,137
		סך הכל נכסים
		התחייבויות שלהן סיכון ריבית ישיר
298,281	12,587	285,694
		התחייבויות פיננסיות
22,735,564	(*19,045,634	3,689,930
		התחייבויות בגין חוזי ביטוח וחוזי השקעה
23,033,845	19,058,221	3,975,624
		סה"כ התחייבויות עם סיכון ריבית ישיר
999,887	326,598	(*673,289
		התחייבויות ללא סיכון ריבית ישיר
301,210	-	(* 301,210
		הון
24,334,942	19,384,819	4,950,123
		סה"כ הון והתחייבויות
301,210	(15,014)	316,224
		סך נכסים בניכוי התחייבויות

הערות:

(א) נכסים שאין להם סיכון ריבית ישיר כוללים: מניות, רכוש קבוע ומקרקעין להשכרה, הוצאות רכישה נדחות ורכוש אחר וכן קבוצות מאזניות של נכסים פיננסיים (פרמיות לגבייה, יתרות שוטפות של חברות ביטוח וחייבים ויתרות חובה) שמשך החיים הממוצע (מח"מ) שלהם עד חצי שנה ולפיכך סיכון הריבית בגינם נמוך יחסית.

(ב) התחייבויות שאין להן סיכון ריבית ישיר כוללות: עתודות למס, יתרות חו"ז למיניהן וכו'.

(* סווג מחדש. ראה באור 3 לעיל).

באור 23: - מכשירים פיננסיים (המשך)

ג. מידע בדבר סיכוני שוק בחברת הביטוח המאוחדת (המשך)

4. סיכוני נזילות

סיכון נזילות הינו הסיכון שהחברה המאוחדת תידרש לממש את נכסיה במחיר נחות על מנת לעמוד בהתחייבויותיה.

(א) החברה המאוחדת חשופה לסיכונים הנובעים מאי הוודאות לגבי המועד בו תידרש לשלם תביעות והטבות אחרות למבוטחים ביחס להיקף הכספים שיהיו זמינים לכך באותו מועד. אולם, חלק ניכר מהתחייבויותיה הביטוחיות במגזר ביטוח חיים אינן חשופות לסיכון הנזילות בגלל אופיים של חוזי הביטוח כמתואר להלן. יצוין, עם זאת, כי צורך אפשרי לגיוס מקורות באופן בלתי צפוי ובזמן קצר עשוי לחייב מימוש נכסים משמעותי באופן מהיר ומכירתם במחירים שלא בהכרח ישקפו את שווי השוק שלהם.

(ב) חוזים תלויי תשואה בביטוח חיים - על פי תנאי החוזים זכאים בעליהם לקבל את שווי ההשקעות האמורות ותו לא. לפיכך אם ערך ההשקעות ירד מכל סיבה שהיא תהיה במקביל ירידה זהה בגובה התחייבויות החברה המאוחדת.

(ג) כ- 86% מהתחייבויות בגין חוזים שאינם תלויי תשואה בענף ביטוח חיים שהונפקו עד שנת 1990 מגובים באגרות חוב מיועדות (ח"ץ). החברה זכאית לממש אג"ח אלו בעת שנדרש פדיון הפוליסות האמורות.

סיכון הנזילות של החברה המאוחדת נובע, אפוא, בעיקר מיתרת הנכסים שאינם אגרות חוב מיועדות ואינם כנגד חוזים תלויי תשואה. נכסים אלו מהווים 15% בלבד (כ-4.5 מיליארד ש"ח) מכלל נכסי החברה המאוחדת, נכון ליום 31 בדצמבר, 2021.

(ד) מתוך יתרת הנכסים האמורה (נכסים שאינם אגרות חוב מיועדות ואינם כנגד חוזים תלויי תשואה), סך של כ-0.7 מיליארד ש"ח הינם נכסים סחירים ונזילים, הניתנים למימוש מידי.

(ה) על פי כללי ההשקעה על החברה המאוחדת להחזיק בנכסים נזילים כהגדרתם בתקנות ההשקעה, כנגד ההון העצמי וכנגד התחייבויות שאינן נובעות מעסקי הביטוח, בסכום שלא יפחת מ-30% מההון המזערי הנדרש ממנה, בהתאמות המפורטות בכללי ההשקעה.

5. ניהול נכסים והתחייבויות

החברה המאוחדת מנהלת את נכסיה והתחייבויותיה בהתאם לדרישות חוק הפיקוח על תקנותיו.

הטבלאות להלן מרכזות את מועדי הפרעון המשוערים של סכומי ההתחייבויות הביטוחיות והפיננסיות הבלתי מהוונות של החברה המאוחדת. היות ומדובר בסכומים בלתי מהוונים הרי שאין התאמה בינם לבין יתרות ההתחייבויות הביטוחיות והפיננסיות בדוח על המצב הכספי.

מועדי הפרעון המשוערים של ההתחייבויות בביטוח חיים ובריאות נכללו בטבלאות כדלקמן:

כספי חסכון - מועדי פרעון חוזיים, דהיינו גיל הפרישה, ללא הנחות ביטולים, בהנחה שכל החיסכון יימשך כהוני ולא כקצבה.

גמלא בתשלום, אכ"ע בתשלום וסיעודי בתשלום - על בסיס אומדן אקטוארי.

מועדי הפרעון של התחייבויות פיננסיות והתחייבויות בגין חוזי השקעה נכללו על בסיס מועדי הפרעון החוזיים. בחוזים בהם הצד שכנגד רשאי לבחור את עיתוי התשלום של הסכום, ההתחייבות נכללת על בסיס המועד המוקדם ביותר בו החברה המאוחדת יכולה להידרש לשלם את ההתחייבות.

באור 23: - מכשירים פיננסיים (המשך)

ג. מידע בדבר סיכוני שוק בחברת הביטוח המאוחדת (המשך)

5. גיהול נכסים והתחייבויות (המשך)

להלן ריכוז בגין מועדי פרעון:

התחייבויות בגין חוזי ביטוח חיים (*)

סה"כ	ללא מועד פרעון מוגדר	אלפי ש"ח		מעל 5 שנים ועד 10 שנים	מעל 10 שנים ועד 15 שנים	מעל 15 שנים ועד 31 שנים	עד 31 שנים
		מעל 15 שנים	מעל 10 שנים				
1,221,743	33,126	94,505	197,767	203,146	209,103	484,096	ליום 31 בדצמבר, 2021
1,352,366	65,810	85,745	195,368	220,872	198,647	585,924	ליום 31 בדצמבר, 2020

(*) לא כולל בגין חוזים תלויי תשואה.

התחייבויות בגין חוזי ביטוח כללי

סה"כ	מעל 5 שנים	מעל 3 שנים ועד 5 שנים		ליום 31 בדצמבר, 2021
		מעל 5 שנים	עד 3 שנים	
1,505,728	248,002	328,532	929,194	ליום 31 בדצמבר, 2021
2,122,507	339,966	435,989	1,346,552	ליום 31 בדצמבר, 2020

התחייבויות בגין חוזי השקעה

סה"כ	מעל 5 שנים ועד 10 שנים	מעל 5 שנים ועד 31 שנים		ליום 31 בדצמבר, 2021
		מעל 5 שנים ועד 10 שנים	מעל 10 שנים ועד 31 שנים	
521,667	289,051	206,894	25,722	ליום 31 בדצמבר, 2021
19,390,236	203,555	79,353	19,107,328	התחייבויות פיננסיות
395,948	303,858	61,978	30,112	התחייבויות בגין חוזי השקעה תלויי תשואה
(**14,230,363)	215,030	71,149	13,944,184	ליום 31 בדצמבר, 2020
				התחייבויות פיננסיות
				התחייבויות בגין חוזי השקעה תלויי תשואה

(*) בבואה להעריך ולבחון את סיכון הנזילות, חברת הביטוח המאוחדת בוחנת כתבי התחייבות נדחים כמקשה אחת ללא הבחנה במסגרת גיהול וסקירת סיכון הנזילות.
(**) סווג מחדש. ראה באור 3 לעיל

באור 23: - מכשירים פיננסיים (המשך)

ג. מידע בדבר סיכוני שוק בחברת הביטוח המאוחדת (המשך)

6. מידע בדבר סיכוני אשראי

(א) חלוקת נכסי חוב על פי מיקומם

ליום 31 בדצמבר, 2021

סה"כ	שאינם סחירים ופקדונות אלפי ש"ח	סחירים (*)
1,494,003	1,081,718	412,285
<u>1,494,003</u>	<u>1,081,718</u>	<u>412,285</u>

בארץ
סה"כ נכסי חוב

ליום 31 בדצמבר, 2020

סה"כ	שאינם סחירים ופקדונות אלפי ש"ח	סחירים (*)
1,442,524	1,077,914	364,610
4,122	-	4,122
<u>1,446,646</u>	<u>1,077,914</u>	<u>368,732</u>

בארץ
בח"ל
סה"כ נכסי חוב

(*) נכסי חוב סחירים מסווגים בעיקר לקטגוריית זמינים למכירה ומוצגים בשווי הוגן.

באור 23: - מכשירים פיננסיים (המשך)

ג. מידע בדבר סיכוני שוק בחברת הביטוח המאוחדת (המשך)

6. מידע בדבר סיכוני אשראי (המשך)

(ב) פירוט נכסים בחלוקה לדירוגים

(1) נכסי חוב

דרוג מקומי					
ליום 31 בדצמבר, 2021					
סך הכל	לא מדורג	נמוך מ-BB אלפי ש"ח	BBB עד +A	AA-ומעלה	
<u>נכסי חוב בארץ</u>					
<u>נכסי חוב סחירים</u>					
200,660	-	-	-	200,660	אגרות חוב ממשלתיות
268,625	-	-	57,070	211,625	אגרות חוב קונצרניות
469,355	-	-	57,070	412,285	סך הכל נכסי חוב סחירים בארץ
<u>נכסי חוב שאינם סחירים</u>					
889,534	-	-	-	889,534	אגרות חוב ממשלתיות
59,131	-	-	24,686	34,445	אגרות חוב קונצרניות
<u>נכסי חוב אחרים לפי בטחונות</u>					
289	-	-	-	289	הלוואות על פוליסות
101,707	48,734	-	-	52,973	בטחונות אחרים
33,059	18,057	-	15,002	-	לא מובטחים
1,083,720	66,791	-	39,688	977,241	סה"כ נכסי חוב שאינם סחירים בארץ
<u>1,553,075</u>	<u>66,791</u>	<u>-</u>	<u>96,758</u>	<u>1,389,526</u>	סך הכל נכסי חוב בארץ

(* כל דירוג כולל בתוכו את כל הטווחים, לדוגמא: דירוג A כולל A- ועד +A.

באור 23: - מכשירים פיננסיים (המשך)

ג. מידע בדבר סיכוני שוק בחברת הביטוח המאוחדת (המשך)

6. מידע בדבר סיכוני אשראי (המשך)

(ב) פירוט נכסים בחלוקה לדירוגים (המשך)

(1) נכסי חוב (המשך)

דרוג מקומי					
ליום 31 בדצמבר, 2020					
סך הכל	לא מדורג	נמוך מ-BB אלפי ש"ח	BBB עד +A	-AA ומעלה	
נכסי חוב בארץ					
נכסי חוב סחירים					
200,960	-	-	-	200,960	אגרות חוב ממשלתיות
163,650	-	-	44,723	118,927	אגרות חוב קונצרניות
364,610	-	-	44,723	319,887	סך הכל נכסי חוב סחירים בארץ
נכסי חוב שאינם סחירים					
862,242	-	-	-	862,242	אגרות חוב ממשלתיות
74,231	-	727	28,769	44,735	אגרות חוב קונצרניות
נכסי חוב אחרים לפי בטחונות					
367	-	-	-	367	הלוואות על פוליסות
113,843	38,065	-	-	75,778	בטחונות אחרים
27,231	12,229	-	15,002	-	לא מובטחים
1,077,914	50,294	727	43,771	983,122	סה"כ נכסי חוב שאינם סחירים בארץ
1,442,524	50,294	727	88,494	1,303,009	סך הכל נכסי חוב בארץ כולל- נכסי חוב בדירוג פנימי

(* כל דירוג כולל בתוכו את כל הטווחים, לדוגמא: דירוג A כולל A- ועד +A.

באור 23: - מכשירים פיננסיים (המשך)

ג. מידע בדבר סיכוני שוק בחברת הביטוח המאוחדת (המשך)

6. מידע בדבר סיכוני אשראי (המשך)

(ב) פירוט נכסים בחלוקה לדירוגים (המשך)

(1) נכסי חוב (המשך)

דירוג בינלאומי				
ליום 31 בדצמבר, 2021				
סך הכל	לא מדורג	נמוך מ- BBB	BBB	A ומעלה
-	-	אלפי ש"ח	-	-

אגרות חוב
קונצרניות

דירוג בינלאומי				
ליום 31 בדצמבר, 2020				
סך הכל	לא מדורג	נמוך מ- BBB	BBB	A ומעלה
4,122	-	אלפי ש"ח	-	4,122

אגרות חוב
קונצרניות

(2) סיכוני אשראי בגין נכסים אחרים (בארץ)

דרוג מקומי				
ליום 31 בדצמבר, 2021				
סך הכל	לא מדורג	נמוך מ- BBB	BBB עד A	A ומעלה
143,800	143,800	אלפי ש"ח	-	-
181,150	181,150	-	-	-
232,899	-	-	1,861	231,038
557,849	324,950	-	1,861	231,038

חייבים ויתרות
חובה למעט
יתרות מבטחי
משנה
השקעות פיננסיות
אחרות
מזומנים ושווי
מזומנים

באור 23: - מכשירים פיננסיים (המשך)

ג. מידע בדבר סיכוני שוק בחברת הביטוח המאוחדת (המשך)

6. מידע בדבר סיכוני אשראי (המשך)

(ב) פירוט נכסים בחלוקה לדירוגים (המשך)

(2) סיכוני אשראי בגין נכסים אחרים (בארץ) (המשך)

דרוג מקומי

ליום 31 בדצמבר, 2020

סך הכל	לא מדורג	נמוך מ-BBB	BBB עד A	A ומעלה	
אלפי ש"ח					
51,400	51,400	-	-	-	חייבים ויתרות חובה למעט יתרות מבטחי משנה
185,768	185,768	-	-	-	השקעות פיננסיות אחרות
264,915	-	-	1,861	263,054	מזומנים ושווי מזומנים
502,083	237,168	-	1,861	263,054	

(ג) מידע נוסף בדבר סיכוני אשראי

- (1) מידע בדבר סיכוני אשראי בבאור זה אינו כולל את הנכסים עבור חוזים תלויי תשואה המוצגים בבאור נפרד.
- (2) לעניין יתרת פרמיה לגבייה, הנכללת ביתרת חובות פתוחים בסעיף הלקוחות, בסך של 186,727 אלפי ש"ח, ראה באור 8 לעיל.
- (3) גיול השקעות בנכסי חוב פיננסיים לא סחירים:

31 בדצמבר

2020	2021
אלפי ש"ח	
1,073,214	1,081,424
170	2,419
(123)	(2,125)
47	294
1,073,261	1,081,718

נכסי חוב שערכם לא נפגם:

ללא פיגור

נכסים שערכם נפגם, ברוטו

הפרשה להפסד

נכסי חוב שערכם נפגם, נטו

סך הכל נכסי חוב לא סחירים

יצויין כי הסכומים שלעיל אינם מהווים רק את הסכום בפיגור בפועל אלא את כל יתרת החוב המעורבת בפיגור.

באור 23: - מכשירים פיננסיים (המשך)

ג. מידע בדבר סיכוני שוק בחברת הביטוח המאוחדת (המשך)

6. מידע בדבר סיכוני אשראי (המשך)

(ד) פירוט החשיפה לענפי משק עבור השקעות בנכסי חוב פיננסיים סחירים ושאינם סחירים

ליום 31 בדצמבר, 2021

סיכון אשראי מאזני		
	סכום	
%	אלפי ש"ח	
2.54	38,038	ענף משק
5.76	86,195	בינוי ונדל"ן
18.9	1,373,375	בנקים
		אחר
27.2	1,497,608	
72.8	1,090,192	אג"ח מדינה
100.00	2,587,800	סך הכל

ליום 31 בדצמבר, 2020

סיכון אשראי מאזני		
	סכום	
%	אלפי ש"ח	
1.12	16,183	ענף משק
4.12	59,737	בינוי ונדל"ן
21.43	307,524	בנקים
		אחר
26.67	383,444	
73.33	1,063,202	אג"ח מדינה
100.00	1,446,646	סך הכל

באור 23: - מכשירים פיננסיים (המשך)

ג. מידע בדבר סיכוני שוק בחברת הביטוח המאוחדת (המשך)

6. מידע בדבר סיכוני אשראי (המשך)

ה) מידע בדבר חשיפה לסיכוני אשראי של ביטוח משנה

החברה המאוחדת מבטחת חלק מעסקיה בביטוח משנה באמצעות מבטחי משנה בחו"ל. עם זאת, ביטוח המשנה אינו משחרר את המבטחים הישירים מחובתם כלפי מבוטחיהם על פי פוליסות הביטוח.

החברה המאוחדת עשויה להיות חשופה לסיכונים הנובעים מאי יכולת מבטח משנה אחד ו/או כמה לשלם את חלקם בהתחייבויות בגין חוזי ביטוח המשנה ואת חובותיהם הנובעים מתביעות ששולמו למבוטחים. חשיפה זו מנוהלת על ידי מעקב שוטף אחר מצבו של מבטח המשנה בשוק העולמי וכן אחר קיום התחייבויותיו הכספיות.

בהתאם להנחיית המפקח קובע דירקטוריון החברה המאוחדת, אחת לשנה, מסגרות חשיפה מרביות למבטחי המשנה, עימם התקשרה ו/או תתקשר החברה המאוחדת, המבוססות על דירוגם הבינלאומי. חשיפות אלו מנוהלות בחברה המאוחדת על ידי הערכה פרטנית של כל אחד ממבטחי המשנה באופן נפרד.

כמו כן, חשיפות החברה המאוחדת מפוזרות בין מבטחי משנה שונים, והעיקריות שבהן הינן למבטחי משנה המדורגים בדירוגים בינלאומיים גבוהים.

באור 23: - מכשירים פיננסיים (המשך)

ג. מידע בדבר סיכוני שוק בחברת הביטוח המאוחדת (המשך)

6. מידע בדבר סיכוני אשראי (המשך)

ה) מידע בדבר חשיפה לסיכוני אשראי של ביטוח משנה (המשך)
ליום 31 בדצמבר, 2021:

חובות בפיגור		סה"כ חשיפה (א)		נכסי ביטוח משנה		תביעות תלויות		פרמיה שטרם הורוחה		סך פרמיות למבטחי משנה לשנת 2021		חברה מדרגת	דרוג מבטחי המשנה	
				בביטוח חובה וחבויות	בביטוח רכוש וחבויות									
מעל שנה	בין חצי שנה לשנה		פקדונות מבטחי משנה	בביטוח חובה וחבויות	בביטוח רכוש וחבויות	בביטוח רכוש וחבויות	בביטוח חיים	יתרות בחובה (בזכות) נטו						
-	-	259,965	167,130	321,821	25,437	38,941	24,633	16,263	140,603	S & P	AA		אחרים	
-	-	263,140	32,555	266,136	-	22,383	5,881	1,295	63,634	S & P	-AA		Swiss Reinsurance Co	
-	-	466,866	151,256	456,541	65,814	59,909	-	35,858	182,370	S & P	A		אחרים	
-	-	43,750	60,501	83,015	3,141	12,311	-	5,784	35,741	S & P	BBB+		אחרים	
-	-	(675)	-	7	-	-	-	(682)	-	S & P	לא מדרג			
-	-	1,033,046	411,442	1,127,520	94,392	133,544	30,514	58,518	422,348				סה"כ	

באור 23: - מכשירים פיננסיים (המשך)

ג. מידע בדבר סיכוני שוק בחברת הביטוח המאוחדת (המשך)

6. מידע בדבר סיכוני אשראי (המשך)

ה) מידע בדבר חשיפה לסיכוני אשראי של ביטוח משנה (המשך)

ליום 31 בדצמבר, 2020:

חובות בפיגור		נכסי ביטוח משנה						פרמיה שטרם הורווחה	סך פרמיות למבטחי משנה לשנת 2020	חברה מדרגת	דרוג מבטחי המשנה	
		ביטוח כללי										
מעל שנה	בין חצי שנה לשנה	סה"כ חשיפה (א)	פקדונות מבטחי משנה	תביעות תלויות		בביטוחי רכוש וחבויות	בביטוח חיים	יתרות בחובה (בזכות) נטו				
				בביטוח חובה חבויות	בביטוח רכוש							
אלפי ש"ח												
-	-	215,723	143,471	270,248	18,481	37,816	28,687	3,962	138,487	S & P	AA	אחרים
-	-	232,026	40,161	253,527	-	21,130	4,999	(7,469)	70,599	S & P	-AA	Swiss Reinsurance Co
-	-	89,302	59,825	137,466	652	6,991	-	4,018	22,998	S & P	-AA	Munich Reinsurance Co AG
-	-	340,274	164,502	411,193	31,389	57,982	-	4,212	166,050	S & P	+A	XL Re Europe SE
-	-	35,188	44,122	60,025	2,860	12,786	-	3,639	35,968	S & P	A	אחרים
-	-	2,696	-	2,096	-	-	-	600	-	S & P	לא מדורג	
-	-	915,209	452,081	1,134,555	53,382	136,705	33,686	8,962	434,102			סה"כ

באור 23: - מכשירים פיננסיים (המשך)

ג. מידע בדבר סיכוני שוק בחברת הביטוח המאוחדת (המשך)

6. מידע בדבר סיכוני אשראי (המשך)

ה) מידע בדבר חשיפה לסיכוני אשראי של ביטוח משנה (המשך)

הערות:

- (1) סך הכל החשיפה למבטחי המשנה הינה סך כל חלקם של מבטחי משנה בעתודות הביטוח ובתביעות התלויות, בניכוי הפקדונות שנתקבלו ממבטחי המשנה כערבות להתחייבויותיהם ובתוספת (בניכוי) היתרות בחובה (בזכות) נטו.
- (2) הדירוג נקבע בעיקרו לפי חברת הדירוג S&P. במקרים מסוימים בהם לא ניתן דירוג למבטח המשנה על ידי S&P, נקבע הדירוג על ידי חברת דירוג AM-BEST והומר הדירוג לפי מפתח שנקבע בתקנות דרכי ההשקעה.
- (3) סך כל החשיפה של מבטחי המשנה בחוזים היחסיים של חברת הביטוח המאוחדת לסיכוני רעידת אדמה בשנת 2021 הינה 97.7 מיליארד ש"ח. סך החשיפה בשייר של חברת הביטוח המאוחדת הינה 31.3 מיליארד ש"ח. בהנחת הסתברות של נזק בשייר חברת הביטוח המאוחדת בשיעור של 2.2% (MPL) סכום הנזק הצפוי עומד על 688 מיליון ש"ח. חברת הביטוח המאוחדת קונה הגנה בגובה של 600 מיליון ש"ח (לעומת 620 מיליון ש"ח אשתקד) ו-12 מיליון ש"ח יישארו עדיין כהשתתפות עצמית לרעידת אדמה ו-3.2 מיליון ש"ח יישארו כהשתתפות עצמית לנזקי טבע למעט רעידת אדמה חלקו של מבטח המשנה המשמעותי יותצר בחשיפה זו הינו 40%.
- (4) לא קיימים מבטחי משנה נוספים, פרט לאלו אשר פורטו לעיל, אשר החשיפה בגינם עולה על 40% מהחשיפה הכוללת של מבטחי משנה לרעידת אדמה או שהפרמיה בגינם עולה על 40% מסך הפרמיות לביטוח משנה בענפי הרכוש לשנת 2021.
- (5) לגבי הסכמים מיוחדים עם מבטחי משנה, ראה באור 8'ג29 להלן.

ד. נגזרים

נגזרים שלא יועדו כמכשירים מגדרים

לחברה המאוחדת אלבר חוזי אקדמה על מטבע חוץ שמטרתם להגן עליה מפני חלק מהחשיפה שלה לתנודות בשערי חליפין והמדד בגין עסקאותיה. חוזי האקדמה לא יועדו כגידור תזרימי מזומנים, והם לתקופות זהות לתקופות בהן לאלבר יש חשיפות למטבע חוץ בגין עסקאות הבסיס, שאורכן בדרך כלל הוא חודש עד 12 חודשים.

ה. יעדי ומדיניות ההנהלה בדבר ניהול סיכונים פיננסיים באלבר

1. סיכון אשראי

הכנסות אלבר והחברות המאוחדות של אלבר נובעות בעיקר מעסקאות ליסינג ללקוחות בישראל. הנהלת אלבר עוקבת באופן שוטף אחר חובות הלקוחות, ובדוחות הכספיים נכללות הפרשות להפסדי אשראי המשקפות בצורה נאותה, לפי הערכת ההנהלה, את ההפסד הגלום בחובות שגבייתם מוטלת בספק. ההתקשרות בעסקאות ליסינג תפעולי מבוצעת רק לאחר הערכת איכות האשראי של לקוח ומתבססת על ביצוע ניתוח ודירוג אשראי של כל לקוח, שלפיו נקבעים תנאי האשראי ודרישת הביטחונות עבור כל לקוח ספציפי. בעת הצורך, אלבר נוהגת לדרוש תשלום מראש בגובה של 1-3 חודשי שכירות לשם הבטחת התחייבויות הלקוח כלפיה (המוצגים בדוחות הכספיים תחת סעיף התחייבויות אחרות). ההתקשרות בחוזי השכרה לזמן קצר מבוצעת לרוב, כמקובל בסוג התקשרות זה, רק לאחר קבלת בטחונות מחברת כרטיסי אשראי או חלופה ראויה אחרת ממוסדות בנקאיים. התקשרות בתחומי הפעילות האחרים, מבוצעת לרוב בתנאים מסחריים מקובלים לתחומי פעילות אלה. בתחומים בהם מקובל להעניק אשראי לקוחות התקשרה האלבר עם מבטח אשראי.

ה. יעדי ומדיניות ההנהלה בדבר ניהול סיכונים פיננסיים באלבר (המשך)

1. סיכון אשראי (המשך)

אלבר מיישמת מודל לחיזוי הפסדי אשראי בהתבסס על ניסיון העבר, מהות החוב, תקופת הפיגור ופעילות הלקוח. הפרשה להפסדי אשראי חזויים (ECL) מבוצעת בהתחשב בגיל החוב ואיכות הבטחונות הקיימים.

אלבר מגדירה כשל אשראי של לקוח כאשר הלקוח לא עומד בתשלומים שאינם במחלוקת בתקופה של 90 יום, או קודם לכן במידה ומתקבלת אינדקציה אחרת לחדלות פירעון.

אלבר מבצעת מחיקה של הפסדי אשראי שהוכרו בהתבסס על אינדקציה כי תוחלת סיכויי הגביה פחתו משמעותית ו/או עלות פעולות גביית החוב עולות על התמורה הצפויה.

2. יתרת לקוחות

ניהול סיכון האשראי בגין לקוחות מנוהל על ידי כל אחת מהיחידות העסקיות של אלבר בהתאם למדיניות, הנהלים והבקורות שלה בהתייחס לניהול סיכון האשראי בגין לקוחות. הערכת איכות האשראי של לקוח מתבססת על ביצוע ניתוח ודירוג אשראי של כל לקוח, שלפיו נקבעים תנאי אשראי עבור כל לקוח ספציפי.

ליום 31 בדצמבר, 2021 לאלבר יש 80 לקוחות (ליום 31 בדצמבר, 2020 – 63) שיתרת חובם של כל אחד עולה על 250 אלפי ש"ח, המהווה כ- 53% (2020 – 47%) מסך יתרת הלקוחות. מתוכם, ישנם 18 לקוחות (2020 – 16 לקוחות) עם יתרה הגדולה ממיליון ש"ח המהווים כ- 38% (2020 – 33%) מסך יתרת הלקוחות. אלבר מעריכה את הסיכון שברכוזיות לקוחותיה כנמוכה, מאחר ולקוחותיה פועלים בענפים שונים ופועלים בשווקים גדולים בלתי תלויים אחד בשני.

3. מכשירים פיננסיים ופיקדונות

סיכון האשראי הנובע מיתרות בבנקים ומוסדות פיננסיים, מנוהל על ידי הנהלת אלבר בהתאם למדיניותה. השקעות של עודפי נזילות מבוצעות רק מול תאגידים בנקאיים בישראל ורק במסגרת תקרה עבור כל גוף שכנגד. התקרות כאמור נסקרות על ידי הדירקטוריון על בסיס שנתי, ועשויות להתעדכן במהלך השנה בכפוף לאישור ועדת המאזן של אלבר. מטרת קביעת התקרות הינה למזער את ריכוזיות סיכון האשראי וכך לצמצם את ההפסד במקרה של חדלות פירעון של הצד שכנגד.

4. סיכון נזילות

אלבר בוחנת את הסיכון לקשיי נזילות באמצעות כלים לתכנון נזילות.

סיכון הנזילות הוא הסיכון שאלבר לא תוכל לכבד במועד את התחייבויותיה הכספיות מפאת קשיי נזילות. מדיניות אלבר היא לגוון את מקורות המימון שלה, לפיכך מממנת אלבר את פעילותה הן באמצעות שוק ההון על ידי אגרות חוב קונצרניות והן על ידי תאגידים בנקאיים שונים וגופים מוסדיים (למועד המאזן קיימות הלוואות מ- 5 תאגידים בנקאיים ומגוף מוסדי אחד).

לאלבר הון חוזר שלילי הנובע מכך שהתחייבויותיה נפרשות במאזן לחלויות שוטפות ולהתחייבויות לזמן ארוך בעוד שנכסיה העיקריים (צי כלי הרכב) מוצגים במאזן במסגרת הנכסים לזמן ארוך, למרות שחלקם עתיד להתממש במהלך השנה הקרובה. בנוסף, על פי כללי החשבונאות, ההכנסות העתידיות של הסכמי הליסינג התפעולי, התקשרויות חוץ מאזניות איתנות, לא נרשמות במסגרת הנכסים השוטפים בעוד שהן עומדות כנגד החזר ההתחייבות הצפוי.

באור 23: - מכשירים פיננסיים (המשך)

1. מכשירים פיננסיים שנגרעו ולאבר לא נותרת מעורבות בהם

אלבר מבצעת במהלך העסקים הרגיל המחאות על דרך המכר של תיקי הלוואות צרכניות לתאגיד בנקאי (להלן – הבנק). העברה זו כשירה לגריעה שכן לדעת אלבר היא מעבירה באופן מהותי את מרבית הסיכונים וההטבות הגלומות בנכסים הפיננסיים. במסגרת הסכם ההמחאה עם הבנק, מספקת אלבר שירותי גביה לבנק, בתמורה, המהווה, בקירוב, את השווי ההוגן של השירותים.

במסגרת ההסכם, זכאי הבנק להתאמת התמורה עקב אירועי כשל של לקוחות בשיעור ממוצע של כ- 10.8% ליום 31 בדצמבר, 2021 (ליום 31 בדצמבר, 2020 - 14%) מהפסד האשראי, לאחר ובתנאי שמומשו כל הבטחוונות שהתקבלו מהלקוח במעמד הענקת האשראי, ובפרט שיעבוד על כלי הרכב אשר לרכישתו שימש האשראי.

להלן הסכומים אשר נכללים בדוח על המצב הכספי בגין המעורבות בנכסים שהועברו ונגרעו וכן את החשיפה המקסימלית אליהם:

31 בדצמבר 2020			31 בדצמבר 2021			
חשיפה מקסימלית		ערך בספרים	חשיפה מקסימלית		ערך בספרים	
להפסד	שווי הוגן		להפסד	שווי הוגן		
אלפי ש"ח						
64,108	1,364	1,364	52,982	2,007	2,007	הפרשה לאירועי כשל

החשיפה המקסימלית להפסד מחושבת במקרה בו כשל האשראי יכלול את כלל הלקוחות ואינה מתחשבת בערכן של הבטוחות הקיימות.

ההפרשה בספרים מחושבת בהתאם לשיעורי הכשל הצפויים מקרב לקוחות אלבר, שהלוואותיהם הומחו לבנק, בניכוי ההשבה (recovery) הצפויה ממיצוי הליכי הגבייה, לרבות ממימוש הבטוחות.

להלן ההשפעה על הרווח וההפסד של עסקאות אלה וכן ההשפעה של המעורבות הנוכחית בנכסים:

31 בדצמבר 2020			31 בדצמבר 2021			
רווח במימוש	הפסד מצטבר	הפסד בתקופה	רווח במימוש	הפסד מצטבר	הפסד בתקופה	
אלפי ש"ח						
-	(1,364)	(242)	-	(2,007)	(643)	הפרשה לאירועי כשל

באור 23: - מכשירים פיננסיים (המשך)

ז. שינויים בהתחייבויות הנובעים מפעילות מימון

ליום 31 בדצמבר, 2021

יתרה ליום 31 בדצמבר 2021	שינויים אחרים	הכרה בהתחייבות בגין חכירה	תזרים מזומנים	יתרה ליום 1 בינואר 2021	סעיף
אלפי ש"ח					
(160,078)	-	-	199,682	(359,760)	אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים
(872,746)	(1,668)	-	52,507	(923,585)	הלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים
(2,105,290)	(10,233)	-	(29,934)	(2,065,123)	אגרות חוב
(52,011)	1,026	-	(326)	(52,711)	הלוואות מבעל השליטה
(40,223)	1,476	(25,846)	24,869	(40,722)	התחייבות בגין חכירת סניפים
(3,230,348)	(9,399)	(25,846)	246,798	(3,441,901)	סה"כ התחייבויות הנובעות מפעילות מימון

ליום 31 בדצמבר, 2020

יתרה ליום 31 בדצמבר 2020	שינויים אחרים	הכרה בהתחייבות בגין חכירה	תזרים מזומנים	יתרה ליום 1 בינואר 2020	סעיף
אלפי ש"ח					
(359,760)	-	-	(136,934)	(222,826)	אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים
(923,585)	424	-	(205,052)	(718,957)	הלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים
(2,065,123)	34,917	-	684,450	(2,784,490)	אגרות חוב
(52,711)	1,624	-	(251)	(54,084)	הלוואות מבעל השליטה
(40,722)	(1,028)	(27,349)	23,122	(35,467)	התחייבות בגין חכירת סניפים
(3,441,901)	35,937	(27,349)	365,335	(3,815,824)	סה"כ התחייבויות הנובעות מפעילות מימון

באור 24: - נכסים והתחייבויות בשל הטבות לעובדים
 הטבות לעובדים כוללות הטבות לטווח קצר, הטבות לאחר סיום העסקה והטבות אחרות לטווח ארוך.

א. הטבות לאחר סיום העסקה

דיני העבודה וחוק פיצויי פיטורין בישראל מחייבים את החברה לשלם פיצויים לעובד בעת פיטורין או פרישה או לבצע הפקדות שוטפות בתוכניות הפקדה מוגדרת לפי סעיף 14 לחוק פיצויי פיטורין כמתואר להלן. התחייבות החברה בשל כך מטופלת כהטבה לאחר סיום העסקה.
 חישוב התחייבות החברה בשל הטבות לעובדים מתבצע על פי הסכם העסקה בתוקף ומבוסס על משכורת העובד ותקופת העסקתו אשר יוצרים את הזכות לקבלת הפיצויים.
 ההטבות לעובדים לאחר סיום העסקה ממומנות, בדרך כלל, על ידי הפקדות המסווגות כתוכנית להפקדה מוגדרת או כתוכנית להטבה מוגדרת כמפורט להלן.

1. תוכנית להפקדה מוגדרת

לגבי חלק מתשלומי הפיצויים, חלים תנאי סעיף 14 לחוק פיצויי פיטורין התשכ"ג-1963 על-פיו הפקדותיה השוטפות של החברה המאוחדת בקרנות פנסיה ו/או בפוליסות בחברות הביטוח, פוטרות אותה מכל התחייבות נוספת לעובדים, בגינם הופקדו הסכומים כאמור לעיל. הפקדות אלו וכן הפקדות בגין תגמולים מהוות תוכנית להפקדה מוגדרת. הוצאות בגין תוכנית ההפקדה המוגדרת הסתכמו בשנים 2021, 2020 ו-2019 לסך 6,120 אלפי ש"ח, 5,968 אלפי ש"ח ו-6,469 אלפי ש"ח בהתאמה ונכללו במסגרת הוצאות הנהלה וכלליות.

2. תוכנית להטבה מוגדרת

החלק של תשלומי הפיצויים שאינו מכוסה על ידי הפקדות בתוכניות להפקדה מוגדרת כאמור לעיל, מטופל על ידי הקבוצה כתוכנית להטבה מוגדרת לפיה מוכרת התחייבות בגין הטבות עובדים ובגינה לקבוצה סכומים בקופות מרכזיות לפיצויים ובפוליסות ביטוח מתאימות. בנוסף, ישנן הפקדות בפוליסות ביטוח שהונפקו על ידי החברה אשר אינן מהוות נכסי תוכנית.

ב. ניתוח רגישות לשינוי שיעור ההיוון של התחייבויות ונכסי התוכנית

להלן שינויים אפשריים הנחשבים לסבירים לסוף תקופת הדיווח, לכל הנחה אקטוארית, בהנחה שיתר ההנחות האקטואריות נותרו ללא שינוי:

רווח (הפסד) מהשינוי במחויבות להטבה מוגדרת:		
2020	2021	אלפי ש"ח
3,321	3,888	עליית שיעור היוון של 1%
(5,169)	(6,145)	ירידת שיעור היוון של 1%

ג. ההנחות העיקריות בגין תוכנית להטבה מוגדרת

2020	2021	%
2.57%	3.29%	שיעור היוון
1.17%	1.38%	שיעור עליית שכר צפויה
1.60%	1.40%	שיעור תשואה ריאלית צפויה על נכסי התוכנית

(1) שיעור ההיוון מבוסס על אגרות חוב קונצרניות צמודות מדד באיכות גבוהה.

באור 24: - נכסים והתחייבויות בשל הטבות לעובדים (המשך)

ד. שינויים בהתחייבות להטבה מוגדרת ובשווי הוגן של נכסי התוכנית

שנת 2021

רווח (הפסד) בגין מדידה מחדש ברווח כולל אחר					הוצאות שנזקפו לדוח רווח או הפסד					
יתרה ליום 31 בדצמבר, 2021	הפקדות שהופקדו על ידי המעביד	סה"כ השפעה על הפסד כולל אחר בתקופה	רווח (הפסד) אקטוארי בגין סטיות בניסיון	רווח (הפסד) אקטוארי בגין שינויים בהנחות הפיננסיות	תשלומים מהתוכנית	סה"כ הוצאות שנזקפו לרווח או הפסד בתקופה	הוצאות ריבית, נטו	עלות שירות שוטף	יתרה ליום 1 בינואר, 2021	
78,022	-	7,488	5,576	1,912	(11,912)	8,734	1,561	7,173	73,712	התחייבות להטבה מוגדרת
(35,224)	(4,026)	(2,772)	(2,772)	-	7,127	(775)	(802)	27	(34,778)	שווי הוגן של נכסי התוכנית
<u>42,798</u>	<u>(4,026)</u>	<u>4,716</u>	<u>2,804</u>	<u>1,912</u>	<u>(4,785)</u>	<u>7,959</u>	<u>759</u>	<u>7,200</u>	<u>38,934</u>	התחייבות (נכס) נטו בגין הטבה מוגדרת

באור 24: - נכסים והתחייבויות בשל הטבות לעובדים (המשך)

ד. שינויים בהתחייבות להטבה מוגדרת ובשווי הוגן של נכסי התוכנית (המשך)

<u>שנת 2020</u>										
<u>רווח (הפסד) בגין מדידה מחדש ברווח כולל אחר</u>					<u>הוצאות שנזקפו לדוח רווח או הפסד</u>					
יתרה ליום 31 בדצמבר, 2020	הפקדות שהופקדו על ידי המעביד	סה"כ השפעה על רווח כולל אחר בתקופה	רווח (הפסד) אקטוארי בגין סטיות בניסיון	רווח (הפסד) אקטוארי בגין שינויים בהנחות הפיננסיות	תשלומים מהתוכנית	סה"כ הוצאות שנזקפו לרווח או הפסד בתקופה	הוצאות ריבית, נטו	עלות שירות שוטף	יתרה ליום 1 בינואר, 2020	
73,712	-	1,185	795	390	(10,816)	8,805	1,634	7,171	74,538	התחייבות להטבה מוגדרת
(34,778)	(3,902)	(439)	(439)	-	4,055	(740)	(781)	41	(33,752)	שווי הוגן של נכסי התוכנית
<u>38,934</u>	<u>(3,902)</u>	<u>746</u>	<u>356</u>	<u>390</u>	<u>(6,761)</u>	<u>8,065</u>	<u>853</u>	<u>7,212</u>	<u>40,786</u>	התחייבות (נכס) נטו בגין הטבה מוגדרת

באור 25: - מסים על ההכנסה

א. חוקי המס החלים על חברות הקבוצה

1. חוק (תיאומים בשל אינפלציה), התשמ"ה-1985 (להלן - החוק)

על פי החוק, עד לתום שנת 2007, נמדדו התוצאות לצורכי מס בישראל כשהן מותאמות לשינויים במדד המחירים לצרכן.

בחודש פברואר 2008 התקבל בכנסת תיקון לחוק מס הכנסה (תיאומים בשל אינפלציה), התשמ"ה-1985 שקבע כי תחולתו של חוק התיאומים תסתיים בשנת המס 2007, ומשנת המס 2008 לא יחולו עוד הוראות החוק, למעט הוראות המעבר שמטרתן למנוע עיוותים בחישובי המס. החל משנת 2008, נמדדות התוצאות לצורכי מס בערכים נומינליים למעט תיאומים מסוימים בגין שינויים במדד המחירים לצרכן בתקופה שעד ליום 31 בדצמבר, 2007. תיאומים המתייחסים לרווחי הון, כגון בגין מימוש נדל"ן (שבח) וניירות ערך, ממשיכים לחול עד למועד המימוש. התיקון לחוק כולל, בין היתר, את ביטול תיאום התוספת והניכוי בשל אינפלציה והניכוי הנוסף בשל פחת (לנכסים בני פחת שנרכשו לאחר שנת המס 2007) החל משנת 2008.

2. הסדרי מס ייחודים לענף הביטוח

(א) הסכם עם שלטונות המס

בין התאחדות חברות הביטוח לבין שלטונות המס קיים הסכם (להלן - הסכם המס) המתחדש ומתעדכן מדי שנה, המסדיר סוגיות מס ייחודיות לענף. ההסכם הענפי האחרון שנחתם הינו לשנות המס 2017-2019. הסכם המס מתייחס, בין היתר, לנושאים הבאים:

1) הוצאות רכישה נדחות (DAC) - הוצאות ישירות של חברות ביטוח לרכישת חוזי ביטוח חיים, בגין שנות חיתום עד וכולל 2014, תותרנה בניכוי לצורכי מס בחלקים שווים בפריסה על פני ארבע שנים ובגין שנות חיתום 2015 עד 2020 על פני עשר שנים. הוצאות כאמור המתייחסות לחוזי ביטוח חיים שבוטלו תותרנה בניכוי בשנת הביטול.

הוצאות רכישה נדחות בביטוח מפני מחלות ואשפוז מופחתות על פני תקופה של שש שנים, בדומה לשיעור ההפחתה בספרים.

2) ייחוס הוצאות להכנסות מועדפות - להכנסות החייבות בשיעורי מס מופחתים ולהכנסות הפטורות ממס המתקבלות בחברות הביטוח (להלן - הכנסות מועדפות) יתבצע ייחוס הוצאות שמשמעותו הפיכת חלק מההכנסות המועדפות להכנסות חייבות במס מלא, בהתאם לשיעור הייחוס. שיעור הייחוס שנקבע בהסכם תלוי במקור הכספים המניבים את ההכנסות המועדפות.

3) אופן מיסוי הכנסות מנכסים המוחזקים כהשקעות חופפות להתחייבויות תלויות תשואה.

4) הפרשה להוצאות עקיפות ליישוב תביעות - יבוצע תאום חלקי של ההפרשה להוצאות עקיפות ליישוב תביעות בתחום ביטוח כללי ובריאות, בגין כל שנת חיתום החל משנת 2013 עד שנת 2020. הסכום שתואם יוכר לצורכי מס על פני שלוש שנים החל מהשנה העוקבת לשנת התאום.

5) ההסכם האחרון שנחתם בחודש נובמבר 2020 מאריך בשלש שנים נוספות את תוקפו של ההסכם האחרון המתייחס לשנת המס 2016, כך שיחול גם לגבי שנות המס 2017-2019 למעט מספר נושאים וביניהם:

הוסכם אופן ההכרה לצורכי מס בגין הפרשות שביצעו חברות הביטוח בדוחות הכספיים בשנים 2016-2018 בגין יישום המלצות ועדת וינוגרד, ואשר בוטלו, ברובן, בשנת 2019 כדלהלן:

בהסכם נקבע כי בשנת 2016 יתואם 10% מהקיטון בהפרשה שנרשם בשנת 2019 ("סכום התיאום"), או 10% מהגידול בהפרשה בשנת 2016, כנמוך שביניהם. הסכום שתואם יוכר כהוצאה בשנת 2019. כמו כן נקבעה הוראה לתיאום והכרה בפער, אם קיים, בין סכום התיאום לבין הסכום שיתואם בשנת 2016.

ההפרשה למס בדוחות הכספיים לשנת 2021 נערכה בהתאם לעקרונות ההסכם האמור לעיל. להסכם לא היתה השפעה מהותית על מיסים בגין שנים קודמות.

באור 25: - מסים על ההכנסה (המשך)

ב. שיעורי המס החלים על חברות הקבוצה

1. המס הסטטוטורי החל על מוסדות כספיים ובכללם חברת הביטוח המאוחדת וחברת אלבר קרדיט, מורכב ממס חברות וממס רווח, ואילו המס הסטטוטורי החל על החברה וחברות מאוחדות שאינן מוסדות כספיים, מורכב ממס חברות בלבד.
 חבר בני אדם חייב במס על רווח הון ריאלי בשיעור מס החברות החל בשנת המכירה.
2. בחודש דצמבר 2016 אושר החוק ההתייעלות הכלכלית (תיקוני חקיקה ליישום המדיניות הכלכלית לשנות התקציב 2017 ו-2018), (התשע"ז-2016). אשר במסגרתו הופחת מס חברות משיעור של 25% ל-24% החל מינואר 2017 ולשיעור של 23% החל מינואר 2018 ואילך.
3. בחודש נובמבר 2015 פורסם צו מס ערך מוסף (שיעור המס על מלכ"רים ומוסדות כספיים) (תיקון), התשע"ו-2015, אשר קבע כי שיעור מס השכר, החל על מוסדות כספיים, יעמוד על 17%, מהשכר ששולם בעד עבודה בחודש אוקטובר ואילך, ומס הרווח יעמוד על 17% מהרווח שהופק. ההוראה לגבי מס הרווח בשנת המס 2015 תחול לגבי החלק היחסי מהרווח בשנה זו.
4. להלן שיעור המס הסטטוטוריים החלים על מוסדות כספיים, ובכללם על החברות המאוחדות אלבר קרדיט בע"מ והכשרה חברה לביטוח בע"מ:

שיעור מס חברות	שיעור מס רווח	שיעור מס כולל במוסדות כספיים	שנה
			2017
			2018 ואילך
24.0	17.00	35.04	
23.0	17.00	34.19	

ג. שומות מס

1. שומות מס סופיות

להלן פירוט אודות שומות מס סופיות של חברות הקבוצה:

שם החברה	עד וכולל שנת המס
אלעזרא החזקות בע"מ	2019
אלבר שירותי מימונית בע"מ	2016
אלבר ציי רכב (ר.צ) בע"מ ואלבר א.פ בע"מ	2018
אלעזרא החזקות ביטוח בע"מ	2016
הכשרה חברה לביטוח בע"מ	2019
אפרידר החברה לשכון ולפתוח ישראל בע"מ	2019
אפרידר יוזמה והשקעות בע"מ	2016

ד. הפסדים מועברים לצורכי מס והפרשים זמניים אחרים

לקבוצה הפסדים עסקיים לצורכי מס המועברים לשנים הבאות ומסתכמים ליום 31 בדצמבר, 2021 לסך של כ-247 מליון ש"ח. בגין חלק מהפסדים אלה ובגין הפרשים זמניים אחרים הניתנים לניכוי הוכרו בדוחות הכספיים נכסי מסים נדחים בסך של כ-73.6 מליון ש"ח.

לחברות המאוחדות הפסדי הון המועברים לשנים הבאות המסתכמים לסך של כ-174 מליון ש"ח והפסדים בגין ניירות ערך סחירים בסך של כ-9.3 מליון ש"ח. בגין הפסדי הון המתוארים לעיל, לא נכללו מסים נדחים, בהיעדר צפי לניצולם בעתיד הנראה לעין.

ה. הסדר שומות שנחתמו בשנת 2021 עם חברות הקבוצה

א. בחודש מאי 2021, החברה המאוחדת הכשרה חברה לביטוח בע"מ (להלן- הכשרה ביטוח), חתמה על הסכם שומות לשנים 2016-2019. להסכם שומות אין השפעה מהותית על דוחות הכספיים של הכשרה ביטוח ושל החברה.

ב. בחודש אוגוסט 2021, החברה המאוחדת אפרידר החברה לשיכון ולפיתוח ישראל בע"מ (להלן- אפרידר), חתמה על הסכם שומות מס הכנסה לשנים 2016-2019. להסכם שומות אין השפעה מהותית על דוחות הכספיים של אפרידר ושל החברה.

ג. בחודש דצמבר 2021, החברה חתמה על הסכם שומות מס הכנסה לשנים 2016-2019. להסכם שומות אין השפעה מהותית על דוחות הכספיים של החברה.

באור 25: - מסים על ההכנסה (המשך)

1. מסים נדחים

סה"כ	אחרים	מכשירים פיננסיים	ניכויים והפסדים מועברים לצורכי מס	הוצאות רכישה נדחות בביטוח חיים	התאמת ערך נדל"ן להשקעה	הפרשים בבסיס המדידה לצורכי מס	כלי רכב בחכירה תפעולית
אלפי ש"ח							
(57,595)	19,817	(15,657)	*36,959	(27,780)	(33,887)	5,247	(42,294)
3,385	-	3,385	-	-	-	-	-
190	190	-	-	-	-	-	-
15	15	-	-	-	-	-	-
10,478	-	-	-	-	10,478	-	-
(157)	-	-	-	-	-	(157)	-
13,266	2,614	6,991	*9,672	(546)	(10,746)	2,735	2,546
(30,418)	22,636	(5,281)	*46,631	(28,326)	(34,155)	7,825	(39,748)
1,780	-	1,780	-	-	-	-	-
1,467	1,467	-	-	-	-	-	-
(175)	-	-	-	-	-	(175)	-
(628)	-	-	-	-	-	(628)	-
(4,237)	(2,307)	194	26,926	8,664	(35,127)	(7,071)	4,484
(32,211)	21,796	(3,307)	73,557	(19,662)	(69,282)	(49)	(35,264)

יתרת נכס (התחייבות) מס נדחה ליום 1 בינואר, 2020
 שינויים שנזקפו בגין נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר
 שינויים בגין הפסד אקטוארי עבור תוכנית להטבה מוגדרת שנזקפו להפסד כולל אחר
 התאמות בגין שנים קודמות
 זקיפת מיסים נדחים מול מיסים שוטפים
 שינויים אשר נזקפו ישירות להון בגין קרן הון הטבה מבעש"ט
 שינויים שנזקפו לרווח והפסד

יתרת נכס (התחייבות) מס נדחה ליום 31 בדצמבר, 2020
 שינויים שנזקפו בגין נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר
 שינויים בגין הפסד אקטוארי עבור תוכנית להטבה מוגדרת שנזקפו להפסד כולל אחר
 התאמות בגין שנים קודמות
 שינויים אשר נזקפו ישירות להון בגין קרן הון הטבה מבעש"ט
 שינויים שנזקפו לרווח והפסד

יתרת נכס (התחייבות) מס נדחה ליום 31 בדצמבר, 2021

(* סווג מחדש. ראה באור 3 לעיל).

באור 25: - מסים על ההכנסה (המשך)

ו. מסים נדחים (המשך)

המסים הנדחים מוצגים בדוח על המצב הכספי כדלקמן:

31 בדצמבר		
2020	2021	
אלפי ש"ח		
18,045	22,499	נכסים לא שוטפים
(48,463)*	(54,710)	התחייבויות לא שוטפות
(30,418)	(32,211)	

המסים הנדחים מחושבים לפי שיעורי המס הצפויים לחול בעת המימוש.
 (* סווג מחדש. ראה ביאור 3 לעיל.)

ז. מסים על ההכנסה הכלולים בדוחות על הרווח או הפסד

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2019	2020	2021	
אלפי ש"ח			
26,749	24,869	50,642	מסים שוטפים
(6,648)*	(13,266)*	4,237	מסים נדחים
346	10,661	3,360	מסים בגין שנים קודמות
33,743	22,264	58,239	

(* סווג מחדש. ראה ביאור 3 לעיל.)

ח. מסים על ההכנסה המתייחסים לסעיפי רווח כולל אחר

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2019	2020	2021	
אלפי ש"ח			
(7,593)	3,385	1,780	הטבת מס (מסים על הכנסה) בגין נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר
1,133	190	1,467	הטבת מס בגין הפסד אקטוארי עבור תוכניות להטבה מוגדרת
(6,460)	3,575	3,247	

באור 25: - מסים על ההכנסה (המשך)

ט. מסים על ההכנסה המתייחסים לסעיפי הון

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2019	2020	2021
אלפי ש"ח		
413	157	628

התחייבות בגין קרן הון מבעל שליטה

י. מס תיאורטי

להלן מובאת התאמה בין סכום המס, שהיה חל אילו כל ההכנסות וההוצאות, הרווחים וההפסדים בדוח על הרווח או הפסד ורווח כולל אחר היו מתחייבים במס לפי שיעור המס הסטטוטורי, לבין סכום מסים על ההכנסה שנזקף בדוח על הרווח או הפסד:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2019	2020	2021
אלפי ש"ח		
(*120,494	(*71,037	247,422
23.0%	23.0%	23.0%
27,714	16,339	56,907
(*1,439	(*1,686)	(11,743)
2,427	1,923	16
-	-	1,341
(1,154)	(1,309)	(132)
346	10,661	3,360
(2,345)	(1,555)	(1,510)
952	109	97
1,903	(4,081)	734
(837)	(579)	(86)
3,291	1,888	11,353
7	554	(2,098)
33,743	22,264	58,239
28.2%	31.4%	23.5%

רווח לפני מסים על ההכנסה
 שיעור המס הסטטוטורי
 מס לפי שיעור המס הסטטוטורי
 השפעת מס רווח החל על מוסדות כספיים בקבוצה
 עלייה (ירידה) במסים על ההכנסה הנובעת מהגורמים הבאים:
 הוצאות לא מוכרות בניכוי הכנסות פטורות
 ניצול הפסדים לצרכי מס משנים קודמות, בגינם נוצרו מסים נדחים
 יצירת מיסים נדחים בגין הפסדים שנים קודמות, בגינם לא נזקפו מיסים נדחים בעבר
 מסים בגין שנים קודמות
 חלק הקבוצה ברווח חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו
 התאמות מסים נדחים בגין שנים קודמות
 מסים בגין הפסדים והפרשי עיתוי שבגינם לא חושבה הטבת מס
 הפרשים בבסיס המדידה
 הטבת מס בגין מס שכר לקבל שנזקף להוצאות הנהלה וכלליות
 אחרים
 מסים על ההכנסה
 שיעור המס האפקטיבי

(* סווג מחדש. ראה באור 3 לעיל.

יא. הסדר בגין חלוקת דיבידנדים בחברה המאוחדת הכשרה לחברה לביטוח בע"מ (להלן- הכשרה ביטוח):

ביום 28 באוקטובר, 2020 אישר דירקטוריון הכשרה ביטוח, לאחר קבלת אישור ועדת הביקורת, את התקשרות הכשרה ביטוח וחברת הבת פנינת אפרידר בע"מ (להלן- פנינת אפרידר) בהסדר שומות חלקי עם פקיד השומה, בגין חלוקת דיבידנדים בהיקף כולל של כ-85 מיליון ש"ח, אשר בוצעו בין השנים 2017 ועד מחצית שנת 2019 ("החלוקות"), ושמקורם ברווחי שיערוך אשר עמדו על הסך (ברוטו) של 110 מיליון ש"ח לפני הפרשה להתחייבות למס בספרים ("ההסדר" או "הסדר המס"). בהתאם להוראות ההסדר חבות המס בגין החלוקות תשולם על ידי הכשרה ביטוח ועל ידי פנינת אפרידר ותעמוד (במונחי קרן) על סך כולל של כ-24.1 מיליון ש"ח (בגין חבות זו קיימת בהכשרה ביטוח ובחברה הבת הפרשה שבוצעה במקור במועד שיערוך הנכסים). לקרן המס יתווספו ריבית והפרשי הצמדה בסכומים שאינם מהותיים להכשרה ביטוח. במקביל, בעת מכירה בפועל של הנכסים מהם נבעו רווחי השיערוך ("הנכסים המשוערכים"), יתווסף סכום הדיבידנדים שחולקו שמקורו ברווחי השיערוך, לעלות רכישת הנכסים המשוערכים (בהתאם לסכום רווחי השיערוך שנזקף מכל נכס), בהתאם למתווה חישובי שנקבע בהסדר.

בד בבד לאישור הסדר המס ובכפוף לאישור עתידי של רשויות המס, אישרו ועדת הביקורת ודירקטוריון הכשרה ביטוח כי הכשרה ביטוח תהא רשאית לפעול בהתאם לאותם עקרונות המפורטים בהסדר המס גם בחלוקות הבאות, ככל שתהיינה מרווחי שיערוך, וזאת לתקופה של שלוש שנים ממועד האישור של ועדת הביקורת; וזאת, בכפוף לכך כי הדירקטוריון יקבע בהקשר להסדר מול הרשות ביחס לחלוקה עתידית.

להסדר האמור אין השפעה מהותית על הרווח והונה העצמי של הכשרה ביטוח ועל יחס כושר הפירעון שלה.

ביום 26 בנובמבר, 2020, אישר דירקטוריון הכשרה ביטוח חלוקת דיבידנד בסך של 20 מיליון ש"ח שמקורו ברווחי שיערוך אשר עמדו על הסך (ברוטו) של כ-25 מיליון ש"ח לפני הפרשה להתחייבות למס בספרים.

כמו כן, אישר דירקטוריון הכשרה ביטוח, כי יפעל בהתאם לעקרונות המפורטים בהסדר המס כמפורט לעיל. כתוצאה מהסדר זה, המס בגין החלוקה בסך 5.6 מיליון ש"ח שולם על ידי הכשרה ביטוח ועל ידי פנינת אפרידר (בגין חבות זו קיימת בהכשרה ביטוח ובפנינת אפרידר הפרשה שבוצעה במקור במועד שיערוך הנכסים).

באור 26: - הון

א. הרכב הון המניות

31 בדצמבר 2020 ו- 2021	
מונפק ונפרע	רשום
מספר המניות	
32,934,000	100,000,000

מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.ג. כ"א

ב. ניהול ההון בחברה

מטרות החברה בניהול ההון שלה הינן:

1. לשמר את יכולת החברה להבטיח את המשכיות העסק ובכך ליצור תשואה לבעלי המניות.
2. לדאוג להבטחת תשואה הולמת לבעלי המניות באמצעות תמחור המוצרים והשירותים המותאמת לרמת הסיכון הקיימת בפעילותה העסקית של הקבוצה.
3. לשמור על דירוג אשראי גבוה ויחסי הון טובים שיבטיחו תמיכה בפעילות העסקית וייצרו ערך מרבי לבעלי המניות.

ג. שטרי הון צמיתים

1. ביום 1 בינואר, 2009 אישר דירקטוריון החברה המרת הלוואה בסך של 30 מליון ש"ח מבעלת השליטה בחברה, לשישה שטרי הון צמיתים, כל אחד בסך של 5 מליון ש"ח (להלן – שטרי ההון הצמיתים). שטרי ההון הצמיתים אינם צמודים ואינם נושאים ריבית ועומדים לפרעון החל משנת 2014 על פי החלטתה הבלעדית של החברה, בכפוף להוראות הדין בנוגע לעסקאות עם בעל עניין ובין היתר, אישור של ועדת הביקורת של החברה.
ביום 8 בינואר, 2014 אישר דירקטוריון החברה (לאחר אישורה של ועדת הביקורת שהתקבל ביום 12 בדצמבר 2013) את הארכת תוקפם של שטרי ההון הצמיתים לתקופה של 5 שנים נוספות עד ליום 31 בדצמבר, 2018.
ביום 30 בנובמבר, 2018 אישר דירקטוריון החברה (לאחר אישורה של ועדת הביקורת שהתקבל ביום 28 בנובמבר 2018) את הארכת תוקפם של שטרי ההון הצמיתים, לתקופה של 5 שנים נוספות עד ליום 31 בדצמבר, 2023.
2. ביום 22 במרס, 2017 אישרה ועדת הביקורת וביום 23 במרס, 2017 אישר דירקטוריון החברה, כעסקה מזכה, את הודעתו של מר אלעזרא לחברה בדבר הסבתן והמחאתן של חלק מההלוואות שהועמדו על ידו בסך של 9 מליון ש"ח (יתרת הלוואה בסך של 4 מליון ש"ח שהועמדה לראשונה על ידי מר אלעזרא בחודש מרס 2013 והלוואה נוספת בסכום של 5 מליון ש"ח, שהועמדה על ידו בחודש מאי 2016), לחברה האם, והמרתן לשטר הון צמית שאינו נושא ריבית והפרשי הצמדה, ואשר ייפרע לא לפני תום חמש שנים מתאריך השטר. ההמרה של ההלוואות לשטר הון כאמור אושרה על ידי ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה כעסקה מזכה.
ביום 30 בנובמבר, 2021 אישר דירקטוריון החברה (לאחר אישורה של ועדת הביקורת שהתקבל ביום 28 בנובמבר 2021) את הארכת תוקפם של שטרי ההון הצמיתים, לתקופה של 5 שנים נוספות עד ליום 31 בדצמבר, 2026 וללא שינוי בתנאיהם.
3. ביום 28 בנובמבר, 2017 אישרה ועדת הביקורת וביום 30 בנובמבר, 2017 אישר דירקטוריון החברה, כעסקה מזכה, את הודעתו של מר אלעזרא לחברה בדבר הסבתה והמחאתה של הלוואה שהועמדה על ידו בסך של כ-2.5 מליון ש"ח, לחברה האם, והמרתה לשטר הון צמית, שאינו נושא ריבית והפרשי הצמדה, ואשר יפרע לא לפני תום חמש שנים מתאריך השטר (קרי חמש שנים מיום 30.11.2017). ההמרה של ההלוואה לשטר הון כאמור אושרה על ידי ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה כעסקה מזכה.
4. לעניין הודעתו של מר אלעזרא לחברה, שהתקבלה לאחר מועד הדוח, בדבר הסבתה והמחאתה של הלוואה שהועמדה על ידו בסך של כ-3.7 מליון ש"ח, לחברה האם, והמרתה לשטר הון צמית נוסף, ראה ביאור 31' להלן.

באור 26: - הון (המשך)

ד. הון מינימלי הנדרש מחברת הביטוח המאוחדת (להלן - החברה המאוחדת)

א. מדיניות החברה המאוחדת היא להחזיק בסיס הון איתן במטרה להבטיח את כושר הפירעון שלה ויכולתה לעמוד בהתחייבויותיה למבוטחים, לשמר את יכולת החברה המאוחדת להמשיך את פעילותה העסקית וכדי שתוכל להניב תשואה לבעלי מניותיה. החברה המאוחדת שהינה גוף מוסדי, כפופה לדרישות הון הנקבעות על-ידי הממונה על רשות שוק ההון, ביטוח וחסכון (להלן: "הממונה").

בחודש נובמבר, 2017 קבע דירקטוריון החברה המאוחדת יעד יחס כושר פרעון מבוסס סולבנסי II (להלן – "יעד הון") - לפי המתווה הבא:

חלוקת דיבידנד תותר רק אם לאחר ביצוע החלוקה יש לחברה המאוחדת יחס כושר פירעון לפחות בשיעורים הנקובים בטבלה מטה, לפי חוזר סולבנסי או לפי הנחיות ליישום הנדבך הראשון במשטר כושר פירעון חדש, לפי העניין, כשהוא מחושב ללא הוראות מעבר;

החל מהדוחות הכספיים ליום 31/12/2024	עד וכולל הדוחות הכספיים ליום 31/12/2023	עד וכולל הדוחות הכספיים ליום 31/12/2020	עד וכולל הדוחות הכספיים ליום 31/12/2019	עד וכולל הדוחות הכספיים בגין 31/12/2018	עד וכולל הדוחות הכספיים בגין 31/12/2017
108%	107%	106%	104%	102%	101%

ב. משטר כושר פירעון כללי מבוסס Solvency II

על החברה המאוחדת חל משטר כושר פרעון כלכלי מבוסס Solvency II וזאת בהתאם להוראות יישום כפי שפורסמו בחודש יוני, 2017 ועודכנו בחודש אוקטובר 2020 (להלן: "חוזר סולבנסי").

יחס כושר פירעון מבוסס סיכון

יחס כושר פרעון מבוסס סיכון מחושב כיחס שבין ההון העצמי הכלכלי של חברת הביטוח לבין ההון הנדרש לכושר פרעון.

ההון העצמי הכלכלי נקבע כסיכום ההון העולה מהמאזן הכלכלי (ראה להלן) ומכשירי חוב הכוללים מנגנונים לספיגת הפסדים (הון רובד 1 נוסף, מכשיר הון רובד 2, הון משני נחות, הון משני מורכב והון שלישוני).

סעיפי המאזן הכלכלי מחושבים לפי שווי כלכלי, כאשר ההתחייבויות הביטוחיות מחושבות על בסיס הערכה מיטבית של מכלול התזרימים העתידיים הצפויים מהעסקים הקיימים, ללא מרווחי שמרנות, ובתוספת מרווח סיכון (Risk Margin).

א) ההון הנדרש לכושר פירעון (SCR) נועד לאמוד את החשיפה של ההון העצמי הכלכלי לסדרת תרחישים שנקבעה בחוזר הסולבנסי המשקפים סיכונים ביטוחיים, סיכוני שוק ואשראי וכן סיכונים תיפעוליים.

חוזר סולבנסי כולל, בין היתר, הוראות מעבר בקשר לעמידה בדרישות ההון כדלהלן: בחירה, החל מדוח יחס כושר פירעון ליום 31 בדצמבר, 2019 האחת מהחלופות הבאות:

1. פריסה הדרגתית של ההון הנדרש, עד לשנת 2024 כך שההון הנדרש יעלה בהדרגה, ב-5% כל שנה, החל מ-60% מה-SCR ועד למלוא ה-SCR. ההון הנדרש ליום 31 בדצמבר, 2020 -80% מה-SCR (ליום 31 בדצמבר 2019, 75%); יצוין כי זו הייתה החלופה היחידה עד דוח יחס כושר פירעון ל-31 בדצמבר, 2019.
2. הגדלת ההון הכלכלי באמצעות ניכוי מעתודות הביטוח של סכום המחושב בהתאם לחוזר סולבנסי (להלן: "הניכוי"). הניכוי ילך ויקטן בצורה הדרגתית, עד לשנת 2032 (להלן: "תקופת הפריסה").

החברה המאוחדת בחרה בחלופה הראשונה ותבחן את החלופות מדי שנה.

באור 26: - הון (המשך)

ד. הון מינימלי הנדרש מחברת הביטוח המאוחדת (להלן - החברה המאוחדת) (המשך)

ג. משטר כושר פירעון כללי מבוסס Solvency II

ב) דרישת הון מוקטנת, שתלך ותגדל באופן הדרגתי עד לשנת 2023, על סוגים מסוימים של השקעות.

יחס כושר הפירעון של החברה המאוחדת:

בהתאם לדוח יחס כושר פירעון ליום 31 בדצמבר, 2020, שפורסם ביום 30 ביוני, 2021, לחברה המאוחדת עודף הון בהתחשב בהוראות המעבר, בתקופת הפריסה.

החישוב שערכה החברה המאוחדת כאמור, נבדק, על ידי רואי החשבון המבקרים של החברה המאוחדת, בהתאם לתקן הבטחת מהימנות בינלאומי ISAE 3400 - בדיקה של מידע כספי עתידי. תקן זה רלוונטי לביקורת חישובי הסולבנסי ואיננו מהווה חלק מתקני הביקורת החלים על דוחות כספיים.

יודגש כי התחזיות וההנחות, שהיוו בסיס להכנת דוח יחס כושר פירעון כלכלי, מבוססות, בעיקרן על ניסיון העבר, כפי שעולה ממחקרים אקטואריים הנערכים מעת לעת. נוכח הרפורמות בשוק ההון, הביטוח והחיסכון והשינויים בסביבה הכלכלית, נתוני העבר אינם משקפים בהכרח את התוצאות העתידיות.

החישוב מתבסס לעיתים על הנחות לגבי אירועים עתידיים, על פעולות ההנהלה וכן על דפוס ההתפתחות העתידי של מרווח הסיכון, שלא בהכרח יתממשו או שיתממשו באופן שונה מההנחות אשר שימשו בסיס לחישוב. כמו כן, התוצאות בפועל עלולות להיות שונות באופן מהותי מהחישוב, מאחר והתרחישים המשולבים של אירועים עשויים להתממש באופן שונה מהותית מההנחות בחישוב.

בדוח המיוחד של רואי החשבון המבקרים מופנית תשומת הלב לאמור בדוח יחס כושר פירעון בדבר אי הודאות הנגזרת משינויים רגולטורים וחשיפה לתלויות שלא ניתן להעריך את השפעתה על יחס כושר הפירעון.

ביום 14 במרס, 2021 שלח הממונה מכתב למנהלי חברות הביטוח אשר מאפשר שלא לפרסם לציבור דוח יחס כושר פירעון כלכלי ליום 30 ביוני, 2021. בהתאם לכך, החברה המאוחדת בחרה שלא לפרסם לציבור דוח יחס כושר פירעון כלכלי ליום 30 ביוני, 2021. יחד עם זאת, בהתאם להוראות החוזר המאוחד, החברה המאוחדת ביצעה חישוב פנימי לא מבוקר ולא סקור על ידי רואי החשבון המבקרים של יחס כושר הפירעון הכלכלי ליום 30 ביוני, 2021 אשר דווח לממונה. בהתאם לחישוב כאמור אין שינוי מהותי ביחס כושר הפירעון שפורסם.

באור 26: - הון (המשך)

ד. הון מינימלי הנדרש מחברת הביטוח המאוחדת (להלן - החברה המאוחדת) (המשך)

ג. יחס כושר הפירעון לעניין חלוקת דיבידנד

בהתאם למכתב שפרסמה הממונה, בחודש אוקטובר 2017, (להלן - "המכתב") חברת ביטוח תהיה רשאית לחלק דיבידנד רק אם לאחר ביצוע החלוקה יש לחברה המאוחדת יחס כושר פירעון לפי חוזר סולבנסי בשיעור של לפחות 100% לאחר ביצוע החלוקה, כשהוא מחושב ללא הוראות המעבר ובכפוף ליעד יחס כושר פירעון שקבע דירקטוריון החברה המאוחדת.

בהתאם לדוח יחס כושר פירעון ליום 31 בדצמבר, 2020, המתבסס על תמהיל ההשקעות וההתחייבויות הביטוחיות לאותו יום, לחברה המאוחדת יחס כושר פירעון כלכלי הגבוה מיחס כושר הפירעון הנדרש על פי המכתב.

ד. הערכה עצמית של הסיכונים וכושר הפירעון של חברת ביטוח (ORSA)

ביום 5 בינואר, 2022 פרסם הממונה תיקון לחוזר המאוחד - "עקרונות ליישום הערכה עצמית של הסיכונים וכושר הפירעון של חברת ביטוח (ORSA)" (להלן - "תיקון החוזר"), אשר משמעותו המרכזית הינה יצירת קשר בין אסטרטגיה עסקית, סיכונים וניהול ההון בהתאם לנדבך השני בדירקטיבה.

על פי תיקון החוזר, החברות נדרשות ליצור הבנה והבהרה של היכולת שלהן לשאת לאורך זמן את הסיכונים להם הן נחשפות כתוצאה ממימוש האסטרטגיה העסקית שלהן. בנוסף, בהתאם לתיקון החוזר, חברת ביטוח תדווח לממונה אודות הערכה עצמית של הסיכונים וכושר הפירעון (ORSA) אחת לשנה, במהלך חודש ינואר. במסגרת הדיווח החברה המאוחדת תפרט את סיכום תוצאות, מצב עסקי וקשרי גומלין, חשיפה לסיכון, הערכת כושר פירעון ודרישת הון, הערכה צופה פני עתיד, תרחישים וניתוחי רגישויות. תחילתו של החוזר ביום 1 בינואר, 2023.

באור 27: - פירוטים נוספים לסעיפי דוחות מאוחדים על רווח או הפסד ורווח כולל אחר

א. הכנסות מעסקאות בניה ומקרקעין

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2019	2020	2021	
אלפי ש"ח			
107,670	80,808	339,425	מכירת דירות ושטחי מסחר
4,843	6,113	372	ייזום ועבודות בניה
<u>112,513</u>	<u>86,921</u>	<u>339,797</u>	

ב. פרמיות שהורווחו

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2021			
שייר	ביטוח משנה אלפי ש"ח	ברוטו	
389,197	27,503	416,700	פרמיות בביטוח חיים וחיסכון ארוך טווח
781,906	394,845	1,176,751	פרמיות בביטוח כללי
1,171,103	422,348	1,593,451	סך הכל פרמיות
(4,698)	3,161	(1,537)	בניכוי - שינוי ביתרת הפרמיה שטרם הורווחה (*)
<u>1,166,405</u>	<u>425,509</u>	<u>1,591,914</u>	סך הכל פרמיות שהורווחו

(*) בביטוח כללי בלבד.

באור 27: - פירוטים נוספים לסעיפי דוחות מאוחדים על רווח או הפסד ורווח כולל אחר (המשך)

ב. פרמיות שהורווחו (המשך)

לשנה שהסתיימה ביום
31 בדצמבר, 2020

שייר	ביטוח משנה אלפי ש"ח	ברוטו
433,392	38,591	471,983
757,509	395,511	1,153,020
1,190,901	434,102	1,625,003
34,854	4,258	39,112
<u>1,225,755</u>	<u>438,360</u>	<u>1,664,115</u>

פרמיות בביטוח חיים וחיסכון ארוך טווח
פרמיות בביטוח כללי
סך הכל פרמיות
בניכוי - שינוי ביתרת הפרמיה שטרם הורווחה (*
סך הכל פרמיות שהורווחו

לשנה שהסתיימה ביום
31 בדצמבר, 2019

שייר	ביטוח משנה אלפי ש"ח	ברוטו
464,033	75,896	539,929
836,377	400,928	1,237,305
1,300,410	476,824	1,777,234
(45,783)	(19,877)	(65,660)
<u>1,254,627</u>	<u>456,947</u>	<u>1,711,574</u>

פרמיות בביטוח חיים וחיסכון ארוך טווח
פרמיות בביטוח כללי
סך הכל פרמיות
בניכוי - שינוי ביתרת הפרמיה שטרם הורווחה (*
סך הכל פרמיות שהורווחו
בביטוח כללי בלבד. (*)

באור 27: - פירוטים נוספים לסעיפי דוחות מאוחדים על רווח או הפסד ורווח כולל אחר (המשך)

ג. רווחים מהשקעות, נטו ומהכנסות מימון

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2019	2020	2021
אלפי ש"ח		

רווחים (הפסדים) מנכסים המוחזקים כנגד התחייבויות תלויות תשואה

15,089	7,002	27,281
528,139	74,493	300,799
53,832	13,933	45,530
742,669	196,444	1,044,643
(22)	17	27
318,383	547,679	972,191
1,658,090	839,568	2,390,471

נדל"ן להשקעה

השקעות פיננסיות:

נכסי חוב סחירים

נכסי חוב שאינם סחירים

מניות

מזומנים ושווי מזומנים

אחר

רווחים מנכסים המוחזקים כנגד התחייבויות שאינן תלויות תשואה, הון ואחרים

40,382	18,248	142,053
27,060	19,697	24,239
67,442	37,945	166,292

הכנסות מנדל"ן להשקעה:

שערוך נדל"ן להשקעה

הכנסות שוטפות בגין נדל"ן להשקעה

סך הכל הכנסות מנדל"ן להשקעה

רווחים (הפסדים) מהשקעות פיננסיות, למעט ריבית הפרשי הצמדה הפרשי שער ודיבידנד בגין:

8,207	21,612	30,983
2,557	(42,523)	9,597
19	218	344
10,783	(20,693)	40,924

נכסים הנמדדים דרך רווח כולל אחר (1)

נכסים המוצגים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד (2)

נכסים הנמדדים בעלות מופחתת (3)

הכנסות ריבית* (הפרשי הצמדה מנכסים פיננסיים שאינם בשווי הוגן דרך רווח והפסד

רווח (הפסד) מהפרשי שער בגין השקעות שאינן נמדדות בשווי הוגן דרך רווח והפסד מנכסים אחרים

הכנסות מדיבידנד

85,404	94,428	110,277
(7,360)	(6,549)	(4,117)
1,559	4,179	16,534
79,603	92,058	122,694
157,828	109,310	329,910
1,815,918	948,878	2,720,381

סך הכל רווחים מנכסים המוחזקים כנגד התחייבויות שאינן תלויות תשואה, הון ואחרים

סך הכל רווחים (הפסדים) מהשקעות נטו והכנסות מימון

* בהכנסות הנ"ל כלולה ריבית בגין נכסים פיננסיים אשר אינם מוצגים בשווי הוגן דרך רווח והפסד שערכם נפגם

124	10	10
-----	----	----

באור 27: - פירוטים נוספים לסעיפי דוחות מאוחדים על רווח או הפסד ורווח כולל אחר (המשך)

ג. רווחים מהשקעות, נטו ומהכנסות מימון (המשך)

(1) רווחים מהשקעות, נטו בגין הנמדדים דרך רווח כולל אחר

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2019	2020	2021
אלפי ש"ח		
13,922	24,761	21,220
(5,715)	(3,149)	9,763
<u>8,207</u>	<u>21,612</u>	<u>30,983</u>

רווחים נטו מניירות ערך שמומשו
ירידות (עליות) ערך נטו שנזקפו לרווח והפסד
סך הכל רווחים מנכסים הנמדדים דרך רווח כולל
אחר

(2) רווחים (הפסדים) מהשקעות בגין נכסים המוצגים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2019	2020	2021
אלפי ש"ח		

שינויים בשווי ההוגן נטו, לרבות רווח ממימוש :

<u>2,557</u>	<u>(42,523)</u>	<u>9,597</u>
--------------	-----------------	--------------

בגין נכסים שיועדו דרך רווח והפסד

(3) רווחים (הפסדים) מנכסים פיננסיים הנמדדים בעלות מופחתת

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2019	2020	2021
אלפי ש"ח		
19	218	344
<u>19</u>	<u>218</u>	<u>344</u>

עליות ערך נטו שנזקפו לרווח או הפסד
סך הכל רווחים מהשקעות בגין נכסים הנמדדים בעלות
מופחתת

ד. הכנסות דמי ניהול ועמלות

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2019	2020	2021
אלפי ש"ח		
94,120	67,625	66,589
133,951	158,818	209,881
<u>228,071</u>	<u>226,443</u>	<u>276,470</u>

עמלות (בעיקר ממבטחי משנה)
דמי ניהול (בעיקר מחוזי ביטוח)

באור 27: - פירוטים נוספים לסעיפי דוחות מאוחדים על רווח או הפסד ורווח כולל אחר (המשך)

ה. עלות ביצוע העבודות

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר

2019	2020	2021
אלפי ש"ח		
16,449	13,544	43,986
56,969	41,692	207,139
3,772	4,111	2,863
13,210	3,736	16,222
1,253	1,209	(2,018)
2,154	3,663	-
93,807	67,955	268,192

קרקעות
קבלני משנה
אגרות, מסי בניה, פיתוח ותכנון
חומרי בניה ועלויות ישירות אחרות
הפרשה להפסד
פרוייקטים בביצוע

ו. תשלומים ושינוי בהתחייבויות בגין חוזי ביטוח וחוזי השקעה בשייר

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר

2019	2020	2021
אלפי ש"ח		
69,147	74,639	70,925
40,240	27,681	27,479
28,907	46,958	43,446
376,689	372,847	379,031
8,503	5,386	16,287
23,761	29,764	31,595
437,860	454,955	470,359
581,824	276,787	544,435
1,125,076	530,476	1,770,548
2,144,760	1,262,218	2,785,342
914,406	941,403	1,231,231
319,447	353,124	448,018
594,959	588,279	783,213
2,739,719	1,850,497	3,568,555

בגין חוזי ביטוח חיים:
תביעות ששולמו ותלויות בגין מקרי
מוות, נכות ואחרים
בניכוי ביטוח משנה

פוליסות שנפדו
פוליסות שמועדן תם
גמלאות

סך כל התביעות
גידול בהתחייבויות בגין חוזי ביטוח חיים
(למעט שינוי בתלויות) בשייר
גידול (קיטון) בהתחייבויות בגין חוזי
השקעה בשל מרכיב התשואה
סך כל התשלומים והשינוי בהתחייבויות
בגין חוזי ביטוח וחוזי השקעה בשייר
סך כל התשלומים והשינוי בהתחייבויות
בגין חוזי ביטוח כללי:

ברוטו
ביטוח משנה
בשייר
סך כל התשלומים והשינוי בהתחייבות
בגין חוזי ביטוח וחוזי השקעה בשייר

(* לעניין עסקאות עם מבטחי משנה, ראה באור 8'ג'29 להלן.)

באור 27: - פירוטים נוספים לסעיפי דוחות מאוחדים על רווח או הפסד ורווח כולל אחר (המשך)

ז. עלות ניהול ציי רכב ומתן שירותי מוסך, דרך וגרירה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2019	2020	2021
אלפי ש"ח		
493,277	472,327	471,734
99,889	93,761	91,426
116,593	96,691	104,119
17,511	23,547	23,109
210,438	190,145	209,949
14,034	12,555	14,395
14,826	17,062	17,988
5,775	6,977	5,481
972,343	913,065	938,201

פחת בגין כלי רכב להחכרה תפעולית
 רישוי וביטוח
 שכר עבודה
 הפסד מארועי ביטוח
 אחזקה
 תחזוקת משרד
 פחת והפחתות
 אחרים

ח. הוצאות מכירה, שיווק והוצאות רכישה אחרות

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2019	2020	2021
אלפי ש"ח		
209,778	197,218	213,028
110,947	105,112	110,959
(30,680)	(5,911)	(29,460)
290,045	296,419	294,527
92,281	103,834	109,750
75,852	67,272	75,802
32,096	24,391	28,295
15,080	13,291	15,255
8,281	6,023	9,039
22,141	16,453	18,372
535,776	527,683	551,040

הוצאות רכישה:
 עמלות רכישת חוזי ביטוח
 הוצאות רכישת חוזי ביטוח ושיווק בחברת הביטוח
 שינוי בהוצאות רכישה נדחות
 סך הכל הוצאות רכישת חוזי ביטוח
 עמלות ביטוח שוטפות ועמלות אחרות
 שכר ומשכורות
 פרסום
 פחת והפחתות
 תחזוקת משרד
 הוצאות שכר דירה ואחרות

באור 27: - פירוטים נוספים לסעיפי דוחות מאוחדים על רווח או הפסד ורווח כולל אחר (המשך)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			הוצאות הנהלה וכלליות	ט.
2019	2020	2021		
אלפי ש"ח				
173,613	163,134	161,448	שכר והוצאות נלוות (**)	
46,038	53,438	60,736	פחת והפחתות	
20,110	19,687	27,806	יעוץ, משפטיות וביקורת	
32,934	33,487	34,834	אחזקת משרד ותקשורת	
5,469	4,745	8,171	שכר דירה, חשמל ומסים עירוניים	
8,428	9,180	15,366	שיווק ופרסום	
6,795	7,532	7,500	סקרים והוצאות רפואיות	
9,260	8,981	8,642	הוצאות בנק והבטחת אשראי	
-	-	9,500	שירותי תפעול חברת הראל- ראה באור 29ג'7 להלן	
(*28,999)	(*33,661)	36,768	דמי ניהול בתי השקעות	
19,714	13,485	20,735	אחרות	
351,360	347,330	391,506		
			בניכוי:	
(24,617)	(24,615)	(29,756)	סכומים שסווגו בסעיף שינוי בהתחייבויות	
			ותשלומים בגין חוזי ביטוח	
(122,889)	(116,623)	(124,430)	סכומים שסווגו בסעיף הוצאות שיווק והוצאות	
			רכישה אחרות	
<u>203,854</u>	<u>206,092</u>	<u>237,320</u>		

(* סווג מחדש. ראה באור 3 לעיל.
 (** בניכוי מס שכר להחזר בסך 17.2 מיליון ש"ח בשנת 2021, 5.8 מיליון ש"ח בשנת 2020 וסך של 5.0 מיליון ש"ח בשנת 2019.)

באור 27: - פירוטים נוספים לסעיפי דוחות מאוחדים על רווח או הפסד ורווח כולל אחר (המשך)

הכנסות והוצאות מימון

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2019	2020	2021
אלפי ש"ח		
-	28,743	-
268	441	252
268	29,184	252
117,938	98,760	113,654
12,592	8,275	5,803
6,699	3,365	341
6,952	15,606	8,323
144,181	126,006	128,121

הכנסות מימון

רווח מרכישה חוזרת של אג"ח אחרות

הוצאות מימון

הוצאות ריבית בגין התחייבויות מתאגידים בנקאיים ואחרים ובגין אגרות חוב ריבית למבטחי משנה הפרשי שער אחרות

באור 28: - יתרות ועסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים

א. יתרות עם בעלי עניין וצדדים קשורים

ההרכב:

ליום 31 בדצמבר, 2021

בעל עניין	בעל שליטה (החברה האם)	בדבר תנאים ראה סעיף
אלפי ש"ח		
9,458	615	ה'6-5
46	-	ה'6-5
29,583	22,428	ה'6-5
17,648	-	ה'4-ג'
33,306	22,428	
17,648	-	

זכאים ויתרות זכות ריבית לשלם הלוואות מבעל שליטה (כולל חלויות שוטפות) התחייבויות לא שוטפות אחרות (* יתרת הלוואות מבעל השליטה (כולל חלויות שוטפות) הגבוהה ביותר במשך השנה יתרת התחייבויות לא שוטפות אחרות הגבוהה ביותר במשך השנה

(* יתרה בגין שכר לבעל השליטה עבור שנים 2017-2009 ומענק עבור שנים 2007, 2010, 2012-2016 (להלן – יתרת השכר). נכון למועד הדוח, בעל השליטה לא משך מהחברה את יתרת השכר. לעניין הודעה, שמסר בעל השליטה לחברה, לאחר מועד הדוח, בדבר ויתור בלתי חוזר, ביחס לזכאותו לקבל את יתרת השכר, ראה ביאור 31' להלן.

באור 28: - יתרות ועסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך)

א. יתרות עם בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך)

ליום 31 בדצמבר, 2020

בעל עניין	בעל שליטה (החברה האם)	אלפי ש"ח	בדבר תנאים ראה סעיף	
8,712	-	-	ה'6-5	זכאים ויתרות זכות
64	-	-	ה'6-5	ריבית לשלם
33,484	19,227	-	ה'6-5	הלוואות מבעל שליטה (כולל חלויות שוטפות)
17,648	-	-	ה'4ג'	התחייבויות לא שוטפות אחרות (* יתרת הלוואות מבעל השליטה (כולל חלויות שוטפות) הגבוהה ביותר במשך השנה
35,095	19,227	-		יתרת התחייבויות לא שוטפות אחרות הגבוהה ביותר במשך השנה
17,648	-	-		

(* יתרה בגין שכר לבעל השליטה עבור שנים 2017-2009 ומענק עבור שנים 2007, 2010, 2012-2016 (להלן – יתרת השכר).

נכון למועד הדוח, בעל השליטה לא משך מהחברה את יתרת השכר. לעניין הודעה, שמסר בעל השליטה לחברה, לאחר מועד הדוח, בדבר ויתור בלתי חוזר, ביחס לזכאותו לקבל את יתרת השכר, ראה ביאור 31' להלן.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2019	2020	2021
אלפי ש"ח		

4,385	4,261	4,960
1	1	1

ב. הטבות לבעל שליטה בקבוצה

שכר, הטבות ונלוות לבעל השליטה בקבוצה מספר האנשים אליהם מתייחסים השכר וההטבות הטבות לאנשי מפתח ניהוליים (לרבות דירקטורים) המועסקים בקבוצה

10,725	12,334	12,608
6	6	6

ג. שכר, הטבות ונלוות לאנשי מפתח ניהוליים בקבוצה מספר האנשים אליהם מתייחסים השכר וההטבות

ד. עסקאות עם בעל שליטה

בעל שליטה			בדבר תנאים ראה סעיף	
2019	2020	2021		
אלפי ש"ח				
3,818	3,894	3,940	ה'4(א-ג')	הוצאות הנהלה וכלליות
2,385	1,091	2,562	ה'6-5)	הוצאות מימון
6,203	4,985	6,502		

באור 28: - יתרות ועסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך)

ה. התקשרויות

1. ביום 31 במרס, 2016 אישר דירקטוריון החברה כללים להתקשרות בין אפרידר לבין החברה האם, על פיהם בפרוייקטים של אפרידר, בהם תידרש לבצע התקשרות עם קבלן בסיווג העולה על הסיווג הקבלני שלה (ג-1), תתקשר אפרידר עם החברה האם (שלה סיווג ג-5) לביצוע הפרוייקט (להלן - ההתקשרות).

ההתקשרות כאמור תעשה בתנאים של $COST + 2\%$, אשר לדעת החברה משקפים תנאי שוק (להלן - תנאי ההתקשרות).

ביום 31 במרס, 2019 אישר דירקטוריון החברה את תנאי ההתקשרות לתקופה של שנה נוספת. כמו כן, ביום 2 באפריל, 2020 אישר דירקטוריון החברה את תנאי ההתקשרות לתקופה של שנה נוספת.

ביום 24 במרס, 2021 אישר דירקטוריון החברה (לאחר אישורה של וועדת הביקורת מיום 22 במרס, 2021) את הארכת ההתקשרות לתקופה של שנתיים נוספות, ללא שינוי בתנאים, עד ליום 31 במרס 2023.

2. ערבות בעלים

(א) בימים 22 ו-24 במרס 2021 אישרו וועדת הביקורת ודירקטוריון החברה, כעסקה מזכה, העמדת ערבויות, מעת לעת, עד למועד האמור וביחס לכאלה שיועמדו בעתיד, על ידי מר אלי אלעזרא לטובת החברה. מר אלעזרא נתן הסכמתו להעמדת הערבויות, מבלי שיהיה זכאי לתמורה כלשהי מהחברה. נכון למועד הדוח, לחברה אין אשראי כספי, הנערב על ידי מר אלי אלעזרא.

(ב) בימים 22 ו-24 במרס 2021 אישרו וועדת הביקורת ודירקטוריון החברה, כעסקה מזכה, העמדת ערבויות, מעת לעת, עד למועד האמור וביחס לכאלה שיועמדו בעתיד, על ידי מר אלי אלעזרא לטובת חברות מוחזקות המשתייכות למגזר הנדל"ן (להלן - אפרידר). מר אלעזרא נתן הסכמתו להעמדת הערבויות, מבלי שיהיה זכאי לתמורה כלשהי מהחברה ו/או מאפרידר.

נכון למועד הדוח, החוב הנערב על ידי מר אלי אלעזרא, כלפי תאגידים בנקאיים, ובערבות בלתי מוגבלת בסכום, הינו בגין הסכמי מימון של אפרידר בפרוייקטים הבאים: חדרה (אחד העם), פרויקט עיר היין אשקלון (מתחמים 35,36,39,46) ופרוייקט הבוסתן. כמו כן, מר אלי אלעזרא ערב לאשראי שהועמד לאפרידר, על ידי תאגיד בנקאי, לטובת פעילותה השוטפת.

באור 28: - יתרות ועסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך)

ה. התקשרויות (המשך)

3. הסכמי העסקה עם מנכ"ל החברה (להלן - מר אור אלעזרא)

- (א) ביום 30 ביוני, 2019 חדל לכהן שמעון חזות כמנכ"ל ודירקטור בחברה, ובמקומו מונה לתפקיד מנכ"ל החברה, מר אור אלעזרא, המכהן כדירקטור בחברה החל מיום 2 באפריל 2019, בנו של אלי אלעזרא, יו"ר הדירקטוריון ובעל השליטה בחברה.
- ביום 24 ביוני, 2019, אישר דירקטוריון החברה את תנאי העסקתו של מר אור אלעזרא כמנכ"ל החברה. במסגרת תפקידו כמנכ"ל החברה יכהן מר אור אלעזרא בהיקף של 10% משרה ויהיה זכאי למשכורת חודשית (ברוטו) בסך של 5,000 ש"ח צמודה למדד המחירים לצרכן.
- (ב) אור אלעזרא מועסק על ידי החברה המאוחדת הכשרה חברה לביטוח בע"מ (להלן - הכשרה ביטוח) בתפקיד עוזר אישי ליו"ר הדירקטוריון הכשרה ביטוח בהיקף משרה בשיעור של 80%, החל מחודש יולי 2016. ביום 27 ביוני, 2019 אישר דירקטוריון הכשרה ביטוח (לאחר שנתקבל אישור ועדת הביקורת) עדכון לתנאי העסקתו של מר אור אלעזרא, כך שלאחר השינוי, שכרו של מר אור אלעזרא הועמד על סך של כ-72,462 ש"ח לחודש (עלות מעביד).
- מר אור אלעזרא זכאי לרכב בשווי שימוש של עד 4,100 ש"ח או לנשיאה של הכשרה ביטוח בעלויות רכב מקבוצת רישוי בדרגה האמורה, כאשר הכשרה ביטוח תישא בכל הוצאות האחזקה והשימוש ברכב (למעט קנסות והוצאות אחרות עקב עבירות תנועה ו/או עבירות על חוקי עזר עירוניים). המס בגין שווי השימוש ברכב יגולם על ידי הכשרה ביטוח. כמו כן, זכאי אור להפרשות לביטוח מנהלים או קרן פנסיה כמקובל לעובדים הכשרה ביטוח מדרגתו וכן הפרשה בשיעור של 7.5% לקרן השתלמות.
- ביום 15 ביוני, 2020 אישר דירקטוריון הכשרה ביטוח, לאחר אישור ועדת התגמול, מענק שנתי למר אור אלעזרא בגובה שתי משכורות חודשיות. המענק אושר על-פי מדיניות התגמול של הכשרה ביטוח ובמסגרת החלטת הכשרה ביטוח להעניק מענקים שנתיים על בסיס תוצאות פעילות שנת 2019 למנכ"ל ולהנהלת הכשרה ביטוח, אשר הענקתם נדחתה לאור משבר הקורונה.
- (ג) ביום 29 בדצמבר 2019 הוחלט למנות את מר אור אלעזרא לתפקיד סגן יו"ר דירקטוריון אלבר. בהמשך לאמור, ביום 24 במרס 2020 אישרו דירקטוריון אלבר והאסיפה הכללית של בעלי המניות (לאחר אישור ועדת הביקורת ועדת התגמול), את תנאי כהונתו והעסקתו של מר אור אלעזרא, כסגן ליו"ר הדירקטוריון של אלבר וכיו"ר דירקטוריון החברות הבנות שלה, בתוקף החל מיום 1 בינואר 2020, כדלקמן: (א) הגדרת תפקיד והיקף משרה: סגן ליו"ר דירקטוריון אלבר ויו"ר החברות הבנות, בהיקף משרה כולל של 50%. בהתאם למידע שנמסר לאלבר ממר אלעזרא, סמוך לאישור תנאי העסקתו כאמור וכתנאי לאישור, מר אלעזרא יפחית את אחוז המשרה הכולל ביחס לכלל תפקידים בהם הוא מכהן, כך שאחוז המשרה הכולל ביחס לכלל תפקידיו, לא יעלה על 125% משרה; (ב) תנאי שכר: שכר חודשי ברוטו בסך של 33,650 ש"ח. יצוין כי תנאי הכהונה והעסקה אינם כוללים זכאות לרכיב של תגמול משתנה. בהקשר זה הוחלט כי הענקת תגמול משתנה למר אור אלעזרא בעתיד תהיה כפופה לאישור האורגנים המוסמכים של אלבר במועד ההענקה, ובלבד שסכומו לא יעלה על סכום התגמול המשתנה שנקבע במדיניות התגמול של אלבר ביחס לכפופי מנכ"ל, ושלא יהא בכך כדי לחרוג מן המותר על-פי התחייבויותיה של אלבר בשטרי הנאמנות של אגרות החוב שהונפקו על ידי אלבר; (ג) תנאים נלווים: מר אלעזרא יהיה זכאי לתשלום הפרשות סוציאליות לחיסכון פנסיוני, לקרן השתלמות ולביטוח א.כ.ע וכן לביטוח ושיפוי, בסכומים שיהיו מקובלים באלבר לחברי הנהלת אלבר וכן לימי חופשה, ימי הבראה ולדמי מחלה על פי דין. כמו-כן, מר אלעזרא יהיה זכאי לנשיאה של אלבר בעלויות רכב בסך של כ-6,000 ש"ח בחודש. תנאי הכהונה המתוארים לעיל יבואו חלף הגמול המשולם למר אלעזרא כעת כדירקטור באלבר. כמו כן, מר אלעזרא יחדל לשמש כעוזר אישי ליו"ר הדירקטוריון בהיקף משרה של 50% (ובהתאם יחדל מלהיות זכאי גם לתגמול בגין תפקיד זה). בחודש אוגוסט 2021 אישרו ועדת התגמול, דירקטוריון אלבר והאסיפה הכללית של אלבר עדכון בתנאי העסקתו של מר אור אלעזרא כך ששכר הבסיס ברוטו יועלה בסכום של 6,650 ש"ח ויעמוד על סך של 40,300 ש"ח, וזאת החל מחודש ספטמבר 2021.
- בחודש מרס 2021, אישרו ועדת התגמול, דירקטוריון אלבר והאסיפה הכללית של אלבר חלוקת מענק למר אור אלעזרא כתגמול משתנה מדיד על בסיס מנגנון התשואה על ההון ובהתבסס על תוצאות פעילות אלבר, וזאת בגובה 2 מנות שכר חודשיות (67,300 ש"ח).

באור 28: - יתרות ועסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך)

ה. התקשרויות (המשך)

3. הסכמי העסקה עם מנכ"ל החברה (להלן - מר אור אלעזרא)

בחודש מאי 2021, אישרו ועדת התגמול, דירקטוריון אלבר והאסיפה הכללית של אלבר חלוקת מענק למר אור אלעזרא כתגמול משתנה מדיד על בסיס מנגנון התשואה על ההון ובהתבסס על תוצאות פעילות אלבר, וזאת בגובה 2 מנות שכר חודשיות (67,300 ש"ח). יצוין כי המענק האמור ניתן כהשלמה למענק השנתי ששולם בגין שנת 2020.

לאחר מועד הדוח, בחודש מרס 2022 אישרו ועדת התגמול, דירקטוריון אלבר והאסיפה הכללית של אלבר חלוקת מענק למר אור אלעזרא כתגמול משתנה מדיד על בסיס מנגנון התשואה על ההון ובהתבסס על תוצאות פעילות אלבר, וזאת בגובה 2.5 מנות שכר חודשיות (100,750 ש"ח).

4. הסכמי העסקה עם בעל השליטה בחברה, מר אלי אלעזרא (להלן - מר אלעזרא)

(א) האסיפה הכללית של הכשרה ביטוח אישרה בחודש אוקטובר 2021 את חידוש ועדכון תנאי העסקתו של מר אלעזרא כיו"ר דירקטוריון פעיל של הכשרה, כך שכיום תנאי העסקתו הינם כדלקמן:

שכרו החודשי (ברוטו) של מר אלעזרא הינו בסך של 155 אלפי ש"ח. כאשר העלות השנתית הכוללת של השכר לא תעלה על סכום של 2.5 מליון ש"ח ותורכב מרכיב קבוע בלבד (לא כולל מס שכר) והכל בהתאם לקבוע בחוק תגמול נושאי משרה ולקבוע בתיקון בחוזר מדיניות תגמול-תיקון. עלות זו איננה כוללת פיצויי פיטורים ותשלומים פנסיוניים.

הכשרה ביטוח תפריש הפרשה חודשית לביטוח מנהלים וקרן השתלמות (ההפקדות בגין התגמולים וקרן ההשתלמות יעשו עד לתקרה המוכרת לצרכי מס מעת לעת, וכל עודף מעל התקרה יתווסף לשכר ככל וירצה בכך).

הכשרה ביטוח מעמידה לרשות מר אלעזרא רכב מקבוצת רישוי 7, ונושאת בכל הוצאות האחזקה והשימוש בו המס בגין שווי השימוש ברכב יגולם.

מר אלעזרא זכאי להחזר הוצאות שיוציא במסגרת ועבור עבודתו בהכשרה ביטוח. לא נקבעה כל מגבלה על סכום החזר.

הכשרה ביטוח תישא בהוצאות אחזקה ושימוש בטלפון בביתו של מר אלעזרא וטלפון נייד בו יעשה מר אלעזרא שימוש. המס בגין הטבות אלו מגולם אולם הגילום אינו מזכה את מר אלעזרא בהטבות סוציאליות המפורטות לעיל.

מר אלעזרא זכאי ל-26 ימי חופשה בשנה ול-30 ימי מחלה בשנה, הניתנים כל אחד לצבירה עד למקסימום של 90 ימי חופשה או לפדיון, לפי שיקול דעתו של מר אלעזרא. כן יהיה זכאי מר אלעזרא ל-10 ימי הבראה בשנה על פי התעריף המקובל בהכשרה ביטוח.

תקופת העסקתו ניתנת לסיום בכל עת על ידי מר אלעזרא או הכשרה ביטוח, בהודעה מראש של 180 יום.

באור 28: - יתרות ועסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך)

ה. התקשרויות (המשך)

4. הסכמי העסקה עם בעל השליטה בחברה, מר אלי אלעזרא (להלן - מר אלעזרא) (המשך)

(ב) החל מחודש אוקטובר 2007 מכהן מר אלעזרא בתפקידי ניהול בכירים שונים באלבר. בחודש נובמבר 2016 אושרה הארכת הסכם העסקתו כי"ר הדירקטוריון אלבר עד ליום 30 בנובמבר 2019. ביום 18 בנובמבר 2019 אישרה ועדת התגמול, וביום 20 בנובמבר 2019, אישרו דירקטוריון אלבר והאסיפה הכללית של בעלי המניות של אלבר, את הארכת הסכם העסקתו של מר אלעזרא עד ליום 30 בנובמבר 2022, כדלקמן: (א) מר אלעזרא יכהן בתפקיד יו"ר דירקטוריון ו/או מנהל עסקים ראשי ו/או בתפקיד ניהולי אחר אשר יידרש על ידי אלבר, כאשר היקף העסקתו של מר אלעזרא יהיה 100%; (ב) השכר החודשי הבסיסי לו זכאי מר אלעזרא בגין מילוי תפקידו עומד על סך של 83 אלפי ש"ח והוא ישולם בצירוף תוספת היוקר שיקבלו כלל השכירים במשק ממועד תחילתו של ההסכם; (ג) רכב חברה מקבוצת רישוי 7 (כאשר אלבר נושאת בכל עלויות האחזקה של הרכב וכן מגלמת את המס המוטל בגין ההטבה הגלומה בהעמדת הרכב); (ד) הפרשות לחיסכון פנסיוני בהתאם להוראות צו הרחבה לביטוח פנסיוני מקיף במשק (כאשר הגדרת "השכר הקובע" לביצוע ההפרשות יעמוד על גובה השכר הממוצע במשק, כהגדרתו בצו ההרחבה); (ה) החזר הוצאות בקשר עם מילוי תפקידו; וכן (ו) ימי חופשה, ימי הבראה ודמי מחלה על-פי חוק. מעבר לאמור מר אלי אלעזרא לא יהיה זכאי לתשלום נוסף, לרבות תוספות מענקים, תגמולים מבוססי ניירות ערך וכיוצ"ב. בתום תקופת ההסכם הוא יתחדש, בכפוף לאישורים הנדרשים לפי כל דין, לתקופה נוספת בת שלוש שנים.

(ג) בחודש מאי 2007 אישרה האסיפה הכללית של בעלי מניות החברה את תנאי העסקתו של מר אלעזרא, בתפקיד מנהל עסקים, תמורת שכר חודשי בסך של כ-72 אלפי ש"ח. כמו כן, בהתאם להסכם ההעסקה, מר אלעזרא זכאי למענק מיוחד בכל שנת כספים בגובה 1% מתוך הרווח השנתי המאוחד של החברה לפני מס, עד לסך של 80 מליון ש"ח, ובשיעור של 7.5% מתוספת הרווח המאוחד לפני מס מעל 80 מליון ש"ח (להלן – הסכם ההעסקה הקודם).

בפועל, החל במשך רובה ככולה של תקופת העסקתו ועד למועד הדוח, אלי אלעזרא לא משך את משכורתו מן החברה, וזאת ביתרה כוללת של שכר ברוטו בסך של כ-7,955 אלפי ש"ח, וכן לא משך מן החברה את זכאותו לקבלת מענקים בגין השנים 2007, 2010 ו-2012-2016 בסכום מצטבר של כ-9,693 אלפי ש"ח (להלן יחדיו – יתרת השכר והמענקים שנזקפה לזכות בעל השליטה בחברה).

ביום 28 בנובמבר, 2017 וביום 30 בנובמבר, 2017 אישרו ועדת התגמול ודירקטוריון החברה, בהתאמה (לאחר קבלת הסכמתו של מר אלעזרא), שינוי בתנאי העסקתו של מר אלעזרא, המכהן כי"ר דירקטוריון פעיל של החברה, כך שהחל מיום 1 בדצמבר 2017 ישתוו שכרו לשכר הדירקטורים החיצוניים בחברה, כפי שיהיה מעת לעת, ואשר נכון למועד זה הינו בגובה הסכומים המזעריים הקבועים בתוספת השנייה והשלישית לתקנות החברות (כללים בדבר גמול והוצאות לדירקטור חיצוני), תש"ס-2000. נוכח תנאי העסקה אלו, עומדת גם ההתקשרות הנ"ל בתנאי תקנות החברות (הקלות בעסקאות עם בעלי עניין), התש"ס-2000.

לעניין הודעה, שמסר מר אלעזרא לחברה, לאחר מועד הדוח, בדבר ויתור בלתי חוזר, ביחס לזכאותו לקבל את יתרת השכר והמענקים שנזקפה לזכות בעל השליטה בחברה, כהגדרתה לעיל, ראה ביאור 31' להלן.

באור 28: - יתרות ועסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך)

ה. התקשרויות (המשך)

5. הלוואות מבעל השליטה לחברה

(א) ביום 24 במרס, 2013 התקבלו בחברה מספר הלוואות מבעל השליטה המסתכמות לסך של כ-19,966 אלפי ש"ח, (לאחר קבלת אישורם של ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה), מתוכם סך של 10,000 אלפי ש"ח מקורם בהלוואות, הנושאות ריבית שנתית בשיעור ריבית הפריים בתוספת של 2.25%, אותן נטל בעל השליטה מתאגיד בנקאי והועמדו לחברה בתנאי גב אל גב, לפיהם סך של 8 מליון ש"ח הועמדו לפירעון בתשלום אחד ביום 27 למאי 2016 וסך של 2 מליון ש"ח נפרעו בשני תשלומים שווים בחודש מאי 2014 ובחודש מאי 2015. יתרת הסכומים שהתקבלו מבעל השליטה בסך של 9,966 אלפי ש"ח (להלן - הלוואות במימון אישי) הועמדו לתקופה של שנתיים וחצי והם נושאים ריבית של אג"ח ממשלתיות לתקופה האמורה.

(1) הלוואות במימון אישי

ביום 25 בפברואר, 2014 התקבלה בחברה הודעה בדבר החלטתו של מר אלי אלעזרא לדחות את מועד הפירעון של הלוואות במימון אישי ליום 31 במרס, 2017. ביום 20 במאי, 2015 התקבלה הודעתו של מר אלעזרא, לפיה הוא דוחה את מועד פירעונו של הלוואות במימון אישי ליום 31 במרס 2018, ללא שינוי בתנאי הלוואות. ביום 31 במאי, 2016 התקבלה הודעתו של מר אלעזרא, לפיה הוא דוחה את מועד פירעונו של הלוואות במימון אישי ליום 31 במרס 2021, ללא שינוי בתנאים הלוואות. ביום 11 במרס, 2019 התקבלה הודעתו של מר אלעזרא, לפיה הוא דוחה את מועד פירעונו של הלוואות במימון אישי ליום 30 באפריל 2022, ללא שינוי בתנאים הלוואות. ביום 3 במרס, 2021 אישר דירקטוריון החברה (לאחר אישור ועדת הביקורת), דחייה של פירעון הלוואות במימון אישי, כהגדרתן בסעיף האמור, ואשר מסתכמות נכון למועד הדוח לסך של כ-11.5 מליון ש"ח (קרן וריבית), ליום 30 באפריל, 2025, ללא שינוי בתנאים, ומבלי לגרוע בזכות החברה לפרוע את הלוואות בפירעון מוקדם ללא קנס.

לאחר מועד הדוח, ביום 30 במרס 2022 אישר דירקטוריון החברה, בתנאים של "עסקה מזכה", את ההודעה שמסר לחברה מר אלי אלעזרא, בעל השליטה בחברה, בדבר הסבה והמחאה של חלק מהלוואות במימון אישי, בסך של כ-3.7 מליון ש"ח, לאלעזרא יוזמה, והמרתו לשטר הון צמית, שאינו נושא ריבית והפרשי הצמדה, ואשר יפרע לא לפני תום חמש שנים מתאריך השטר (קרי עד יום 30.03.2027).

(2) הלוואות גב אל גב 8 מליון ש"ח

ביום 27 בנובמבר, 2014 אישרו ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה את הסכמתו של מר אלעזרא לדחות את פירעונם של 2 מליון ש"ח (מתוך סך של 8 מליון ש"ח), אשר קבועים ליום 27 במאי, 2016 כאמור לעיל, ליום 30 בספטמבר, 2019, וקבעו כי דחייה כאמור מהווה עסקה מזכה. ביום 31 במרס, 2016 אישר דירקטוריון החברה (לאחר אישורה של ועדת הביקורת ביום 29 במרס, 2016) את הסכמתו של מר אלעזרא לדחות את פירעונו של סכום נוסף של 2 מליון ש"ח, אשר קבוע ליום 27 במאי, 2016 ליום 30 בספטמבר, 2019, וקבעו כי דחייה כאמור מהווה עסקה מזכה (להלן יחדיו - הלוואה שהוחרגה מתנאי גב אל גב).

לעניין הסבתה והמחאתה של הלוואה שהוחרגה מתנאי גב אל גב, בסך של 4 מליון ש"ח, לאלעזרא יוזמה והשקעות בע"מ (להלן - החברה האם) והמרתה, על ידי החברה האם בשטר הון צמית, ראה באור 26'ג' לעיל.

ביום 31 במאי, 2016 אישר דירקטוריון החברה כעסקה מזכה (לאחר אישורה של ועדת הביקורת ביום 29 במאי, 2016) פריסה מחודשת של יתרת הלוואות גב אל גב 8 מליון ש"ח, שלא הוחרגו ומסתכמת לסך של 4 מליון ש"ח (להלן - הלוואה בתנאי גב אל גב), באופן בו סך של 1 מליון ש"ח נפרע ביום 26 במאי, 2016 וסך של 3 מליון ש"ח ייפרעו בשלושה תשלומים שווים בחודש מאי בכל אחת מהשנים 2017-2019. הקרן תישא ריבית בשיעור פריים בתוספת של 2%. ביום 31 במרס, 2019 התקבלה הודעתו של מר אלעזרא, לפיה הוא דוחה את מועד פירעונו של הלוואה בתנאי גב אל גב, אשר מסתכמת נכון לאותו מועד לסך של 1,000 אלפי ש"ח (קרן בלבד), ליום 30 באפריל, 2022, ללא שינוי בתנאים.

באור 28: - יתרות ועסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך)

ה. התקשרויות (המשך)

5. הלוואות מבעל השליטה לחברה (המשך)

ביום 3 במרס, 2021 אישר דירקטוריון החברה (לאחר אישור ועדת הביקורת), דחייה של פירעון הלוואה בתנאי גב אל גב, אשר מסתכמת נכון לאותו מועד לסך של 1,000 אלפי ש"ח (קרן בלבד), ליום 30 באפריל, 2025, תוך עדכון תנאיה, באופן, שהחל ממועד אישור הדחייה, הלוואה בתנאי גב אל גב לא תישא ריבית ותהא צמודה למדד בלבד, וזאת מבלי לגרוע בזכות החברה לפרוע את הלוואה בפירעון מוקדם ללא קנס.

(ב) ביום 31 במאי, 2016 אישר דירקטוריון החברה כעסקה מזכה (לאחר אישורה של ועדת הביקורת ביום 29 במאי 2016) העמדת הלוואה מבעל השליטה בסך של 5 מיליון ש"ח, אשר תיפרע על ידי החברה בתשלום אחד ביום 31 במאי 2019 ונושאת הפרשי הצמדה בלבד. לעניין הסבתה והמחאתה של הלוואה לאלעזרא יוזמה והשקעות בע"מ (להלן - החברה האם) והמרת הלוואה, על ידי החברה האם, בשטר הון צמית, ראה באור 26ג' לעיל.

(ג) ביום 31 בדצמבר, 2016 התקבלה הודעתו של מר אלעזרא, לפיה הוא דוחה את מועד פירעונה של הלוואה המסתכמת לסך של 1.1 מיליון ש"ח (להלן - הלוואה), ליום 31 במרס 2021 ללא שינוי בתנאי הלוואה. ביום 11 במרס, 2019 התקבלה הודעתו של מר אלעזרא, לפיה הוא דוחה את מועד פירעונה של הלוואה ליום 30 באפריל, 2022, ללא שינוי בתנאי הלוואה. ביום 3 במרס, 2021 אישר דירקטוריון החברה (לאחר אישור ועדת הביקורת), דחייה של פירעון הלוואה ליום 30 באפריל, 2025, תוך עדכון תנאיה, באופן שהחל ממועד אישור הדחייה, הלוואה לא תישא ריבית ותהא צמודה למדד בלבד, וזאת ומבלי לגרוע בזכות החברה לפרוע את הלוואה בפירעון מוקדם ללא קנס.

(ד) ביום 31 במאי, 2018 אישר דירקטוריון החברה כעסקה מזכה (לאחר אישורה של ועדת הביקורת ביום 29 במאי 2018), העמדת הלוואה על ידי מר אלי אלעזרא, בסך של 1,160 אלפי ש"ח, אשר תיפרע על ידי החברה בתשלום אחד ביום 31 במרס, 2021 (להלן - הלוואה) לא נושאת ריבית כלשהי וצמודה למדד המחירים לצרכן. ביום 11 במרס, 2019 התקבלה הודעתו של מר אלעזרא, לפיה הוא דוחה את מועד פירעונה של הלוואה ליום 30 באפריל, 2022, ללא שינוי בתנאי הלוואה. ביום 3 במרס, 2021 אישר דירקטוריון החברה (לאחר אישור ועדת הביקורת), דחייה של פירעון הלוואה ליום 30 באפריל, 2025, ללא שינוי בתנאים, ומבלי לגרוע בזכות החברה לפרוע את הלוואות בפירעון מוקדם ללא קנס.

(ה) ביום 31 במאי, 2018 אישר דירקטוריון החברה כעסקה מזכה (לאחר אישורה של ועדת הביקורת ביום 29 במאי 2018), העמדת הלוואה על ידי מר אלי אלעזרא, בסך של 4,665 אלפי ש"ח, אשר תיפרע על ידי החברה בתשלום אחד ביום 31 במרס, 2021 (להלן - הלוואה). הלוואה לא נושאת ריבית כלשהי וצמודה למדד המחירים לצרכן. ביום 11 במרס, 2019 התקבלה הודעתו של מר אלעזרא, לפיה הוא דוחה את מועד פירעונה של הלוואה ליום 30 באפריל, 2022, ללא שינוי בתנאי הלוואה. ביום 3 במרס, 2021 אישר דירקטוריון החברה (לאחר אישור ועדת הביקורת), דחייה של פירעון הלוואה ליום 30 באפריל, 2025, ללא שינוי בתנאים, ומבלי לגרוע בזכות החברה לפרוע את הלוואות בפירעון מוקדם ללא קנס.

באור 28: - יתרות ועסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך)

ה. התקשרויות (המשך)

6. הלוואות מבעל השליטה לחברה המאוחדת אפרידר

- (א) ביום 28 בינואר, 2014 אישרו ועדת הביקורת והדירקטוריון של החברה העמדת הלוואה על ידי אלעזרא יוזמה והשקעות בע"מ (להלן - אלעזרא יוזמה) לחברה המאוחדת אפרידר (להלן - אפרידר), בסך של כ-3.5 מליון ש"ח, לפרעון על פי דרישת החברה האם (On Call). ביום 2 בספטמבר, 2014 פרעה אפרידר לחברה האם את ההלוואה במלואה. הפרעון האמור בוצע כנגד התחייבותה של אלעזרא יוזמה להעמיד לאפרידר הלוואה חליפית, בסך של כ-3.5 מליון ש"ח, בטווח של שנה ממועד הפרעון האמור. מכוח התחייבות זו, הועמדה לאפרידר, על ידי אלעזרא יוזמה, הלוואה חליפית כאמור בסך של 3.6 מליון ש"ח.
- (ב) ביום 30 במרס, 2017 אישר דירקטוריון החברה, לאחר אישורה של ועדת הביקורת מיום 28 במרס, 2017 העמדת הלוואה בסך של 20 מליון ש"ח לאפרידר מחברת מ.ש.ב גן עדן - אשקלון (להלן - משב), חברה בת (100%) של אלי אלעזרא, בעל השליטה בחברה, כהלוואת בעלים מזכה, בתנאי גב אל גב לתנאים שהועמדו למשב מתאגיד בנקאי.
- (ג) ביום 29 במאי, 2018 אישרה ועדת הביקורת, וביום 31 במאי 2018 אישר דירקטוריון החברה, כעסקה מזכה, העמדת הלוואה, לאפרידר, על ידי מר אלי אלעזרא, שהועמדה ביום 16 במאי 2018, בסך של 1,800 אלפי ש"ח והעמדת הלוואה נוספת לאפרידר על סך של 1,100 אלפי ש"ח, שהועמדה ביום 29 במאי 2018. ההלוואות לא נושאות ריבית כלשהי וצמודות למדד המחירים לצרכן ועומדות לפירעון על פי דרישת בעל השליטה בחברה.
- (ד) ביום 28 באוגוסט, 2018 אישרה ועדת הביקורת, וביום 30 באוגוסט 2018 אישר דירקטוריון החברה, כעסקה מזכה, העמדת הלוואה לאפרידר, על ידי מר אלי אלעזרא (בין בעצמו ובין באמצעות חברה בשליטתו), בסכום שלא יעלה על סך של 7,000 אלפי ש"ח, בהתאם לצרכי ודרישת אפרידר (להלן - ההלוואה).
- ההלוואה לא תישא ריבית, תהא צמודה למדד המחירים לצרכן, ותועמד לפרעון על ידי אפרידר בתוך שנה ממועד העמדתה. בהמשך לכך, במהלך שנת 2018, הועמד לאפרידר, על חשבון ההלוואה, סכום של 4,850 אלפי ש"ח.
- נכון למועד הדוח, יתרת ההלוואה בסך של 1,350 אלפי ש"ח, עומדת לפירעון מידי, בכפוף לדרישתו של מר אלי אלעזרא.
- (ה) ביום 6 בינואר, 2019 אישרו ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה, העמדת הלוואה על ידי מר אלי אלעזרא, בעל השליטה בחברה, לאפרידר, בסך של 10 מליון ש"ח, בעיקר לצורך העמדת ההון העצמי הנדרש במסגרת פרויקט עיר היין באשקלון, המתואר בבאור 10'ב' ו-110'ד' לעיל.
- ההלוואה תהיה צמודה למדד המחירים לצרכן בלבד, לא תישא ריבית, ותעמוד לפירעון על פי דרישת מר אלי אלעזרא, בהודעה מוקדמת בכתב שלא תפחת מ-3 חודשים ממועד הפירעון המבוקש.
- (ו) ביום 6 במאי, 2021 אישרו ועדת הביקורת ודירקטוריון של החברה העמדת הלוואה, על-ידי אלעזרא יוזמה לאפרידר, בסכום שלא יעלה על סך של 3,500 אלפי ש"ח, בהתאם לצרכי ודרישת אפרידר (להלן - "ההלוואה"). ההלוואה תועמד לטובת פעילותה השוטפת של אפרידר. נכון למועד פרסום הדוח, הועמד לאפרידר, על חשבון ההלוואה, סך של כ-2,649 אלפי ש"ח.
- תנאי ההלוואה הינם כדלקמן: (1) ההלוואה לא תישא ריבית ותהיה צמודה למדד המחירים לצרכן בלבד; (2) ההלוואה תעמוד לפירעון, על-פי דרישת אלעזרא יוזמה, בהודעה מוקדמת בכתב, שלא תפחת מ-30 יום ממועד הפירעון המבוקש. ההלוואה תועמד מבלי שהחברה ו/או אפרידר תידרשנה לתמורה כלשהי, ועל כן היא עומדת בתנאי הוראות תקנה 1(2) לתקנות ההקלות.

באור 28: - יתרות ועסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך)

ה. התקשרויות (המשך)

7. חברת בת של החברה המאוחדת אלבר שירותי מימונית בע"מ (להלן – החברה המאוחדת) התקשרה עם חברה בבעלות מר אלי אלעזרא ("חברת המוסך"), בעל השליטה בחברה, לצורך קבלת שירותי מוסך לתיקון כלי רכב שבבעלותה. ההתקשרות אושרה למשך תקופה נוספת של שלוש שנים החל מיום 1 בדצמבר 2019 ועד ליום 30 בנובמבר 2022 באופן שלכל אחד מהצדדים נתונה הזכות לסיים את ההתקשרות בהודעה מראש של 30 ימים. התמורה בגין השירותים: ביחס לתאונות צד שלישי תשלם החברה המאוחדת למוסך בגין שעת עבודה סך של 100 ש"ח בתוספת מע"מ; בגין חלקי החילוף אותם יספק המוסך לחברה הבת תינתן לחברה הבת הנחה, לנוכח היקף ההתקשרות, בשיעור של 22% ממחיר החלפים, כפי שייקבע על-פי דוח השמאי; ובגין עבודת צבע תשלם החברה הבת למוסך סך של 680 ש"ח בתוספת מע"מ; ביחס לתאונות אחרות, אשר היקפן זניח ביחס לתאונות צד שלישי, תשלם החברה הבת למוסך בהתאם למחירון הנוהג בחברה הבת בקבלת שירותי מוסך מצדדים שלישיים לא קשורים לחברה המאוחדת ולבעל השליטה. בנוסף, קבעו האורגנים של החברה המאוחדת רף של היקף מחזור שנתי מצטבר מקסימאלי לכל שנה בנפרד בתקופת ההסכם בסכום של 21 מיליון ש"ח, בניכוי עלות של רכש גומלין ושל חלקי חילוף לרכב אותו תבצע חברת המוסך מחברת בת נוספת של החברה המאוחדת העוסקת ביבוא ושיווק של חלפים לרכב. עוד נקבע, כי לצרכי מעקב ופיקוח, אחת לחצי שנה יוצגו לוועדת הביקורת נתונים אודות היקף ההתקשרות, ואם וככל שיחול גידול חריג בעלות הממוצעת לתאונה, תובא ההתקשרות לבחינה מחודשת בפני ועדת הביקורת של החברה המאוחדת. מובהר, כי העסקה אינה כוללת כל רכיב של בלעדיות לחברה המאוחדת המוסך ו/או התחייבות של החברה המאוחדת להיקף פעילות מינימאלי וכי החברה המאוחדת על-פי שיקול דעתה הבלעדי מוסמכת לקבל שירותים כאמור מכל צד ג' אחר. ההתקשרות האמורה האריכה התקשרות קודמת של החברה המאוחדת עם חברת המוסך, תוך ביצוע שינויים בתנאיה.

8. ביום 18 לנובמבר, 2019 אישרה ועדת הביקורת וביום 20 לנובמבר, 2019 אישר דירקטוריון אלבר התקשרות של מוטו-פרטס בע"מ (להלן: "מוטופרטס"), חברה בת של אלבר עם חברה בבעלות מר אלי אלעזרא ("חברת המוסך"), למכירה של חלקי חילוף לרכב. שיעורי ההנחות אותן מעניקה מוטופרטס לחברת המוסך דומים לשיעורי ההנחות בהן מוכרת מוטופרטס את אותם חלפים לצדדים שלישיים בלתי קשורים לבעל השליטה בעלי פעילות דומה. ההתקשרות אושרה למשך תקופה של שלוש שנים החל מיום 19 בדצמבר 2019 ועד ליום 18 בדצמבר 2022. ההיקף הכספי של ההתקשרות בשנת 2021 עמד על כ- 12,541 אלפי ש"ח.

9. בחודשים יולי 2018 ומרס 2019 אישר דירקטוריון החברה המאוחדת הכשרה חברה לביטוח בע"מ (להלן – הכשרה בטוח) השכרת שטח של כ-1,250 מ"ר במבנה שבבעלות הכשרה ביטוח במרינה שבאשקלון למרינה מול אשקלון בע"מ, חברה בבעלות ה"ה דורית הנר, יחיאל אלעזרא ושי אלעזרא שהינם אחיו של מר אלי אלעזרא, בעל השליטה בחברה, וכן לאחיינו דביר אלעזרא, לצורך הקמת אולם אירועים. הכשרה ביטוח תישא בעלות של עבודות ההתאמה בסך מקסימאלי של עד 6.5 מיליון ש"ח. מובהר כי התשלום בגין עבודות ההתאמה ישולמו ישירות לספקים. דמי השכירות ב-3 השנים הראשונות יהיו בשיעור של 10% מהמחזור, ללא בסיס. לאחר 3 שנים יעמדו דמי השכירות לפי הגבוה מבין 10% מהמחזור או 55 ש"ח למ"ר, לאחר 10 שנים הגבוה מבין 10% מהמחזור או 65 ש"ח למ"ר ולאחר 13 שנים 75 ש"ח למ"ר. בכל מקרה לא יפחתו דמי השכירות ודמי הניהול מסך של 20 אלפי ש"ח. הוועדה לצדדים קשורים אישרה את בקשתה של מרינה הול למתן הקלה הכוללת פריסת תשלום בסך 60 אלף ש"ח בגין דמי השכירות והניהול עבור חודשים מרס - מאי 2021. הפריסה תבוצע ב-10 תשלומים בהעברה בנקאית, החל מחודש נובמבר 2021. ביום 16 במרס, 2022 הוועדה לצדדים קשורים אישרה את בקשתה של מרינה הול למתן הקלה הכוללת הארכה של מנגנון חישוב דמי השכירות כאחוז מהמחזור בלבד, לתקופה מצטברת של עד 3 חודשים בסך הכל, כאשר תקופת מתן ההקלה תסתיים ביום 31 בדצמבר, 2022. בשנת 2021 הסתכמו הכנסות משכירות ל-502 אלף ש"ח.

באור 29: - התחייבויות תלויות, התקשרויות, שעבודים וערבויות

א. בקשות לאישור תובענות ייצוגיות

בשנים האחרונות ניכר גידול משמעותי בהיקף ההליכים הייצוגיים המוגשים נגד החברות המאוחדות. זאת, כחלק מגידול כללי של בקשות לאישור תובענות כייצוגיות בכלל, וכחלק מגידול בבקשות מסוג זה כנגד חברות העוסקות בתחומי העיסוק של החברות המאוחדות. מגמה זו מגדילה באופן מהותי את פוטנציאל החשיפה של החברות המאוחדות להפסדים במקרה של קבלת תביעה ייצוגית כנגד החברות המאוחדות. ההליכים הייצוגיים, מצויים בשלבים שונים של הבירור המשפטי, החל מהשלב של בירור הבקשה לאישור תובענה כייצוגית ועד לשלב שבו תביעה אושרה כייצוגית והיא מתבררת ככזו. חלק מההליכים הייצוגיים מצויים בהליכי ערעור.

בהליכים משפטיים או בבקשות לאישור תובענה כייצוגית אשר בהם, להערכת ההנהלה, המתבססת בין היתר על חוות דעת משפטיות שקיבלה, יותר סביר מאשר לא ("more likely than not" - דהיינו הסתברות העולה על 50%), כי טענות התביעה תתקבלנה וההליך יתקבל (או במקרה של בקשה לאישור תובענה כייצוגית, יאשר בית המשפט את אישורה כייצוגית), נכללו בדוחות הכספיים הפרשות לכיסוי החשיפה המוערכת על ידי החברה.

בבקשות לאישור תובענות אשר אושרו כייצוגיות על ידי בית המשפט, נכללו בדוחות הכספיים הפרשות לכיסוי החשיפה המוערכת על ידי החברה, אם, לאור הערכת ההנהלה המתבססת בין היתר על חוות דעת משפטיות שקיבלה, יותר סביר מאשר לא ("more likely than not") שטענות התביעה במסגרת התביעה לגופה תתקבלנה במסגרת ניהול התובענה כתובענה ייצוגית. במקרה בו אושרה תביעה כייצוגית על ידי בית המשפט והוגש ערעור על ידי התובע בו הוא עותר להרחיב את פסק הדין שניתן, נכללו בדוחות הכספיים הפרשות לכיסוי החשיפה המוערכת על ידי החברה בערעור, אם לאור הערכת ההנהלה, המתבססת בין היתר על חוות דעת משפטיות שקיבלה, יותר סביר מאשר לא ("more likely than not") שטענות התביעה בערעור תתקבלנה.

במקרים בהם במסגרת ניהול ההליכים קיימת נכונות להגיע לפשרה, נכללה הפרשה בגובה הנכונות לפשרה, וזאת אף אם מדובר במקרה אשר לפי הפירוט האמור לעיל לא הייתה נכללת הפרשה בדוחות הכספיים אלמלא הפשרה או הנכונות לפשרה. במקרים בהם לפי הפירוט האמור לעיל נדרשת הפרשה בדוחות הכספיים ויש נכונות לפשרה, נכללה הפרשה בדוחות לכיסוי החשיפה המוערכת על ידי החברה או סכום הנכונות לפשרה, לפי הגובה מביניהם. במקרים בהם אושר הסדר פשרה, נכללה בדוחות הפרשה בגובה הערכת החברה לעלות הסדר הפשרה.

בהליכים משפטיים (או בבקשות לאישור תובענה) אשר בהם, להערכת ההנהלה, המתבססת בין היתר על חוות דעת משפטיות שקיבלה, לא חל האמור לעיל, וכן בהליכים משפטיים (או בבקשות לאישור תובענה כייצוגית) הנמצאים בשלבים ראשוניים ולא ניתן להעריך את סיכויי התביעה, לא נכללה הפרשה בדוחות הכספיים.

להערכת ההנהלה, המתבססת בין היתר על חוות דעת משפטיות שקיבלה, נכללו בדוחות הכספיים הפרשות נאותות, במקום בו נדרשו הפרשות, לכיסוי החשיפה המוערכת על-ידי החברה או הפרשה בגובה נכונות החברה לפשרה, לפי העניין.

להלן פרוט הבקשות לאישור תובענות כייצוגיות ותובענות אשר אושרו כייצוגיות נגד חברת הביטוח המאוחדת (להלן – הכשרה ביטוח):

1. המדובר בבקשה לאישור תובענה כייצוגית על סך כ-37 מליון ש"ח אשר הוגשה נגד הכשרה ביטוח המאוחדת ונגד חברות ביטוח נוספות ביום 13 ביוני, 2012. עניין התובענה הינו גביית סכומי כסף העולים לעיתים לכדי שיעור נכבד מן הפרמיה המשולמת על ידי המבוטחים והקרויים "גורם פוליסה" ו/או "דמי ניהול אחרים" ("גורם פוליסה"). לטענת התובעת הייצוגית, אמנם במסגרת חוזרי הממונה הותר לחברות הביטוח לגבות "גורם פוליסה" בפוליסות לביטוח חיים, בכפוף למספר מגבלות, אלא שזהו תנאי הכרחי אך לא מספיק ולצורך גביית "גורם פוליסה" נדרשת גם הסכמה חוזית. הקבוצה אותה מבקשת לייצג התובעת הנה כל מי שהוא ו/או שהיה מבוטח של המשיבה ושנגבה ממנו סכום כלשהו כ"גורם פוליסה" ו/או כעמלה זהה בשם אחר. התובעת עותרת לסעד של תשלום סכום הפיצוי/השבה השווה לסכום גורם הפוליסה שנגבה מחברי הקבוצה בפועל, בצירוף התשואה שנמנעה מהם ביחס לסכום זה. כן עותרת התובעת למתן צו עשה המורה לחברה המאוחדת לשנות את דרך פעולתה בכל הקשור בגביית גורם פוליסה ולתשלום גמול לתובעת ושכר טרחה לבאי כוחה. ביום 21 בנובמבר, 2016 ניתנה החלטת בית משפט בבקשה לאישור התובענה כייצוגית במסגרתה נקבע כי יש מקום לאשר באופן חלקי את ניהול התובענה כייצוגית. בית המשפט הגדיר את חברי הקבוצה: "מבוטחים של כל אחת מחברות הביטוח בפוליסות ביטוח חיים משולבות חיסכון שנועדו בין השנים 1999-2003 (פוליסות המכונות בשמות שונים כגון "עדיף", "מיטב", "יותר", "עדיף", "מעולה" וכיו"ב), אשר החיסכון שנוצבר לטובתם נפגע בשל גביית "גורם הפוליסה". עילת תביעה אותה אישר בית

באור 29: - התחייבויות תלויות, התקשרויות, שעבודים וערבויות (המשך)

א. בקשות לאישור תובענות ייצוגיות (המשך)

המשפט הינה הפרת פוליסת הביטוח בשל גבייה ללא בסיס משפטי של עמלת "גורם הפוליסה" באופן שפגע בחיסכון שנצבר לטובת המבוטח החל משבע שנים קודם להגשת התובענה – החל מיום 13 ביוני, 2005 ביחס לחברה המאוחדת. בית המשפט אישר לתבוע את הסעדים הבאים: תיקון ההפרה על דרך של עדכון החיסכון הצבור לטובת המבוטח בסכום החיסכון הנוסף שהיה נצבר לטובתו אילו לא היה נגבה גורם הפוליסה או פיצוי המבוטח בסכום כאמור, וכן הפסקת גביית גורם הפוליסה מעתה ואילך. ביום 5 במרס, 2017 הגישו התובעים בקשה לאיחוד הדיון בתיק יחד עם תיקים שהוגשו כנגד ארבע חברות ביטוח נוספות (הראל, כלל, מגדל ומנורה) באותו נושא. בקשה זו התקבלה ונקבע כי כל התיקים, לרבות התיק כנגד הכשרה ביטוח, יאוחדו וידונו בפני השופטת מיכל נדב יחד עם התיק המתנהל נגד הפניקס. ביום 16 במאי, 2017 הגישו הנתבעות (כולל הכשרה ביטוח), כל אחת בנפרד, בקשת רשות ערעור לבית המשפט העליון על ההחלטה לאשר באופן חלקי את התובענה כייצוגית, וכן כי ההליכים בבית המשפט המחוזי יותלו עד להשלמת ההליכים בבקשת רשות הערעור בעליון. בית המשפט העליון נעתר לבקשה והורה על התליית ההליכים בבית המשפט המחוזי עד למתן החלטה אחרת. ביום 3 בספטמבר, 2018 הגיש היועץ המשפטי לממשלה את עמדתו לבית המשפט העליון, אשר חוזרת בעיקרה על עמדתו כפי שהוגשה לבית המשפט המחוזי. ביום 6 בפברואר, 2019 התקיים דיון בבקשת רשות הערעור בבית המשפט העליון, במסגרתו הציע בית המשפט כי בקשות הערעור ימחקו וכי כל הטיעונים, לרבות הזכות להגיש ערעור בתום הדיון במחוזי, ישמרו לצדדים. הכשרה ביטוח קיבלה את המלצת בית המשפט והודיעה על משיכת בקשת רשות הערעור. בנסיבות אלו, ימשך הדיון בתובענה לגופה בבית המשפט המחוזי. כתב תביעה כנגד כל החברות הוגש לבית המשפט המחוזי וכתבי הגנה מטעם החברות הוגשו גם כן. הצדדים הגישו גם את ראיותיהם. בשלב זה, הצדדים פנו בהסכמה להליך גישור. ביום 6 ביולי, 2020 התקיים דיון קדם משפט בתיק, במסגרתו הורה ביהמ"ש ליועמ"ש להתייחס להצעת הפרשה הנרקמת בין הצדדים. בנוסף, ביהמ"ש הורה לנתבעות להגיש את הצעת הסדר הגישור, תוך מתן הסבר מדוע יש בראיות החדשות לשנות מהותית את פני התביעה, וזאת עד ליום 8 בדצמבר, 2020. במקביל, ביקש המגשר מהמדינה ליטול חלק בהליך הגישור, אך זו סירבה והציעה במקום להעביר את הסדר הפרשה לבחינת הגורמים הרלוונטיים במדינה, וזאת בטרם יוגש לאישור ביהמ"ש.

ביום 7 בפברואר 2021 התקיימה ישיבה מקדמית שבה הציגו ב"כ הנתבעות את המתווה העקרוני של ההסדר שגובש במסגרת הגישור. בית המשפט ביקש לקבל את התייחסות המדינה וכן את ההסדר המגובש.

התיק נקבע להגשת סיכומים בכתב. במקביל, מתנהל עדיין הליך גישור.

2. המדובר בבקשה לאישור תובענה כייצוגית אשר הוגשה ביום 7 בספטמבר, 2016 נגד הכשרה ביטוח. סכום התביעה הקבוצתית הינו 8,100,000 ש"ח. עניינה של התובענה בטענה בדבר גביית הוצאות ניהול השקעות ללא הסכמה מפורשת על כך במסגרת הפוליסה (הגביה של הוצאות ניהול אינה מנוגדת לדיון והטענה היא כי לא היתה הסכמה חוזית על-פי הפוליסה המתירה גביה של הוצאות אלו); כי הכשרה ביטוח הציגה כביכול מצגי שווא, לפיהם העלות היחידה שיש לחוסכים היא דמי ניהול; וכי הכשרה ביטוח לא גילתה ללקוחותיה במסגרת הדוחות האישיים ששלחה כי נוכח הוצאות ניהול השקעות, וזאת עד לדוחות החל משנת 2014. הקבוצה אותה מעוניינת לייצג התובעת היא כל בעלי פוליסת חסכון "Best Invest" אישי של המשיבה בהווה ובשבע השנים שקדמו למועד הגשת הבקשה.

ביום 14 ביוני, 2018 הגישו הצדדים בהליך הנ"ל - יחד עם הצדדים בהליכים נוספים המתנהלים נגד חברות ביטוח אחרות באותו נושא - בקשה לאישור הסדר דיוני, לפיו תצורף עמדת המאסדר - שהוגשה במסגרת הליכים המתנהלים באותה עילה בבתי הדין לעבודה - כראיה בתיק. בית המשפט נעתר לבקשה.

ביום 31 במאי 2019 ניתנה החלטה המאשרת את התובענה כייצוגית. ביום 15 ביולי, 2019 הגישו הנתבעות בקשה להארכת מועד להגשת כתב הגנה והתליית ההליך עד להחלטה בבקשת רשות ערעור. בהתאם להחלטת בית המשפט, בשלב זה מוארך המועד להגשת כתב הגנה עד להחלטה אחרת. ביום 26 בספטמבר, 2019 הגישה הכשרה ביטוח בקשת רשות ערעור על ההחלטה המאשרת את התובענה כייצוגית לבית המשפט העליון. ביום 3 בנובמבר 2019 קבע בית המשפט העליון כי הבקשה לרשות ערעור מצריכה תשובה; וכי גם היועץ המשפטי לממשלה מתבקש להגיש את עמדתו בכתב בעניין, ביום 13 באוגוסט, 2020 הודיע היועץ המשפטי לממשלה על התייצבותו בהליך בקשת

באור 29: - התחייבויות תלויות, התקשרויות, שעבודים וערבויות (המשך)

א. בקשות לאישור תובענות ייצוגיות (המשך)

רשות הערעור וכן הגיש את עמדתו, לפיה יש לקבל את בקשת רשות הערעור והערעור לגופו ולהורות על דחיית בקשות האישור כתובענות ייצוגיות.

ביום 13 בספטמבר, 2020 הוגשה בקשה להצטרף להליך מטעם עמיתים בקופות גמל שהגישו בקשות לאישור תובענות ייצוגיות בהליכים אחרים בעניין הוצאות ישירות, אשר תלויות ועומדות בבית הדין האזורי לעבודה בתל אביב. ביום 6 באוקטובר, 2020 בית המשפט העליון קיבל את בקשת ההצטרפות והתיר לעמיתים להגיש תגובה לעמדת היועץ המשפטי לממשלה.

ביום 28 ביוני, 2021 פורסם דו"ח ביניים של הוועדה המייעצת לממונה על שוק ההון, ביטוח וחסכון בנושא בחינת ההוצאות הישירות ("דוח הביניים", ו"הוועדה", בהתאמה). ביום 7 ביולי, 2021 היועץ המשפטי לממשלה הגיש את דו"ח הביניים של הממונה לבית המשפט וביקש להגיש עמדה ביחס לדו"ח. בהחלטת בית המשפט מיום 17 בנובמבר, 2021, נקבעו מועדים להגשת עמדות מטעם היועץ המשפטי לממשלה, המבקשות, המשיבים והעמיתים שהצטרפו להליך, לאחר פרסום הדוח הסופי של הוועדה. ביום 24 בנובמבר, 2021, פורסם הדוח הסופי של הוועדה; וביום 2 בינואר, 2022 הגיש היועץ המשפטי לממשלה את התייחסותו לדוח הסופי והודיע כי הוא עומד על עמדתו שהוגשה בהליך, לפיה דין בקשת רשות הערעור (והערעור לגופו) - להתקבל.

3. המדובר בתובענה ייצוגית ובקשה לאישור התובענה כייצוגית אשר הוגשה ביום 13 בנובמבר, 2016 כנגד הכשרה ביטוח. עניינה של התובענה בטענה כי הכשרה ביטוחמפרה כביכול התחייבויותיה במסגרת פוליסות לביטוח מנהלים הכוללות גם כסוי לאובדן כושר עבודה, באופן כזה שהכשרה ביטוח, בין היתר, מסיטה כספי מבוטחים וגורעת כספים ביתר

מתוך רכיבי הגמל והפיצויים המופרשים על-ידי המבוטחים לטובת רכיב אובדן כושר עבודה, ובכך מקטינה לכאורה את הסכומים הנצברים עבור המבוטחים כפנסיה (גמל ופיצויים) ומגדילה את הפרמיות הנגבות על-ידה עבור רכיב אובדן כושר עבודה, וזאת בניגוד לדין ולתנאי פוליסת הביטוח. הקבוצה אותה מבקשות התובעות לייצג כוללת "כל מבוטח בעל פוליסת ביטוח מנהלים וכן ביטוח אובדן כושר עבודה, החל משנת 2015".

בין הצדדים התנהלו מגעים אשר הבשילו לחתימה על בקשת הסתלקות, לפיה בקשת האישור תימחק בכפוף להתחייבות הכשרה ביטוח לתיקון המגבלה הטכנולוגית בעטיה נוצרה אי-התאמה רישומית באותן פוליסות, ותשלם סך של 280,000 ש"ח כגמול ושכ"ט למבקשות ובאי כוחן (להלן – בקשת ההסתלקות). ביום 13 בפברואר, 2018 הגישו המבקשות את בקשת ההסתלקות לבית הדין. ביום 21 באוקטובר, 2018 הוגשה עמדתו של היועץ המשפטי לממשלה, במסגרתה התנגד היועץ המשפטי לאישור בקשת ההסתלקות והמליץ על מינוי בודק חיצוני. ביום 31 בדצמבר, 2018 הגישו הצדדים בקשה לאישור הסדר פשרה, אשר כללה גם תגובה לעמדת היועץ המשפטי לממשלה. ביום 26 בפברואר, 2019 הגישו הצדדים בקשה מתוקנת לאישור הסדר פשרה. ביום 14 באוגוסט, 2019 הוגשה עמדת היועץ המשפטי לממשלה, המתנגדת להסדר הפשרה המתוקן. ביום 2 באוקטובר, 2019 התקיים דיון בתיק, במסגרתו הודיעו הצדדים על משיכת הסדר הפשרה, נוכח עמדתו של היועץ המשפטי. ביום 15 בינואר, 2020 הגישו הצדדים בקשה לאישור הסדר דיוני ("ההסדר הדיוני"), לפיה בקשת האישור תתקבל ובית הדין יאשר את ניהול התובענה כייצוגית, וזאת על מנת להביא לסיום ההליכים המשפטיים בתיק ועל מנת לסלול את הדרך לאישור הסדר פשרה שיובא בהמשך לאישורו של בית הדין. ביום 21 בינואר, 2020 נתן בית הדין האזורי לעבודה בתל אביב תוקף של החלטה להסדר הדיוני והתובענה אושרה כייצוגית. בהתאם, בית המשפט מינה מומחה מטעמו לבחינת השאלות שבמוקד ההסדר הדיוני. ביום 5 במארס 2020 ניתנה החלטה לפיה על הכשרה ביטוח להגיש כתב הגנה תוך 45 ימים, וזאת ככל שהצדדים לא יגיעו לפשרה.

ביום 14 במרס, 2021 הגישו התובעות הודעה, אליה צורף דוח ביניים מטעם המומחה שמונה ע"י ביהמ"ש ("דוח הביניים"), וביקשו שהות נוספת של כ-30 ימים על מנת ללמוד את השלכות הדוח ולגבש עמדה ביחס אליו.

ביום 17 ביוני, 2021 הגישו התובעות בקשה לחידוש ההליך, בה קבלו על אופן ביצוע הבדיקה על-ידי המומחה ועל חלק ממסקנותיו בדוח הביניים ("בקשת החידוש"). ביום 15 ביולי, 2021 הגישה הכשרה ביטוח תשובה לבקשת החידוש. בהחלטה מיום 16 באוקטובר, 2021 חודש ההליך ונקבע כי על הכשרה ביטוח להגיש כתב הגנה. ביום 12 בינואר, 2022 הגישה הכשרה ביטוח כתב הגנה. לאחר הגשתו פנו הצדדים להידבר מחוץ לכותלי בית המשפט. דיון קדם משפט בתיק נקבע ליום 27 באפריל, 2022.

באור 29: - התחייבויות תלויות, התקשרויות, שעבודים וערבויות (המשך)

א. בקשות לאישור תובענות ייצוגיות (המשך)

4. המדובר בתובענה ייצוגית ובקשה לאישור תובענה כייצוגית אשר הוגשה ביום 22 בינואר, 2017 נגד הכשרה ביטוח. סכום התביעה לכלל חברי הקבוצה ביחס להכשרה ביטוח מוערך בסך של 12,250,000 ש"ח. עניינה של בקשת האישור בטענת המבקשים הינה גביית יתר מן המבוטחים והפרת חובותיהן המוגברות של חברות הביטוח כלפי מבוטחיהן, בכל הנוגע לאפשרות עדכון הגיל ו/או וותק הנהיגה בעת חציית מדרגת גיל ו/או וותק נהיגה המזכה אותם בהפחתה בפרמיית הביטוח. הגדרת הקבוצה הינה מבוטחי המשיבה בביטוח רכב חובה, מקיף וצד ג', בתקופה שתחילתה 7 שנים קודם להגשת התובענה ועד למתן פסק דין בתובענה, אשר הגיעו במהלך תקופת הביטוח למדרגת הגיל ו/או וותק הנהיגה המזכה בהפחתת דמי הביטוח, ואשר המשיבה נמנעה מלנהוג כלפיהם על פי הפרקטיקה הנוהגת, ואשר כתוצאה מכך לא קיבלו את ההפחתה. ביום 22 ביוני, 2017 התקיים דיון קדם משפט יחד עם תביעות נוספות שהוגשו כנגד חברות ביטוח אחרות באותו נושא. בית המשפט קבע כי נכון לשלב זה של ההליך, כלל התביעות העוסקות בפרקטיקת מעבר גיל ידונו במאוחד. ביום 28 במאי, 2019 התקיים דיון קדם משפט בתיק, במסגרתו נקבע כי על המשיבות להגיש תשובה בכתב לשאלת בית המשפט (תשובה כאמור הוגשה ביום 10 ביולי, 2019).

ביום 3 במארס, 2022 הגישו המבקשים הודעת עדכון לבית המשפט, לפיה ביום 16 בפברואר, 2022 ניתן פסק דין בת"צ ליטבינוב נ' כלל ("עניין ליטבינוב"), העוסק באותן שאלות משפטיות, במסגרתו נדחתה התובענה הייצוגית שם וכי בכוונת המבקש שם להגיש ערעור לבית המשפט העליון על פסק הדין. על כן, במסגרת ההודעה ביקשו המבקשים לעכב את ההליכים בייצוגית דנא עד למתן פסק דינו של בית המשפט העליון בערעור בעניין ליטבינוב. ביום 10 במארס, 2022 הגישו המשיבות תגובה, במסגרתה הוצע כי דיון ההוכחות הקבוע ליום 20 במארס, 2022 יומר בקדם משפט, במסגרתו תידון בקשת הודעת המבקשים והסוגיות העולות ממנה. ביום 16 במארס, 2022 התקבלה החלטה המאשרת את ההצעה כאמור. ביום 20 במארס, 2022 התקיים דיון קדם משפט, במסגרתו בית המשפט הוציא מלפניו החלטה לפיה הוא מורה על עיכוב ההליכים בתיק עד למתן פסק הדין בערעור בעליון בעניין ליטבינוב.

5. המדובר בתובענה ייצוגית ובקשה לאישור התובענה כייצוגית אשר הוגשה ביום 27 באפריל 2017 נגד הכשרה ביטוח וכנגד 2 חברות ביטוח נוספות (להלן – המשיבות). סכום התביעה של כלל חברי הקבוצה כנגד המשיבות הוערך על ידי התובעים בסכום של 44,395,750 ש"ח, וסכום התובענה נגד הכשרה ביטוח בלבד הינו סכום של 15,870,750 ש"ח.

עניינה של התובענה, בטענה לגביית יתר, שלא כדין, של ריבית (דמי אשראי) בקשר עם פריסת הפרמיה השנתית לתשלומים ובניגוד להוראות תקנות הפיקוח על עסקי ביטוח (קביעת אחידות מטבע בחוזי ביטוח ודמי ביטוח באשראי), תשמ"ד-1984 (להלן: "תקנות דמי ביטוח באשראי"), אשר קובעות אחוז ריבית מקסימלי. הקבוצה הוגדרה ככל בעלי הפוליסות ו/או המוטבים ו/או המבוטחים שבוטחו על ידי המשיבות בפוליסות ביטוח בענפי הביטוח הכללי (ביטוח רכב (רכוש), ביטוח דירה ותכולתן, ביטוח תאונות אישיות) וכל פוליסה אשר תקנות דמי ביטוח באשראי חלות עליה, ואשר שילמו למשיבות ריבית, דמי אשראי, דמי גביה או דמי הסדר תשלומים ביתר או כל תשלום דומה לאלה, תוך חריגה מהוראות הדין ו/או תוך חריגה משיעורי הריבית אשר הוצגו בפוליסות. הסעדים המבוקשים הינם פיצוי/השבה בדרך של החזר סכום הריבית העודפת שנגבה מהקבוצה שלא כדין וכן צו עשה המורה למשיבות לשנות את דרך פעולתן.

ביום 6 באפריל, 2021 הוגשה לבית המשפט בקשה לאישור הסכם הפשרה במסגרתה תינתן הנחה בדמי אשראי של 100%. ביום 8 באפריל, 2021 הורה בית המשפט על פרסום הסדר הפשרה בעיתונות ונקבע כי על הצדדים להגיש את עמדתם ביחס לענף 61.

ביום 20 ביוני, 2021, הורה בית המשפט ליועץ המשפטי לממשלה להגיש את עמדתו. ביום 8 בנובמבר, 2021 הגיש יועץ המשפטי לממשלה את עמדתו, ובה בההיר כי לא מצא לנכון להתערב ביחס לאישור הסדר הפשרה לחיוב או לשלילה. ביום 10 בנובמבר, 2021 ניתנה הבהרה על ידי בית המשפט כי ראה את עמדת היועץ"ש וכי הוא יתן בהמשך את החלטתו ביחס לבקשה לאישור הסדר פשרה. ביום 6 בינואר, 2022 ניתן פסק דין המאשר את הסכם הפשרה. במסגרת פסק הדין כאמור גם התקבלה עמדת הכשרה ביטוח לעניין ענף 61 (רכב מסחרי מעל 3.5 טון אוטובוסים ומשאיות), לפיה הענף אינו נכלל ב"ביטוחים אישיים".

באור 29: - התחייבויות תלויות, התקשרויות, שעבודים וערבויות (המשך)

א. בקשות לאישור תובענות ייצוגיות (המשך)

6. המדובר בתובענה ייצוגית ובקשה לאישור התובענה כייצוגית אשר הוגשה ביום 24 במאי, 2017 נגד הכשרה ביטוח. סכום התביעה לכלל חברי הקבוצה הינו סך של 75 מליון ש"ח. עניינה של התובענה בטענה לפיה הכשרה ביטוח מפרה את חובתה החוזית על פי פוליסת מקיף ל"רכב מסחרי מעל 3.5 טון ורכב אחר" ("פוליסה") ומסרבת לשלם למבוטחיה את ירידת הערך הנגרמת לכלי הרכב המבוטח כתוצאה ממקרה ביטוח. הקבוצה אותה מבקש התובע לייצג הינה כל מבוטחי הכשרה ביטוח, אשר רכשו ו/או ירכשו מהכשרה ביטוח את הפוליסה לביטוח מקיף לכלי רכב מסחרי מעל 3.5 טון ורכב אחר ואשר כתוצאה ממקרה ביטוח כהגדרתו בפוליסה נגרם ו/או ייגרם לכלי הרכב שלהם נזק מסוג ירידת ערך. עילות התביעה הנטענות, בין היתר, הן הפרת הסכם; עשיית עושר ולא במשפט; הפרת חובות אמון ותום לב בהתאם לחוק החוזים; תיאור מטעה ו/או פגיעה בנסיבות מיוחדות כאמור בחוק הפיקוח על שירותים פיננסיים (ביטוח) תשמ"א -1981. הסעדים המבוקשים על ידי התובע הינם ליתן צו הצהרתי לפיו הנזק של ירידת ערך, בגין מקרה בפוליסה ואשר לכלי הרכב שלהם נגרם ו/או יגרם נזק של ירידת ערך כתוצאה ממקרה ביטוח, במלוא ירידת הערך כפי שתקבע על ידי שמאי מוסמך, או כל סעד אחר שיקבע בית המשפט. ביום 11 בינואר, 2018 התקיים דיון מקדמי בבקשת האישור, במסגרתו התבקשו הצדדים על-ידי בית המשפט לבוא בדברים בניסיון להגיע להסכמות בדבר פתרון המחלוקת מושא בקשת האישור על דרך של תשלום פיצוי חלקי לחברי הקבוצה. הצדדים הודיעו לבית המשפט כי הסכימו לפנות להליך גישור, המתנהל בימים אלה בפני כב' השופט (בדימ') יצחק ענבר. ביום 21 בינואר 2021 הגישו הצדדים בקשה לאישור הסדר פשרה ("הסדר הפשרה"), בו הוסכם בין היתר, כי הקבוצה העיקרית לצורך ההסכם תכלול את כל מבוטחי הכשרה ביטוח החל מיום 24 במאי 2014, אשר רכשו ממנה פוליסה לביטוח מקיף לכלי רכב מסחרי או רכב אחר מעל 3.5 טון, ואשר עד יום 31 במארס 2020 שולמו להם תגמולי ביטוח בגין נזק חלקי (לא אובדן מוחלט) כתוצאה ממקרה ביטוח כהגדרתו בפוליסה, אך לא שולמו להם תגמולי ביטוח בגין נזק מסוג "ירידת ערך" ("חברי הקבוצה העיקרית"); ואת כל מבוטחי הכשרה ביטוח אשר רכשו ממנה עד יום 30 באפריל 2020 פוליסה לביטוח מקיף לכלי רכב מסחרי או רכב אחר מעל 3.5 טון, ואשר לאחר יום 31 במארס 2020 שולמו או ישולמו להם תגמולי ביטוח בגין נזק חלקי (לא אובדן מוחלט) כתוצאה ממקרה ביטוח כהגדרתו בפוליסה שאירע עד יום 30 באפריל 2021, אך לא שולמו או ישולמו להם תגמולי ביטוח בגין נזק מסוג ירידת ערך ("חברי הקבוצה המשנית") (חברי הקבוצה העיקרית וחברי הקבוצה המשנית, יחדיו, יוגדרו להלן "חברי הקבוצות"). עוד הוסכם בהסדר הפשרה, כי תמורת ויתור וסילוק של כל טענות חברי הקבוצות, וכן מעשה בית דין שיחול ביחס לכל אחד מהם בקשר לכל העילות שנטענו בבקשת האישור או בתובענה, הכשרה ביטוח תפצה את חברי הקבוצה העיקרית בסכום כולל של 2,400,000 ש"ח ("סכום הפיצוי"), אשר יחולק בין כל חבר בקבוצה העיקרית אשר הנזק הגולמי שנגרם לכלי הרכב שלו עמד על 25% לפחות משווי הרכב במועד אירוע הביטוח. סכום הפיצוי לכל אחד מחברי הקבוצה המשנית, אשר הנזק הגולמי שנגרם לכלי הרכב שלו עמד או יעמוד על 25% לפחות משווי הרכב במועד אירוע הביטוח, יהיה זהה לסכום הפיצוי שישולם לכל חבר בקבוצה העיקרית אשר הנזק הגולמי שנגרם לכלי הרכב שלו עמד על 25% לפחות משווי הרכב במועד אירוע הביטוח.

בהחלטתו מיום 2 בפברואר 2021, בית המשפט לא דחה את הבקשה לאישור הסדר פשרה על הסף, והורה על פרסום מודעות בעיתונות בדבר הגשת הסדר הפשרה ועל המצאת עותקים של הסדר הפשרה ליועץ המשפטי לממשלה ולממונה על שוק ההון, ביטוח וחיסכון.

ביום 6 במאי, 2021 הוגשה עמדת הממונה על שוק ההון, במסגרתה הודיע כי אינו מתנגד להסכם הפשרה, אך העיר מספר הערות לגביו. ביום 24 במאי, 2021 הגישו הצדדים התייחסות משותפת לעמדת הממונה. טרם ניתנה החלטתו של ביהמ"ש לבקשה לאישור הסדר הפשרה. ביום 2 בדצמבר, 2021 ניתן פסק דין המאשר את הסכם הפשרה.

באור 29: - התחייבויות תלויות, התקשרויות, שעבודים וערבויות (המשך)

א. בקשות לאישור תובענות ייצוגיות (המשך)

7. מדובר בתובענה ייצוגית ובקשה לאישור התובענה כייצוגית, שהוגשה ביום 6 בספטמבר, 2017, נגד הכשרה ביטוח וחברות ביטוח נוספות. סכום התביעה האישית של המבקש כנגד הכשרה ביטוח הינו כ- 1,269.4 ש"ח. הנזק הכולל לא כומת במסגרת הבקשה. עניין התביעה הינה בטענה כי הכשרה ביטוח משלמת במועד מאוחר למועד הפרעון סכומים שנפסקו לחובתה על ידי רשות שיפוטית וזאת מבלי להוסיף לסכום ששולם על ידה הפרשי הצמדה וריבית כדין.

במסגרת תשובת הכשרה ביטוח לבקשה לאישור הבהירה הכשרה ביטוח כי היא אינה נוקטת במדיניות של עיכוב תשלומים שנקבעו מכוח החלטה שיפוטית; כי היא פועלת בהתאם לדין ומשלמת את הסכומים שנקבעו במועד; וכי בהסכמי הפשרה בין הצדדים לא נקבע כל מועד לתשלום סכום התמורה, ובנסיבות אלה יש להשלימו בהתאם לנוהג הקיים, על פיו יש להעביר את הכספים בתוך 30 ימים. ביום 19 בפברואר, 2019 התקיים דיון מקדמי בתיק, במסגרתו הציע בית המשפט לצדדים לפנות להליך גישור. ביום 13 במרס, 2019 הודיעו כל המשיבות בהליך (למעט אי.די.איי חברה לביטוח בע"מ) לבית המשפט על הסכמתן להעביר את התיק לגישור בפני כב' השופט (בדימ') אסתר דודקביץ'. ביום 24 במרס, 2019 קבע בית המשפט כי הצדדים יפנו לגישור כמוסכם ויעדכנו את בית המשפט בדבר תוצאותיו. ביום 4 באוגוסט, 2020, עדכנו הצדדים כי הגיעו להסכמה אודות מתווה פשרה. ביום 4 במרס, 2021 הוגשה בקשה לאישור הסדר פשרה, אשר במסגרתה סוכם כי הכשרה ביטוח תפעל לעדכן את שטרי הסילוק הגנריים, כך שמועד התשלום יתוקן ויעמוד על 30 ימים ממועד התקיימות התנאים הקבועים בהסכם לתשלום, וזאת אלא אם הוסכם עם הניזוק כי מתקיימות נסיבות המצדיקות מועד מוסכם אחר ו/או לא קיימת מניעה על פי דין; כמו כן, במקרים בהם נדרש כתנאי לתשלום, המצאת שטר סילוק מקורי, תתאפשר העברת מסמך אישור עו"ד, כהגדרתו בהסדר, בצירוף שטר סילוק חתום על ידי הניזוק חלף העברת שטר הסילוק המקורי.

ביום 7 במרס, 2021 התקיים דיון במסגרתו ניתנו הערות בית המשפט להסדר הפשרה. ביום 5 במאי, 2021 הגישו הצדדים הודעה על תיקון הסכם הפשרה בהתאם להערות בית המשפט. באותו היום, הורה בית המשפט על פרסום הסדר הפשרה.

ביום 6 בפברואר, 2022 ניתן פסק דין המאשר את הסכם הפשרה בשינויים מסויימים אשר החברה הסכימה להם, ובניהם: החרגה מהגדרת "חברי הקבוצה" את מי ששולמו לו סכומי כסף שנפסקו לזכותו על ידי רשות שיפוטית על יסוד הכרעה שיפוטית לגופה; והגבלת תחולתו של מעשה בית דין להליכים ייצוגיים.

8. מדובר בתביעה ובבקשה לאשר כתובענה ייצוגית, אשר הוגשה ביום 6 בספטמבר, 2017. סכום התביעה לכלל חברי הקבוצה ביחס להכשרה ביטוח מוערך על ידי התובע בסך של 14,500,000 ש"ח.

עניינה של הבקשה לאישור, בטענת המבקשת, הינה השבת דמי הפגיעה ששילמו מעסיקים למוסד לביטוח לאומי, בתקופת ההשבה, בגין תקופת הזכאות הראשונה, כמשמעותה בסעיף 94 לחוק הביטוח הלאומי [נוסח משולב], התשנ"ה-1995. ("חוק המל"ל") בעקבות תאונות דרכים שאירעו לעובדיהם הניזוקים, אשר הוכרו גם כתאונות עבודה על ידי המוסד לביטוח לאומי.

קבוצת התובעים, אשר בשמם מעוניינים המבקשים לפעול, הוגדרו על ידם כציבור המעבידים/מעסיקים "הרגילים" (למעט המדינה, למעט קבוצת המעבידים המורשים וקבוצת המעבידים המיוחסת, כהגדרתם לעיל (בבקשה לאישור) אשר שילמו/החזירו למל"ל, במהלך תקופת ההשבה, בגין עובדיהם הניזוקים, דמי פגיעה בגין "תקופת הזכאות הראשונה" כמשמעותה בסעיף 94 לחוק המל"ל בגין תאונות דרכים שאירעו לעובדים כאמור, אשר הוכרו גם כתאונות עבודה על ידי המל"ל ("התאונות הרלבנטיות") ואשר המשיבה, כמבטחת שהוציאה את פוליסות ביטוח החובה על פי חוק הפלת"ד (לרבות ההפניות לפקודת הנזיקין (נוסח חדש) ולפקודת ביטוח רכב מנועי (נוסח חדש) התש"ל-1970) והמכסות את האירועים נשוא התאונות הרלבנטיות. טענת המבקשת הינה הפרת סעיף 328 לחוק המל"ל בגין החזר דמי הפגיעה ששילם המעסיק לעובד שנפגע בתאונת דרכים שהוכרה כתאונת עבודה בצירוף הפרשי הצמדה וריבית ממועד תשלום זה למל"ל.

ביום 9 בנובמבר, 2017 הגישה המשיבה בקשה להעברת הדיון לפי סעיף 7 לחוק תובענות ייצוגיות, כך שיאוחד עם תובענה אחרת שהוגשה נגד חברת ביטוח נוספת העוסקת באותו הנושא. ביהמ"ש קבע כי הדיון בשתי הבקשות לאישור יידון במאוחד.

ביום 26 באפריל, 2018 התקיים דיון קדם משפט, אשר במסגרתו נקבע כי המבקשת תודיע לבית המשפט אם בכוונתה להמשיך בניהול התיק. ביום 9 ביולי, 2018 הודיעה המבקשת כי היא עומדת על המשך ניהול ההליכים.

באור 29: - התחייבויות תלויות, התקשרויות, שעבודים וערבויות (המשך)

א. בקשות לאישור תובענות ייצוגיות (המשך)

ביום 4 באוקטובר, 2018 התקיים קדם משפט נוסף בתיק, במסגרתו הוחלט על איחוד הדיון יחד עם בקשות לאישור נגד חברות ביטוח אחרות באותו עניין. ביום 18 במרס, 2019 התקיים דיון הוכחות בתיק, ביום 24 ביוני 2019 התקיים דיון לשמיעת סיכומים בתיק.

ביום 8 בדצמבר, 2020 ניתן פסק דין בתיק לפיו נדחת הבקשה לאישור התובענה כייצוגית וכן נדחו תביעותיהם האישיות של המבקשים. ביום 30 בדצמבר 2020 הוגש לבית המשפט העליון ערעור על פסק הדין. ביום 21 בפברואר, 2022 התקיים דיון בערעור, במסגרתו, בהמלצת בית המשפט, חזרו בהם המערערים מהערעור. בהתאם, בית המשפט העליון נתן פסק הדין הדוחה את הערעור.

9. בקשה לאישור תובענה כייצוגית אשר הוגשה ביום 26 בפברואר, 2018 כנגד הכשרה ביטוח. הערכת המבקש באשר לנזק המצרפי של חברי הקבוצה הינו בגבולות של 10.5 מליון ש"ח לערך, בשבע השנים שקדמו להגשת תביעה זו, ולחילופין הסכום עולה על 4.5 מליון ש"ח בשלוש השנים שקדמו להגשת תביעה זו. עניינה של התובענה הינה כי לטענת המבקש, הכשרה ביטוח מפרה את התחייבויותיה במסגרת פוליסות "משפחה בטוחה - פוליסה לביטוח תאונות", באופן כזה שהיא מבצעת תחשיב תשלום פיצוי בגין נכות בהתאם לתנאים ולסייגים המופיעים בפוליסה ובגובה מחצית מאחוזי הנכות שנקבעו למבוטח בפועל.

בדרך זו, מקטינה הכשרה ביטוח לכאורה את סכומי הביטוח אשר מגיעים למבוטחים בקרות מקרה ביטוח, זאת על אף שהסייג בדבר אופן התחשיב המופחת אינו מופיע בטופס גילוי נאות ו/או בטופס ההצעה לביטוח. בנוסף, לטענת המבקש, יש לראות שוק כאיבר עצמאי ולא כחלק מאיבר אב (רגל), ולכן חישוב סכום הביטוח צריך להיעשות על ידי הכשרה ביטוח לפי סעיף אחר בפוליסה, המקנה פיצוי מלא ולא פיצוי מופחת.

הקבוצה הנטענת בבקשת האישור כוללת את כל מבוטחי הכשרה ביטוח בפוליסה מסוג זה ובפוליסות אחרות הכוללות סייג בדבר סכומי ביטוח מופחתים, כפי שישנו בפוליסה דנן ואשר אין בנספח גילוי נאות שלהן גילוי בקשר עם האופן שבו הכשרה ביטוח מחשבת את סכום הפיצוי בקרות מקרה ביטוח. ולחילופין, מבוטחים אשר הכשרה ביטוח שילמה להם אחוז נמוך יותר מתגמולי הביטוח עקב התייחסות לתת איבר (שוק, ברך וכו') כחלק מאיבר אב (רגל, בדוגמא האמורה) ולא כאיבר עצמאי. המבקש עותר לחייב את הכשרה ביטוח לבצע חישוב תגמולי ביטוח המגיעים לחברי הקבוצה, בהתעלם מהוראות הסייגים בפוליסה ודרכי החישוב המפורטות בפוליסה. ביום 24 בדצמבר, 2018 ניתן תוקף של החלטה להסכמת הצדדים לפנות להליך גישור. ואולם לאחר 2 ישיבות גישור שהתקיימו, הצדדים הודיעו לבית המשפט ביום 17 בפברואר, 2020 כי הליך הגישור לא צלח. ביום 25 במאי 2020 התקיים דיון קדם משפט בתיק, במסגרתו הורה בית המשפט על קבלת עמדת הממונה על שוק ההון, ביטוח וחיסכון ועמדת היועץ המשפטי לממשלה, וזאת עד ליום 10 בדצמבר, 2020. ביום 6 בדצמבר 2020 המציא המאסדר את עמדתו, התומכת בעמדת הכשרה ביטוח במלואה, הקובעת כי השוק אינה איבר עצמאי אלא היא חלק מהרגל, ולכן יש לבצע את חישובי תגמולי הביטוח בהתאם לנוסחה של נכות חלקית ותמידית באיבר. עוד קבע כי הכשרה ביטוח לא הפרה את הוראות חוזר גילוי נאות.

ביום 5 בינואר, 2021 הגישו הצדדים בקשה מוסכמת להסתלקות מהבקשה לאישור התובענה כתובענה ייצוגית בהתאם לסעיף 16 לחוק תובענות ייצוגיות, התשס"ו-2006 (להלן: "בקשת ההסתלקות"), במסגרתה התבקש בית המשפט הנכבד לאשר את הסתלקות המבקש מהתובענה ומבקשת האישור כנגד הכשרה ביטוח, למחוק את הבקשה ולהורות על דחיית תביעתו האישית של המבקש כנגד הכשרה ביטוח, ללא צו להוצאות. ביום 25 בפברואר, 2021 אישר בית המשפט את בקשת ההסתלקות ונתן לה תוקף של פסק דין.

באור 29: - התחייבויות תלויות, התקשרויות, שעבודים וערבויות (המשך)

א. בקשות לאישור תובענות ייצוגיות (המשך)

10. בקשה לאישור תובענה כייצוגית אשר הוגשה כנגד הכשרה ביטוח וחברות ביטוח נוספות ביום 27 בינואר, 2019. סכום התביעה המוערך על ידי המבקשים לנזקם הכולל של חברי הקבוצה מוערך על סך של 4,074,601 ש"ח. עניינה של התובענה בטענה כי הנתבעות, משיבות את החלק היחסי של דמי הביטוח בגין פוליסות רכב ודירה שבוטלו, באיחור של למעלה מ-14 יום ונמנעות מהוספת ריבית צמודה בעת איחור בהשבת דמי ביטוח. יצוין כי כנגד הנתבעות הנוספות נטען גם כי הן נמנעות מהשבה מלאה של הצמדה למדד מיום הגביה ועד למועד ההחזר. הקבוצה שהוגדרה על ידי המבקשים הינה כל מי שקיבל החזר יחסי של דמי ביטוח בהתאם לחוזי הביטוח ולתקנות הפיקוח על עסקי ביטוח (תנאי חוזה לביטוח רכב פרטי), תשמ"ו-1986, תקנות הפיקוח על שירותים פיננסיים (ביטוח) (תנאי חוזה לביטוח רכב מנועי), תש"ע-2010 ותקנות הפיקוח על עסקי ביטוח (תנאי חוזה לביטוח דירות ותכולתן), תשמ"ו-1986, באיחור של למעלה מ-14 יום מיום ביטול הביטוח. ביום 19 ביולי, 2020 התקיים דיון קדם משפט, במסגרתו הורה בית המשפט למבקש לשלוח להכשרה ביטוח בקשה עם שאלות וסיכום נתונים ועל הכשרה ביטוח להשיב בכתב עד ליום 21 בספטמבר, 2020. ביום 30 ביולי, 2020 הוגשה בקשה מוסכמת להסתלקות מטעם חלק מהמבקשים כנגד מגדל. ביום 19 באוגוסט, 2020 ניתנה החלטה על ידי בית המשפט, המאשרת את בקשת ההסתלקות ונותנת לה תוקף של פסק דין. בהתאם בקשת האישור כנגד מגדל נמחקה ותביעתם האישית של התובעים נגד מגדל נדחתה. ביום 14 באוקטובר, 2020 עדכנו הצדדים את בית המשפט בדבר קיום מגעים למשא ומתן למתווה הסתלקות. ביום 14 בינואר 2021 הגישו הצדדים בקשה מוסכמת להסתלקות המבקש 1 מהבקשה לאישור התובענה כתובענה ייצוגית נגד הכשרה ביטוח. ביום 24 בינואר 2021 בית המשפט נתן פסק דין, לפיו הוא מאשר את בקשת ההסתלקות נגד הכשרה ביטוח.

11. בקשה לאישור תובענה כייצוגית אשר הוגשה כנגד הכשרה ביטוח לביה"ד האזורי לעבודה בתל אביב ביום 5 ביוני 2019. סכום התביעה המוערך על ידי המבקש לנזקם הכולל של חברי הקבוצה מוערך בסך של מעל 3,000,000 ש"ח. עניינה של התובענה בטענה שהמשיבה גבתה ביתר ושלא כדין דמי ניהול ממבוטחיה בפוליסות המערבות ביטוח חיים וחיסכון (גמל), המוצעות הן לשכירים ("ביטוח מנהלים") והן לעצמאיים. הקבוצה שהוגדרה על ידי המבקש הינה כלל מבוטחי הכשרה ביטוח בפוליסות שיש בהן מרכיב חיסכון (גמל) לרבות מנהלים ומבוטחים שכירים בפוליסות הידועות בכינוי "ביטוחי מנהלים", ולרבות מבוטחים בפוליסות המיועדות לעצמאיים, בין אם נפתחו במעמד של ביטוחי מנהלים בין אם לאו. ביום 3 בספטמבר, 2019 הגישו הצדדים בקשה לעיכוב הליכים בתיק, וזאת עד למתן הכרעה בבקשת רשות הערעור שהוגשה על החלטה לאשר תובענה כייצוגית בתיק אחר (ת"צ 16-09-20461), אשר עוסק באותה שאלה משפטית (להלן: "התיק המקביל") (ראה פירוט בסעיף 2 לעיל). ביום 4 בספטמבר, 2019 נעתר בית המשפט לבקשת עיכוב ההליכים, וזאת עד למתן החלטה אחרת. ביום 7 בפברואר, 2022 ניתנה החלטת בית המשפט, לפיה על הצדדים להגיש הודעת עדכון עד ליום 30 באפריל, 2022 או עד למועד מתן פסק הדין בתיק המקביל, לפי המוקדם מביניהם.

באור 29: - התחייבויות תלויות, התקשרויות, שעבודים וערבויות (המשך)

א. בקשות לאישור תובענות ייצוגיות (המשך)

12. בקשה לאישור תובענה כייצוגית אשר הוגשה כנגד הכשרה ביטוח וכנגד 11 חברות ביטוח נוספות לביהמ"ש המחוזי בחיפה ביום 19 באפריל, 2020. עניינה של התובענה בטענה להתעשרות שלא כדין של חברות הביטוח, אשר לא הפחיתו את גובה הפרמיה הנגבית ממבוטחיהן בביטוחי רכב. לגישת המבקשים, עקב התפרצות וירוס הקורונה בעולם ובמדינת ישראל וכן בעקבות החלטות ממשלה לצמצום הפעילות במשק, תושבים רבים חדלו מלעשות שימוש ברכבים שברשותם ולחלופין צמצמו באופן משמעותי את השימוש בהם, כך שחלה הפחתה משמעותית ברמת הסיכון לו חשופות המשיבות מאז חודש מרס 2020. כנגזרת להשלכה נטענת זו, לגישת המבקשים, היה על חברות הביטוח להפחית בצורה משמעותית את גובה דמי הביטוח (הפרמיה) שהן גובות ממבוטחיהן בביטוחי רכב. סכום התביעה המוערך על ידי המבקשים לנזקם הכולל של חברי הקבוצה כנגד הכשרה מוערך בסך של 58 מליון ש"ח, כאשר לטענתם הנזק מחושב בגין התקופה שסיומה בחודש אפריל 2020 אך הנזק ממשיך להצטבר כל עוד לא תופסק הגבייה (סכום הנזק המצטבר נגד כל חברות הביטוח יחד מוערך בסך של 1,204 מליון ש"ח).

הקבוצה שהוגדרה על ידי המבקשים הינה כל מי שהיה מבוטח אצל אחת או יותר מהמשיבות בביטוח חובה ו/או ביטוח מקיף ו/או ביטוח צד ג', במהלך התקופה שתחילתה ביום 8 במרס, 2020 וסיומה במועד הסרה מלאה ומוחלטת של הגבלות התנועה שהוטלו על תושבי ישראל עקב וירוס הקורונה. הגדרת הקבוצה מתייחסת גם לרכבים שבבעלות חברות החכרת רכב (ליסינג) וחברות השכרת רכב.

ביום 26 באפריל, 2020 הגישו המבקשים הודעה לבית המשפט, לפיה נודע להם כי הוגשו לשני בתי משפט אחרים שתי תביעות בקשר לאותן שאלות של עובדה ומשפט ולפיכך הם מנהלים מגעים עם המבקשים בהליכים האחרים לצורך הגעה להסכמה על העברת התביעות לבית משפט אחד. ביום 4 ביוני, 2020 ניתנה החלטה לפיה הבקשה לאישור דנן תעבור לדיון יחד עם ת"צ 17072-04-20 בבית המשפט המחוזי בתל אביב (כב' השופטת ברקאי) - ראה הליך בסעיף 14 להלן.

ביום 22 בפברואר, 2021 ניתנה החלטת ביהמ"ש לפי סעיף 7(ב) לחוק ללא דיון, במסגרתה הורה בית המשפט כי התובעים בתובענה זו ובת"צ 19832-04-20, אשר החברה אינה נתבעת בו ("עניין נחום") (להלן ביחד: "שתי התביעות הנוספות") ינהלו את התובענה יחדיו כנגד כל הנתבעות, בעניין פוליסות ביטוחי רכב. עוד נקבע כי התובענה בעניין מנירב ובקשת האישור שלצידה מסולקת בעניין ביטוחי הרכב (למעט כנגד הנתבעת ליברה חברה לביטוח בע"מ, אשר לא נתבעה בשתי התביעות הנוספות), כאשר התובע הייצוגי בעניין מנירב ימשיך לנהל את תביעתו בנושא ביטוח תכולת דירה כנגד כל הנתבעות שבכתב תביעתו. ביום 30 באוגוסט, 2021 הוגשה בקשה לעיכוב ההליכים בתיק עד שפסק הדין בעניין פריימטקס - אשר נדונו בו שאלות משפטיות דומות - יהפוך לחלוט או שיוגש עליו ערעור לעליון. ביום 19 באוקטובר, 2021 נעתר בית המשפט לבקשה לעיכוב הליכים. ביום 20 בספטמבר, 2021 הוגשה בקשה להארכת מועד מטעם המשיבות, כך שתגובה לבקשה לאישור תוגש תוך 45 ימים ממועד מתן הכרעת בית המשפט בסוגיית עיכוב ההליכים, וזאת למקרה שההליכים לא יעוכבו. ביום 26 בספטמבר, 2021 ניתנה החלטת ביהמ"ש לפיה ניתנה ארכה להגשת תגובת המשיבות לבקשה לאישור וזאת עד למתן החלטה אחרת.

ביום 5 בנובמבר, 2021 ניתנה החלטה ע"י בית המשפט, לפיה עד ליום 28 בפברואר, 2022 יגישו הצדדים הודעת עדכון, בנוגע לתוצאות ההליך בעניין פריימטקס. על הכשרה ביטוח להגיש תשובה לבקשת האישור עד ליום 31 במארס, 2022. קדם משפט בתיק נקבע ליום 18 ביולי, 2022.

באור 29: - התחייבויות תלויות, התקשרויות, שעבודים וערבויות (המשך)

א. בקשות לאישור תובענות ייצוגיות (המשך)

13. בקשה לאישור תובענה כייצוגית אשר הוגשה כנגד הכשרה ביטוח וכנגד 6 חברות ביטוח נוספות לביהמ"ש המחוזי בחיפה ביום 22 באפריל, 2020. עניינה של התובענה בטענה להתעשרות שלא כדין של המשיבות, אשר לא הפחיתו את גובה הפרמיה הנגבית ממבוטחיהן בביטוח מקיף לבתי עסק (לרבות חנויות, משרדים, בתי מלאכה, מפעלים, קניונים, מלונות, מסעדות, בתי קולנוע, מתקני ספורט וכו'), בתקופת התפרצות וירוס הקורונה בעולם ובמדינת ישראל וכן בעקבות צמצום הפעילות במשק, כאשר בקשת האישור מתמקדת בביטוח אחריות מעבידים וביטוח צד ג' שנכללים בפוליסות אלו. לגישת המבקשים, ככל שבית עסק סגור או כאשר כמות העובדים, הספקים והלקוחות שפוקדים אותו קטנה יותר, כך הסיכון לחברת הביטוח יורד. לפיכך, היה על המשיבות להפחית בצורה משמעותית את גובה דמי הביטוח (הפרמיה) שהן גובות ממבוטחיהן בביטוח בתי עסק. סכום התביעה המוערך על ידי המבקשים לנזקם הכולל של חברי הקבוצה כנגד הכשרה ביטוח מוערך בסך של 6.72 מליון ש"ח, כאשר לטענתם הנזק מחושב בגין התקופה שסיומה בחודש אפריל 2020 אך הנזק ממשיך להצטבר כל עוד לא תופסק הגבייה (סכום הנזק המצטבר נגד כל חברות הביטוח יחד מוערך בסך של 81.37 מליון ש"ח). הקבוצה שהוגדרה על ידי המבקשים הינה כל מי שהיה מבוטח אצל אחת או יותר מהנתבעות בביטוח עסק הכולל אחריות מעסיקים ו/או ביטוח צד ג' במהלך התקופה הקובעת (שתחילתה ביום 15 במרס, 2020 וסיומה במועד הסרה מלאה ומוחלטת של ההגבלות שהוטלו על תושבי ישראל עקב וירוס הקורונה) או חלק ממנה. ביום 13 ביולי, 2020 הגישו המשיבות בקשה להעברת הדיון בהתאם לסעיף 7(א) לחוק תובענות ייצוגיות וביום 29 ביולי, 2020 הגישו המבקשים את תשובתם. ביום 13 באוגוסט, 2020 ניתנה החלטה אשר דוחה את הבקשה להעברת הדיון. ביום 4 באוגוסט, 2021 ניתן פסק דין הדוחה את בקשת המבקשים לאישור התובענה כייצוגית ואת תביעותיהם האישיות.

14. בקשה לאישור תובענה כייצוגית אשר הוגשה כנגד הכשרה ביטוח וכנגד 12 חברות ביטוח נוספות לביהמ"ש המחוזי בתל אביב, ביום 19 באפריל, 2020. עניינה של התובענה בטענה להתעשרות שלא כדין של המשיבות, אשר לא הפחיתו את גובה הפרמיה הנגבית ממבוטחיהן בביטוחי רכב וביטוחי דירה (תכולה). לגישת המבקשים, עקב התפרצות וירוס הקורונה בעולם ובמדינת ישראל וכן בעקבות צמצום הפעילות במשק, תושבים רבים חדלו מלעשות שימוש ברכבים שברשותם ולחלופין צמצמו באופן משמעותי את השימוש בהם ובנוסף התושבים ספונים בבתיהם, כך שחלה הפחתה משמעותית ברמת הסיכון לו חשופות המשיבות. כנגזרת להשלכה נטענת זו, לגישת המבקשים, היה על המשיבות להפחית בצורה משמעותית את גובה דמי הביטוח (הפרמיה) שהן גובות ממבוטחיהן בביטוחי רכב וביטוחי דירה. סכום התביעה המוערך על ידי המבקשים לנזקם הכולל של חברי הקבוצה כנגד הכשרה ביטוח מוערך בסך של 42,200,773 ש"ח (סכום הנזק המצטבר נגד כל חברות הביטוח יחד מוערך בסך של 886,161,406 ש"ח). הקבוצה שהוגדרה על ידי המבקשים הינה כל מי שהתקשר עם המשיבות בחוזה ביטוח לרכב ו/או חוזה ביטוח מקיף לרכב ו/או חוזה ביטוח צד שלישי לרכב ו/או חוזה ביטוח תכולת דירה ושבמועד הקובע להגשת בקשת האישור והתובענה הייצוגית (יום 19 במרס, 2020) החזיק באחת או יותר מפוליסות הביטוח האמורות ואשר לנוכח ההפחתה בסיכון הקשור בכל אחת מהפוליסות האמורות, לא קיבל מהמשיבות החזר בפועל ו/או לא קיבל הודעה על החזר עתידי ו/או זיכוי בגין דמי הביטוח ששולמו על ידו ביתר לנוכח ההפחתה בסיכון כמפורט בבקשת האישור. ביום 22 ביוני, 2020 הגישו המבקשים בת"צ 16971-04-20 ובת"צ 19832-04-20 (אשר החברה אינה נתבעת בו) (להלן ביחד: "שתי התביעות הנוספות"), בקשה למחיקת בקשת האישור דנא, לפי סעיף 7(ב) לחוק תובענות ייצוגיות. ביום 22 בפברואר 2021 ניתנה החלטת ביהמ"ש לפי סעיף 7(ב) לחוק ללא דיון, במסגרתה הורה בית המשפט כי התובעים בשתי התביעות הנוספות ינהלו התובענה יחדיו כנגד כל הנתבעות, בעניין פוליסות ביטוחי רכב. עוד נקבע כי התובענה דנא ובקשת האישור שלצידה מסולקת בעניין ביטוחי הרכב (למעט כנגד הנתבעת ליברה חברה לביטוח בע"מ, אשר לא נתבעה בשתי התביעות הנוספות), כאשר התובע הייצוגי בתביעה דנא ימשיך לנהל את תביעתו בנושא ביטוח תכולת דירה כנגד כל הנתבעות שבכתב תביעתו.

ביום 25 באפריל, 2021 הגישו המבקשים בתביעה דנא ערעור על החלטת ביהמ"ש המחוזי מיום 22 בפברואר, 2021, אשר סילקה את תביעתם בכל הקשור לביטוחי רכב (דיון בערעור נקבע ליום 25 במאי, 2022).

באור 29: - התחייבויות תלויות, התקשרויות, שעבודים וערבויות (המשך)

א. בקשות לאישור תובענות ייצוגיות (המשך)

ביום 14 במרס, 2021 הגישו המבקשים בקשה להתרת תיקון של הבקשה לאישור; וביום 8 ביוני, 2021 דחה בית המשפט את הבקשה כאמור.

ביום 6 באפריל, 2021 הוגשה בקשה מאוחדת לאישור התובענה כייצוגית. ביום 30 באוגוסט, 2021 הוגשה בקשה לעיכוב ההליכים בתיק עד שפסק הדין בעניין פריימטקס אשר נדונו בו שאלות משפטיות דומות - הפוך לחלוט או שיוגש עליו ערעור לעליון. ביום 19 באוקטובר, 2021 נעתר בית המשפט לבקשה לעיכוב הליכים. ביום 26 בספטמבר 2021, נעתר בית המשפט לבקשה להסדר דיוני מטעם הצדדים, לפיו תשובה לבקשה לאישור תוגש עד ליום 31 בדצמבר, 2021 ותגובת המבקשים לתגובה תוגש 30 ימים לאחר מכן. ביום 16 בדצמבר, 2021 הוגשה הודעת עדכון כאמור, לפיה המבקשים בעניין פריימטקס החליטו שלא להגיש ערעור על פסק הדין. דיון מקדמי בתיק נקבע ליום 28 בפברואר, 2022. ביום 5 בנובמבר, 2021 ניתנה החלטה ע"י בית המשפט, לפיה עד ליום 28 בפברואר, 2022 יגישו הצדדים הודעת עדכון, בנוגע לתוצאות ההליך בעניין פריימטקס. על הכשרה ביטוח להגיש תשובה לבקשת האישור עד ליום 6 באפריל, 2022. קדם משפט בתיק נקבע ליום 18 ביולי, 2022.

15. בקשה לאישור תובענה כייצוגית אשר הוגשה כנגד הכשרה ביטוח לביהמ"ש המחוזי מרכז ביום 26 באפריל, 2020. להערכת המבקש, סכום הנזק האישי הנטען הינו בסך של כ- 1,275 ש"ח. לגישת המבקש, אין ביכולתו להעריך את הנזק שנגרם לכלל חברי הקבוצה. עניינה של התובענה בטענה כי המבקש שהיה מבוטח בביטוח רכב מקיף וחובה הכשרה ביטוח, לאחר שהודיע להכשרה ביטוח על גניבת רכבו, לא קיבל הכשרה ביטוח את יתרת הפרמיה בגין ימי ביטוח שלא בוצעו בפוליסת ביטוח החובה ואף גביית הפרמיה נמשכה גם לאחר המועד כאמור. הקבוצה שהוגדרה על ידי המבקש הינה כל מבוטח הכשרה ביטוח, אשר בשבע השנים הקודמות ליום הגשת התובענה, בוטל חוזה הביטוח שערכה עבורו הכשרה ביטוח מכל סיבה שהיא ושהכשרה ביטוח המשיכה לגבות ממנו פרמיה בגין התקופה שאחרי הביטול או לא השיבה לו פרמיה שכבר גבתה עבור התקופה שאחרי הביטול - ההשבה בצירוף הפרשי הצמדה וריבית על פי חוק חוזה ביטוח, ממועד כניסת הביטול לתוקף. ביום 5 בינואר 2021, הוגשה בקשה להסתלקות מן הבקשה לאישור. באותו היום, קיבל בית המשפט את הבקשה, מחק את התביעה הייצוגית והורה על דחיית תביעתו האישית של המבקש.

16. בקשה לאישור תובענה כייצוגית אשר הוגשה לביהמ"ש המחוזי בתל אביב כנגד הכשרה ביטוח ביום 14 ביוני 2020. עניינה של התובענה בטענה כי נפלה כביכול טעות בתנאי פוליסת ביטוח תאונות אישיות מסוג "משפחה בטוחה פלוס", כך שהושמטה בשוגג רשומת אחוז הכיסוי הביטוחי בגין שבר תאונתי בכף הרגל וכי הכשרה ביטוח מנצלת טעות זו על מנת שלא לשלם תגמולי ביטוח בגין שבר תאונתי בכף הרגל ("עניין רחמים"). להערכת המבקש, סכום הנזק האישי הנטען הינו בסך של כ- 10,500 ש"ח. לגישת המבקש, אין ביכולתו בשלב זה לבצע הערכה מדויקת של הנזק שנגרם לכלל חברי הקבוצה, אך להערכתו מדובר בסכום של למעלה מ- 2.5 מיליוני ש"ח, כאשר הוא מבקש לשמור לעצמו את הזכות לתקן את סכום התביעה לאחר קבלת מידע ופרטים מאת הכשרה ביטוח. הקבוצה שהוגדרה על ידי המבקש הינה קבוצת המבוטחים בפוליסה 'משפחה בטוחה פלוס' של המשיבה, אשר ארעה להם תאונה לפני הגשת בקשה זו וכתוצאה ממנה נגרם להם שבר בכף הרגל, ואשר הגישו תביעה למשיבה לקבלת תשלום תגמולי ביטוח ותביעתם נדחתה ולא שולמו להם תגמולי הביטוח האמורים ו/או מבוטחים אשר תיגרם להם תאונה עד מועד פסק הדין ויגרם להם שבר בכף הרגל כתוצאה מהתאונה ויפנו לקבלת תגמולים ו/או מבוטחים ששולמו להם תגמולי ביטוח 'לפנים משורת הדין' הנמוכים משיעור של 35% מסכום הביטוח. ביום 2 באוגוסט, 2020 הגישה המבקשת בעניין ברברה בקשה להעברת הליך זה לבית המשפט המחוזי מרכז ולמחיקתו.

באור 29: - התחייבויות תלויות, התקשרויות, שעבודים וערבויות (המשך)

א. בקשות לאישור תובענות ייצוגיות (המשך)

הכשרה ביטוח הגיבה לבקשה זו וציינה כי היא מותירה את החלטה לשיקול דעתו של בית המשפט ואולם, ראוי שתידון רק בקשה לאישור אחת כנגדה באותו עניין. ביום 14 בדצמבר 2020, התקיים דיון, במסגרתו הורה בית המשפט על העברת הדיון בבקשת האישור לבית המשפט המחוזי מרכז, בפני המותב שדן בעניין המבקשת בעניין ברברה. ביום 6 בינואר, 2022 בית המשפט המחוזי מרכז נתן החלטה המוחקת את הבקשה לאישור דנא ומעדיפה את הבקשה בעניין ברברה.

17. בקשה לאישור תובענה כייצוגית אשר הוגשה לביהמ"ש המחוזי מרכז כנגד הכשרה ביטוח ביום 14 ביוני, 2020. עניינה של התובענה בטענה כי בשל ניסוח רשלני ו/או הטעיה מכוונת לכאורה מצד המשיבה - פוליסת ביטוח תאונות אישיות מסוג "משפחה בטוחה פלוס" מגדירה אמנם "שבר בכף הרגל" כאירוע ביטוחי מזכה, אך מנגד מחריגה היא את הכיסוי הביטוחי ביחס לשבר מעין זה, קרי נמנעת מתשלום כלשהו בקרות מקרה הביטוח. להערכת המבקשת, סכום הנזק האישי הנטען הינו בסך של כ- 2,450 ש"ח. לטענת המבקשת, אין ביכולתה להעריך את הנזק לכלל חברי הקבוצה. הקבוצה שהוגדרה על ידי המבקשת הינה כלל מבוטחי המשיבה בפוליסת ביטוח תאונות אישיות החל מ- 7 השנים שקדמו למועד הגשת הבקשה ועד בכלל. לאור העובדה שהעילה המשפטית וכן הקבוצה המיוצגת בתיק זה ובעניין רחמים זהה (ראה סעיף 17 לעיל), הוגשה על ידי המבקשת בקשה להעברת הבקשה שהוגשה על ידי רחמים לבית המשפט המחוזי מרכז וכן להורות על מחיקתה של הבקשה שהוגשה על ידי רחמים. הכשרה ביטוח הגיבה לבקשה זו וציינה כי היא מותירה את החלטה לשיקול דעתו של בית המשפט ואולם, ראוי שתידון רק בקשה לאישור אחת כנגדה באותו עניין. ביום 14 בדצמבר, 2020 התקיים דיון בביהמ"ש המחוזי תל אביב בעניין רחמים, במסגרתו הורה בית המשפט המחוזי ת"א על העברת הדיון בבקשת האישור לבית המשפט המחוזי מרכז, בפני המותב שדן בעניין ברברה. כתוצאה מכך, הגישו המבקשים השונים (רחמים וברברה) בקשות הדדיות למחיקת בקשת האישור המקבילה. ביום 20 בינואר, 2021 התקיים דיון במסגרתו המליץ בית המשפט למבקשים השונים, לנסות לשלב כוחות ולייצג יחדיו את הקבוצה בבקשת אישור משותפת. ואולם, לא ניתנה הסכמת הצדדים. ביום 6 בינואר, 2022 בית המשפט המחוזי מרכז נתן החלטה המוחקת את הבקשה לאישור בעניין רחמים ומעדיפה את הבקשה דנא. דיון קדם משפט בתיק נקבע ליום 5 ביולי, 2022.

18. בקשה לאישור תובענה כייצוגית אשר הוגשה לבית המשפט המחוזי בתל אביב-יפו ביום 15 בדצמבר, 2020. עניינה של התובענה בטענה כי הכשרה ביטוח מתעלמת לכאורה, כמדיניות, מחובתה על פי דין, תוך שהיא משלמת תגמולי ביטוח ללא ריבית באופן המנוגד להוראות הדין. במסגרת הבקשה העריך המבקש את נזקו האישי על סך של 24.69 ש"ח לכל היותר, במקרה בו הריבית מחושבת החל ממועד קרות מקרה הביטוח (1 ביולי, 2019). סכום התובענה של כלל חברי הקבוצה כלפי המשיבה מוערך בסך של מעל 20 מיליון ש"ח. הקבוצה שהוגדרה על ידי המבקש הינה כל מי שקיבל במהלך 7 השנים שקדמו להגשת התובענה ו/או למצער במהלך 3 השנים שקדמו להגשת התובענה ו/או יקבל עד למתן פסק הדין בתובענה, תגמולי ביטוח מן המשיבה, מבלי שצורפה לתגמולי הביטוח ריבית כדין. הסעדים המבוקשים הינם, בין היתר, מתן הצהרה כי הכשרה ביטוח הפרה את חובתה לצרף ריבית צמודה כדין בגין תגמולי ביטוח המשולמים על ידה, תיקון מדיניות הכשרה ביטוח באופן מידי ותשלום ריבית צמודה כדין לחברי הקבוצה בגין התקופה שתחילתה במועד קרות מקרה הביטוח ועד למועד תשלום תגמולי הביטוח בפועל לידי המבוטח. ביום 18 בנובמבר, 2021 הגיש המבקש בקשה להעברת הדיון אל המותב אשר בפניו נדונו ואושרו הבקשות לאישור תובענה ייצוגית, הקודמות בזמן, בת"צ 4398-09-15, ת"צ 15-10-6889, ת"צ 16073-09-15 ות"צ 19583-09-15 ("עניין בן יתח"), אשר עוסקות באותן שאלות משפטיות לאלה המתעוררות בתיק דנן. ביום 15 בדצמבר, 2021 דחה ביהמ"ש את הבקשה להעברת דיון. דיון ההוכחות בתיק נקבע ליום 29 במארס, 2022.

באור 29: - התחייבויות תלויות, התקשרויות, שעבודים וערבויות (המשך)

א. בקשות לאישור תובענות ייצוגיות (המשך)

19. בקשה לאישור תובענה כייצוגית אשר הוגשה לבית המשפט המחוזי בתל אביב-יפו ביום 16 במרץ, 2021.

עניינה של התובענה בטענה כי הכשרה ביטוח נוהגת שלא כדין בכך שהיא מחדשת באופן אוטומטי חוזי ביטוח דירה של מבוטחיה, מבלי שקיבלה את אישורם המפורש לכך מראש. עוד נטען, כי את החידוש האוטומטי מבצעת הכשרה ביטוח גם כאשר היא משנה את תנאי החוזה והפוליסה ואת סכומי הפרמיה, ובכך מקימה על מבוטחיה חובת תשלום לפי חוזה שהם לא הסכימו לתנאיו. המדובר בפוליסת משכנתא משולבת מבנה. סכום התביעה האישית של המבקשת כנגד הכשרה ביטוח עומד על סך של 5,752 ש"ח. הנזק הכולל לחברי הקבוצה לא כומת במסגרת הבקשה לאישור.

20. בקשה לאישור תובענה כייצוגית אשר הוגשה לביהמ"ש המחוזי תל אביב כנגד הכשרה ביטוח וכנגד 6 נתבעות נוספות ביום 19 ביולי, 2021.

עניינה של התובענה בטענה, כי בעת חישוב הגמלא החודשית המשולמת למבוטחים בפוליסות ביטוח חיים "משתתפות ברווחי תיק השקעות", מנכות הנתבעות מהתשואה החודשית הנצברת למבוטחים, ריבית ללא עיגון מתאים בתנאי הפוליסה ומבלי ששיעורה מצוין בהם. הקבוצה אותה מבקשים התובעים לייצג הינה כל מבוטחי הנתבעות אשר רכשו מהנתבעות פוליסת ביטוח חיים הכוללת צבירת חסכון, שהונפקה בין השנים 1991 – 2004 ואשר נוכתה ו/או תנוכה להם ריבית ששיעורה לא צוין בפוליסה על סמך ההוראה בפוליסה לפיה סכום הגמלא החודשית ישנתה "מדי חודש בחודש על פי תוצאותיהן של ההשקעות בניכוי הריבית על פיה חושב סכום הגמלא החודשית וההוראות המתאימות לעניין זה בתכנית הביטוח" ו/או כל הוראה דומה אחרת. סכום התביעה האישית של המבקש כנגד הכשרה ביטוח עומד על סך של 1,000 ש"ח. הנזק הכולל לחברי הקבוצה לא כומת במסגרת הבקשה לאישור. על הכשרה ביטוח להגיש תגובה לבקשת האישור עד ליום 3 באפריל, 2022. דיון מקדמי בתיק נקבע ליום 21 בספטמבר, 2022.

להלן פרוט הבקשות לאישור תובענות כייצוגיות ותובענות נגד קבוצת אלבר (להלן - אלבר):

21. ביום 3 ביוני, 2015, התקבל במשרדי אלבר כתב תביעה ובקשה לאישורה כתובענה ייצוגית, כנגד חברת בת של אלבר וכנגד שש חברות נוספות, שאינן קשורות לאלבר, העוסקות בתחום השכרת הרכב (להלן יחדיו: "הנתבעות"), אשר הוגשו בבית המשפט המחוזי בתל אביב יפו (להלן: "התובענה").

במסגרת התובענה נטען, לכאורה, בין היתר כנגד הנתבעות כי: (א) הן מפרות את חובתן להחזיק ולהעמיד להשכרה רכב נגיש להסעה ("רכב הסעה נגיש"), ובכלל זה במחיר זהה לרכב לא נגיש, וזאת בניגוד לחוק שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלות, התשנ"ח - 1998 (להלן: "חוק השוויון") ולתקנות שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלויות (נגישות רכב השכרה ואוטובוסים), התשע"ג - 2012 (להלן: "תקנות השוויון"); (ב) הן חבות בעוולה של הפרת חובה חקוקה ו/או התרשלות בקשר עם הנגשת שירותי השכרת רכב; וכן (ג) הן שותפות להסדר כובל בניגוד לחוק ההגבלים העסקיים, התשמ"ח - 1988, באופן שהנתבעות נמנעות מתחרות בהשכרת רכב נגיש להסעה (בינן ובין עצמן ו/או עם צד שלישי). הקבוצה אותה מבקש התובע לייצג הינה כל מי ששכר ו/או היה יכול לשכור רכב הסעה נגיש בהתאם לסעיף 19(ב)(1) לחוק השוויון ולתקנה 2(א) והתוספת הראשונה לתקנות השוויון וזאת החל מהמועד שנקבע בתקנות השוויון ואילך (להלן: "הקבוצה").

הנזק הנטען לכלל חברי הקבוצה מסתכם, להערכת המבקש, בסך של כ- 332 מיליוני ש"ח, כאשר הנזק הנטען המיוחס לחברה הבת של אלבר הינו בסך של כ- 47 מיליוני ש"ח (להלן: "הפיצוי הכספי"). החברה הבת של אלבר הגישה לבית המשפט, באמצעות יועציה המשפטיים, את תגובתה לבקשה לאישורה של התובענה כייצוגית. ביום 24 במאי 2021, ניתן פסק דין המאשר הסדר פשרה בתובענה. הסדר הפשרה קובע הוראות שעיקרן באופן החזקת רכבי הסעה נגישים ומתן הנחה על השכרתם עד לניצולה בהיקף זניח שהוסכם בין הצדדים; הפעלת קמפיין שמטרתו הגברת המודעות לאפשרות השכרת רכבי הסעה נגישים; והרמת תרומה ותשלום גמול לתובע ובא-כוחו בסכומים זניחים. בית המשפט קיבל את הסכמת הצדדים ונתן להסדר הפשרה תוקף של פסק דין, היוצר מעשה בית דין ביחס לקבוצת התובעים וביחס לעילות התביעה (בכפוף להוראות פרטניות ביחס לעילות תביעה אישיות שנוצרו בתקופה ממועד החתימה על הסכם הפשרה ועד לתום 30 חודשים מהמועד בו הפוך פסק הדין האמור לחלוט).

באור 29: - התחייבויות תלויות, התקשרויות, שעבודים וערבויות (המשך)

א. בקשות לאישור תובענות ייצוגיות (המשך)

22. ביום 27 בדצמבר 2017 הוגשה בבית המשפט המחוזי בתל אביב נגד חברה בת בבעלות מלאה של אלבר, תביעה ובקשה לאישורה כתובענה ייצוגית (להלן: "התובענה").

במסגרת התובענה נטען כי החברה הבת – אשר עיסוקה בין היתר השכרת רכבים לזמן קצר – מחייבת את סכום התעריף החודשי הקבוע בהסכם ההשכרה בגין תקופה של 30 ימים, כך שבחודשים בני 31 ימים מחויב השוכר בתשלום יתר בגין היום הנוסף, המחושב באופן יחסי לסכום התעריף החודשי. עילות התובענה הנטענות הינן, בין היתר, עילות חוזיות, עשיית עושר ולא במשפט והפרת הוראות חוק הגנת הצרכן, התשמ"א-1981. הקבוצה אותה מבקשים התובעים לייצג במסגרת התובענה כוללת את כלל לקוחות החברה הבת בתחום השכרת רכב שחויבו בתעריף חודשי, ונגבו מהם סכומים ביתר בגין היום ה-31 בחודש. סכום התביעה הכולל בתובענה כנגד החברה הבת הוערך ככזה שבהיקף סמכותו של בית משפט המחוזי (מעל 2.5 מיליון ש"ח), מבלי שננקב סכום מדויק. נזקו האישי של התובע הייצוגי הוערך בסכום של 6,172 ש"ח.

כמו-כן, ביום 15 בספטמבר 2019, התקבל במשרדי אלבר כתב תביעה ובקשה לאישורו כתובענה ייצוגית, כנגד חברת בת של אלבר וכנגד חברה נוספת שאינה קשורה לחברה העוסקת בתחום השכרת הרכב, אשר הוגשו בבית המשפט המחוזי בתל אביב יפו. במסגרת התובענה נטען כי החברה הבת – אשר עיסוקה בין היתר השכרת רכבים לזמן קצר – מחייבת את סכום התעריף החודשי הקבוע בהסכם ההשכרה בגין תקופה של 30 ימים, כך שבחודשים בני 31 ימים מחויב השוכר בתשלום יתר בגין היום הנוסף, המחושב באופן יחסי לסכום התעריף החודשי. עילות התובענה הנטענות הינן, בין היתר, עילות חוזיות, עשיית עושר ולא במשפט והפרת הוראות חוק הגנת הצרכן, התשמ"א-1981. הקבוצה אותה מבקשים התובעים לייצג במסגרת התובענה כנגד החברה הבת, כוללת את כלל לקוחות החברה הבת בתחום השכרת רכב ששכרו רכב בתעריף חודשי, ונגבו מהם סכומים ביתר בגין היום ה-31 בחודש, בשבע השנים שקדמו להגשת התובענה. התובע הייצוגי ערך מספר תחשיבים בנוגע לנזק הלכאורי שנגרם לקבוצה, כאשר על בסיסם נאמד סכום התובענה הכולל בטווח של בין 27,500,000 ש"ח ל-62,000,000 ש"ח, כאשר חלקה של החברה הבת מתוך סכום זה נאמד בטווח של בין 12,000,000 ש"ח ל-27,000,000 ש"ח.

ביום 9 בדצמבר 2020 נקבע, כי הדיונים בשני התיקים הנ"ל יאוחדו. בהמשך לאמור לעיל, אלבר עדכנה, כי ביום 26 בספטמבר 2021 נמסרה לה החלטת בית המשפט המחוזי בתל אביב-יפו בשני ההליכים הנ"ל. בהליך הראשון ניתן פסק הדין הדוחה את הבקשה. בהליך השני ניתנה החלטה המאשרת את הבקשה לניהול התובענה כייצוגית. על-פי החלטה, הגדרת הקבוצה המיוצגת הינה לקוחות ששכרו רכב מהחברה הבת מיום 9 בספטמבר 2012 ועד ליום 9 בספטמבר 2019 בתעריף חודשי וחויבו בתשלום נוסף בחודשים המונים 31 ימים. עילת התביעה מבוססת על הטעיה מכוח חוק הגנת הצרכן והסעד הנתבע הוא השבה של הסכומים ששולמו ביתר. בנוסף, בשני ההליכים החברה הבת חויבה בתשלום הוצאות ושכ"ט עו"ד בסכומים זניחים לחברה. החברה הבת סבורה כי פסק הדין האמור שגוי ברמה המהותית והוא אף סוטה מהסכמה דיונית שנקבעה בין הצדדים במהלך הדיון בבית המשפט.

החברה הבת הגישה בקשת רשות ערעור על החלטת בית המשפט, ובהסתמך על יועציה המשפטיים המייצגים בהליך, מעריכה אלבר כי הסיכוי שיתקבל ערעור גבוה מהסיכוי שיידחה.

23. ביום 1 ביולי 2018 התקבל במשרדי אלבר כתב תביעה ובקשה לאישורה כתובענה ייצוגית, כנגד חברת בת של אלבר (אלבר ציי רכב (ר.צ) בע"מ) ("החברה הבת"), אשר הוגשו לבית הדין לעבודה בתל אביב. המקדמי בו מצוי ההליך, להערכת הנהלת אלבר, בהסתמך על חוות דעת יועציה המשפטיים המייצגים בהליך, סיכויי הבקשה לאישור התובענה כייצוגית נמוכים מסיכווייה להידחות.

במסגרת התובענה נטען, כי החברה הבת לא שילמה לעובדיה את מלוא זכויותיהם בתחום הפנסיה לפי ההסכם הקיבוצי הכללי שבין ההסתדרות הכללית לבין לשכת המסחר בתל אביב ("ההסכם הקיבוצי") וכי החברה הבת לא פעלה בהתאם להוראות ההסכם הקיבוצי וחוק חופשה שנתית, תשי"א-1951, בכל הנוגע להענקת ימי חופשה, יום בחירה ודמי חגים.

הקבוצה אותה מבקשים התובעים לייצג הינה כדלקמן: (א) ביחס לתביעה בנושא הפרשות לפנסיה – כל עובדי החברה הבת אשר הועסקו החל מחודש מאי 2011 ועד מועד אישור הבקשה;

באור 29: - התחייבויות תלויות, התקשרויות, שעבודים וערבויות (המשך)

א. בקשות לאישור תובענות ייצוגיות (המשך)

להלן פרוט הבקשות לאישור תובענות כייצוגיות ותובענות נגד קבוצת אלבר (להלן - אלבר): (המשך)

(ב) ביחס לתביעה בנושא דמי החגים – כל עובדי החברה הבת אשר הועסקו בחברת הבת מחודש מאי 2011 ועד מועד אישור הבקשה ואשר לא קבלו כל תשלום ו/או תשלום חלקי בגין היעדרותם מהעבודה בימי חג; (ג) ביחס לתביעה לתשלום ימי בחירה – כל עובדי החברה הבת אשר הועסקו החל מחודש מאי 2011 ועד מועד אישור הבקשה; (ד) ביחס לתביעה לתשלום ימי חופשה – כל עובדי החברה הבת אשר הועסקו החל מחודש אפריל 2015 ועד מועד אישור הבקשה. סכום התביעה הכלול בתובענה כנגד החברה הבת הוערך בסכום של כ-5,146,197 ש"ח (כאשר סכום התביעה בגין רכיב דמי החגים לא כומת).

ביום 6 במאי 2019 הגישה אלבר תגובה מטעמה לבקשה לאישור התובענה הייצוגית. ביום 21 ביוני 2021 התקיים דיון הוכחות והצדדים הגישו סיכומים מטעמם. להערכת הנהלת אלבר, בהסתמך על חוות דעת יועציה המשפטיים, סיכויי הבקשה לאישור התובענה כייצוגית נמוכים מסיכוייה להידחות.

24. ביום 21 בנובמבר, 2019 דיווחה אלבר על הגשת כתב תביעה ובקשה לאישורו כתובענה ייצוגית כנגד חברה בת בבעלותה המלאה של אלבר ("התובענה"), אשר הוגשו לבית המשפט המחוזי תל אביב-יפו כנגד החברה הבת. במסגרת התובענה נטען כי חברת הבת, אשר עיסוקה בין היתר מתן אשראי צרכני בעיקר לצורך רכישת כלי רכב, הפרה לכאורה את הוראות הדין בכך שלא פירטה ללקוחותיה את "העלות הממשית של האשראי" בהסכמי ההלוואה שערכה מול לקוחותיה, וכן בכך שלא כללה בריבית הנקובה בהסכמי ההלוואה האמורים את דמי הגבייה ועמלת פתיחת תיק. עילות התובענה הנטענות הן בין היתר הפרת הוראות חוק הסדרת הלוואות חוץ בנקאיות, התשנ"ג-1999 ("חוק הסדרת הלוואות") (בנוסחו כפי שהיה עד ליום 25.8.2019), הפרת הוראות חוק הגנת הצרכן, התשמ"א-1981, עשיית עושר ולא במשפט, עילות חוזיות וחוסר תום לב, ועילות נזיקות. הקבוצה אותה מבקשים התובעים לייצג במסגרת התובענה כוללת את כלל לקוחות החברה הבת אשר נטלו ממנה הלוואות בתקופה המתחילה שבע שנים לפני מועד הגשת התובענה ומסתיימת ביום כניסתו לתוקף של חוק אשראי הוגן ביום 25 באוגוסט 2019, ואשר שילמו, בשבע השנים שקדמו להגשת התובענה, ו/או ישלמו עד למועד אישור התובענה כייצוגית, את החזרי ההלוואות שנטלו מהחברה הבת ואשר חויבו ו/או יחויבו בתשלום של דמי גבייה ו/או עמלת פתיחת תיק. סכום התובענה הייצוגית הוערך על ידי התובע הייצוגי בהתייחס לחלק מעילות התביעות בלבד, בסך של 24 מיליון ש"ח. נזקו האישי של התובע הייצוגי הוערך בכ-809 ש"ח. ביום 8 ביוני 2020 הגישה אלבר את תשובתה לבקשת האישור. דיון קדם משפט בתיק נקבע ליום 24 באפריל 2022. להערכת אלבר, בהסתמך על חוות דעת יועציה המשפטיים המייצגים בהליך, סיכויי הבקשה לאישור התובענה כייצוגית נמוכים מסיכוייה להידחות. לצד זאת, ובהתאם להערכות אלבר, אלבר כללה הפרשה בספריה.

25. ביום 19 בינואר 2020 הוגש כנגד חברה בת בבעלות מלאה ושלוש חברות נוספות שאינן קשורות לחברה העוסקות בתחום הביטוח ("הנתבעות") בבית המשפט המחוזי-מרכז כתב תביעה ובקשה לאישורו כתובענה ייצוגית ("התובענה"). במסגרת התובענה נטען כי הנתבעות מספקות ללקוחותיהן שמשות רכב חליפיות, חלף שמשות מקוריות או כאלה הנושאות תו תקן כנדרש על-פי התחייבויותיהן החוזיות. עילות התובענה המרכזיות הן חוזיות (הפרת חוזה וחוסר תום לב) וכן עשיית עושר ולא במשפט.

הקבוצה אותה מבקשים התובעים לייצג במסגרת התובענה כוללת בעיקרה לקוחות של הנתבעות שאחזו או אוחזים בכתב כיסוי לפיו קיימת התחייבות לספק שמשה חלופית מקורית או כזו הנושאת תו תקן. בתובענה צוין כי סכום התובענה הינו מעל 2.5 מיליון ש"ח וכי לא ניתן לבסס בשלב זה הערכה מדויקת.

יצוין כי אלבר קיבלה כתב שיפוי מחברה שסיפקה לה את השירותים שכנגדם הוגשה התובענה. במסגרת כתב השיפוי התחייב ספק השירותים כלפי אלבר לשפות ו/או לפצות את אלבר בגין כל סכום בו תחויב אלבר על פי הסכם פשרה ו/או פסק דין שלא עוכב ביצועו במסגרת התובענה, כאשר תינתן לספק השירותים האפשרות להתגונן ולנהל את קו ההגנה על ידי מינוי עורך דין מטעמו, אשר ייצג בהליך המשפטי הנ"ל. בשים לב לשלב בו מצוי ההליך, להערכת הנהלת אלבר, בהסתמך על חוות דעת יועציה המשפטיים המייצגים בהליך, סיכויי הבקשה לאישור התובענה כייצוגית נמוכים מסיכוייה להידחות.

באור 29: - התחייבויות תלויות, התקשרויות, שעבודים וערבויות (המשך)

א. בקשות לאישור תובענות ייצוגיות (המשך)

להלן פרוט הבקשות לאישור תובענות כייצוגיות ותובענות נגד קבוצת אלבר (להלן - אלבר): (המשך)

26. ביום 22 באפריל 2020 נודע לחברה על הגשת כתב תביעה ובקשה לאישורו כתובענה ייצוגית כנגד חברה בת בבעלותה המלאה של אלבר ("החברה הבת" ו-"התובענה", לפי העניין), אשר הוגשו לבית המשפט המחוזי תל אביב-יפו כנגד החברה הבת. במסגרת התובענה נטען כי חברת הבת, אשר עיסוקה בין היתר מתן אשראי צרכני בעיקר לצורך רכישת כלי רכב, הפרה לכאורה את הוראות הדין בכך שלא פירטה ללקוחותיה את "העלות הממשית של האשראי" בהסכמי ההלוואה שערכה מול לקוחותיה, וכן בכך שלא כללה בריבית הנקובה בהסכמי ההלוואה האמורים את דמי הגבייה ועמלת פתיחת תיק.

עילות התובענה הנוטענות הן בין היתר הפרת הוראות חוק אשראי הוגן, תשנ"ג-1993 ("חוק אשראי הוגן") (בשמו הקודם חוק הסדרת הלוואות חוץ בנקאיות), הפרת הוראות חוק הגנת הצרכן, התשמ"א-1981, עשיית עושר ולא במשפט, עילות חוזיות וחוסר תום לב, ועילות נזיקיות. הקבוצה אותה מבקשים התובעים לייצג במסגרת התובענה כוללת את כלל לקוחות החברה הבת אשר נטלו ממנה הלוואות בתקופה שמיום 25.8.2019, יום כניסתו לתוקף של חוק אשראי הוגן, ואשר שילמו או ישלמו עד למועד אישור התובענה כתובענה ייצוגית, את החזרי ההלוואות שנטלו מהחברה הבת ואשר חויבו או יחויבו בתשלום של דמי גביה ו/או עמלת פתיחת תיק. סכום התובענה הייצוגית הוערך באופן משוער על ידי התובע הייצוגי בסך של כ-2.5 מיליון ש"ח לפחות.

ביום 12 באוקטובר 2020 הגישה אלבר את תשובתה לבקשת האישור. דיון קדם משפט בתיק נקבע ליום 24 באפריל 2022.

בשים לב לשלב המקדמי בו מצוי ההליך, להערכת הנהלת אלבר, בהסתמך על חוות דעת יועציה המשפטיים, סיכויי הבקשה לאישור התובענה כייצוגית נמוכים מסיכוייה להידחות. לצד זאת, ובהתאם להערכות אלבר, אלבר כללה הפרשה בספריה.

27. ביום 11 באוקטובר 2020, דיווחה אלבר על הגשת כתב תביעה ובקשה לאישורו כתובענה ייצוגית כנגד חברה בת בבעלותה המלאה של אלבר ("החברה הבת" ו-"התובענה", לפי העניין), אשר הוגשו לבית המשפט השלום בתל אביב-יפו כנגד החברה הבת. במסגרת התובענה נטען בין היתר כי בהתאם לתנאי הסכם חכירת הרכב עליו חותמים לקוחות החברה הבת, במקרים של גניבת רכב או אובדן גמור של הרכב עקב תאונה, הלקוחות נדרשים לשלם לחברה הבת קנס או להתקשר מולה בהסכם חכירה חדש, וכן לשאת בתשלום דמי השתתפות עצמית. עוד נטען כי החברה הבת מפעילה מנגנון הצמדה חד-כיווני לדמי החכירה החודשיים, כך שעדכון דמי החכירה החודשיים נעשה רק במקרה של עליית מדד.

עילות התובענה הנוטענות הן בין היתר הפרת הוראות חוק החוזים האחידים, התשמ"ג-1982, עילות חוזיות וחוסר תום לב, הפרת הוראות תקנות הפיקוח על עסקי הביטוח (תנאי חוזה לביטוח רכב פרטי), תשמ"ו-1986, הפרת הוראות חוק הגנת הצרכן, התשמ"א-1981, עשיית עושר ולא במשפט ועילות נזיקיות. הקבוצה אותה מבקשים התובעים לייצג במסגרת התובענה הינה כל לקוח של החברה הבת אשר בשבע השנים שקדמו להגשת התובענה התקשר עם אלבר בהסכם חכירת רכב ומשתייך לאחת מקבוצות אלו: (א) לקוחות שרכב החכירה שבשימושם נגנב או הוכרז כאובדן גמור ונדרשו לשלם לחברה הבת קנס או לחילופין להתקשר מולה בהסכם חכירה חדש, או לקוחות שנדרשו לשלם דמי השתתפות עצמית בגין גניבה או אובדן גמור של הרכב; (ב) לקוחות שדמי השירות ששילמו לחברה הבת הוצמדו באופן חד-כיווני, כך שעדכון דמי השירות החודשיים נעשה רק במקרה של עליית מדד.

סכום התובענה הייצוגית הועמד על ידי התובע הייצוגי בסך של עד 2.5 מיליון ש"ח. ביום 10 במאי 2021 הגישה המבקשת בקשה לתיקון הבקשה לאישור התובענה ("הבקשה לתיקון") באופן שתצומצם הבקשה לאישור התובענה לעילת השתתפות העצמית בלבד וכן תתוקן הקבוצה אותה מבוקש לייצג במסגרת התובענה באופן שהיא תכלול כל לקוח של החברת הבת אשר בשבע השנים שקדמו להגשת בקשת האישור התקשר עם החברה הבת בחוזה להחכרת רכב ונדרש לשלם דמי השתתפות עצמית בגין גניבה או אובדן גמור של רכב שבשימוש. במסגרת בקשת התיקון, המבקשת הדגישה כי בכוונתה להגיש שתי בקשות לאישור תובענות ייצוגיות נוספות אשר תעסוקנה בשתי הטענות הנוספות שנכללו בבקשת האישור המקורית. ביום 15 ביוני 2021 אלבר הגישה תשובה לבקשה לתיקון. ביום 15 במרס 2022 ניתן פסק דין המאשר הסדר פשרה בתובענה. הסדר הפשרה קובע הוראות שיעיקרן כדלקמן: (א) החברה הבת תערוך עדכון

באור 29: - התחייבויות תלויות, התקשרויות, שעבודים וערבויות (המשך)

א. בקשות לאישור תובענות ייצוגיות (המשך)

להלן פרוט הבקשות לאישור תובענות כייצוגיות ותובענות נגד קבוצת אלבר (להלן - אלבר): (המשך)

בהסכמי ההתקשרות הסטנדרטיים החדשים ביחס לשירותי הליסינג הפרטי למשקי בית הכוללים כיסוי אחריות בגין נזקים, באופן שהיא תחדל לגבות דמי השתתפות עצמית באירועי אובדן גמור וגניבה; (ב) מתן אפשרות ללקוחות אלבר שהתקשרו עימה החל משנת 2013 בהסכם ליסינג פרטי למשקי בית הכולל כיסוי אחריות בגין נזקים, ואשר נגבו מהם דמי השתתפות עצמית בנסיבות מושא בקשת האישור, לפנות אל החברה הבת תוך תקופה קצובה על מנת שתשיב להם חלק מהסכום שנגבה, וככל שזה לא ימומש תספק שירותי השכרת רכבים מסוגים שונים לעמותות שיידרשו לאותם השירותים, והכל בסכומים זניחים; (ג) תשלום גמול למבקש ובא כוחו בסכומים זניחים. בית המשפט קיבל את הסכמת הצדדים ונתן להסדר הפשרה תוקף של פסק דין.

28. ביום 7 באפריל 2021 דיווחה אלבר, כי הוגש בבית המשפט המחוזי בתל אביב כתב תביעה ובקשה לאישורו כתובענה ייצוגית כנגד חברה בת בבעלותה המלאה של אלבר ("החברה הבת" ו-"התובענה", לפי העניין), העוסקת בין השאר בהחכרת כלי רכב. מוקד התובענה הוא בטענה כי אופן חישוב סכום הפיצוי המוסכם בגין החזרת רכב החכירה בטרם סיום תקופת החכירה החוזית איננו תואם את הוראות הסכמי החכירה.

עילות התובענה הנטענות הן בין היתר, עילות חוזיות וחוסר תום לב, הפרת הוראות חוק הגנת הצרכן, התשמ"א-1981 ועשיית עושר ולא במשפט. הקבוצה אותה מבקשים התובעים לייצג במסגרת התובענה הינה כל לקוח ששילם לחברת הבת פיצוי מוסכם בגין החזרה מוקדמת של רכב בשבע השנים שקדמו להגשת התובענה. סכום הנזק הקבוצתי הנטען במסגרת התובענה הייצוגית הוערך על ידי התובע הייצוגי בסך של כ-5 מיליון ש"ח (בתוספת הפרשי הצמדה וריבית). להערכת הנהלת אלבר, בהסתמך על חוות דעת יועציה המשפטיים, סיכויי הבקשה לאישור התובענה כייצוגית נמוכים מסיכוייה להידחות.

להערכת הנהלת אלבר, בהסתמך על חוות דעת יועציה המשפטיים, סיכויי הבקשה לאישור התובענה כייצוגית נמוכים מסיכוייה להידחות.

29. ביום 25 אוגוסט 2021, אלבר דיווחה כי נודע לה על הגשת כתב תביעה ובקשה לאישורו כתובענה ייצוגית כנגד חברה בת בבעלותה המלאה של אלבר ("החברה הבת" ו-"התובענה", לפי העניין), אשר הוגשו לבית המשפט השלום בתל אביב-יפו כנגד החברה הבת. במסגרת התובענה נטען בין היתר כי בהתאם לתנאי הסכם חכירת הרכב עליו חותמים לקוחות החברה הבת, במקרים של גניבת רכב או אובדן גמור של הרכב עקב תאונה, הלקוחות נדרשים לשלם לחברה הבת קנס או להתקשר מולה בהסכם חכירה חדש. עילות התובענה הנטענות הן בין היתר הפרת הוראות חוק החוזים האחדים, התשמ"ג-1982, עילות חוזיות וחוסר תום לב, הפרת הוראות חוק הגנת הצרכן, התשמ"א-1981, עשיית עושר ולא במשפט ועילות נזיקיות. הקבוצה אותה מבקשים התובעים לייצג במסגרת התובענה הינה כל לקוח של החברה הבת אשר בשבע השנים שקדמו להגשת התובענה התקשר עם אלבר בהסכם חכירת רכב שרכב החכירה שבשימושו נגנב או הוכרז כאובדן גמור ונדרש לשלם לחברה הבת קנס או לחילופין להתקשר מולה בהסכם חכירה חדש. עילות התובענה המפורטות לעיל חופפות בחלקן לעילות התובענה שנכללו במסגרת תובענה ייצוגית קודמת שהוגשה כנגד החברה הבת באותו העניין, ונמחקו במהלך הדיון בבית המשפט. סכום התובענה הייצוגית הועמד על ידי התובע הייצוגי בסך של עד 2.5 מיליון ש"ח. בשים לב לשלב המקדמי בו מצוי ההליך, להערכת הנהלת אלבר, בהסתמך על חוות דעת יועציה המשפטיים, סיכויי הבקשה לאישור התובענה כייצוגית נמוכים מסיכוייה להידחות.

באור 29: - התחייבויות תלויות, התקשרויות, שעבודים וערבויות (המשך)

א. בקשות לאישור תובענות ייצוגיות (המשך)

להלן פרוט הבקשות לאישור תובענות כייצוגיות ותובענות נגד קבוצת אלבר (להלן - אלבר): (המשך)

30. ביום 14 בספטמבר 2021 אלבר דיווחה כי נודע לה על הגשת כתב תביעה ובקשה לאישורו כתובענה ייצוגית כנגד חברה בת בבעלותה המלאה של אלבר ("החברה הבת" ו-"התובענה", לפי העניין), אשר הוגשו לבית המשפט השלום בתל אביב-יפו כנגד החברה הבת. במסגרת התובענה נטען בין היתר כי בהתאם לתנאי הסכם חכירת הרכב עליו חותמים לקוחות החברה הבת, החברה הבת מפעילה מנגנון הצמדה חד-כיווני לדמי החכירה החודשיים, כך שעדכון דמי החכירה החודשיים נעשה רק במקרה של עליית מדד. עילות התובענה הנטענות הן בין היתר הפרת הוראות חוק החוזים האחדים, התשמ"ג-1982, עילות חוזיות וחוסר תום לב, ועשיית עושר ולא במשפט. הקבוצה אותה מבקשים התובעים לייצג במסגרת התובענה הינה כל לקוח של החברה הבת אשר בשבע השנים שקדמו להגשת התובענה התקשר עם החברה הבת בהסכם חכירת רכב ודמי השירות ששילם לחברה הבת הוצמדו באופן חד-כיווני, כך שעדכון דמי השירות החודשיים נעשה רק במקרה של עליית מדד. עילות התובענה המפורטות לעיל חופפות בחלקן לעילות התובענה שנכללו במסגרת תובענה ייצוגית קודמת שהוגשה כנגד החברה הבת באותו העניין, ונמחקו במהלך הדיון בבית המשפט. סכום התובענה הייצוגית הועמד על ידי התובע הייצוגי בסך של עד 2.5 מיליון ש"ח. בשים לב לשלב המקדמי בו מצוי ההליך, להערכת הנהלת אלבר, בהסתמך על חוות דעת יועציה המשפטיים, סיכויי הבקשה לאישור התובענה כייצוגית נמוכים מסיכוייה להידחות.

31. ביום 14 בספטמבר 2021 אלבר דיווחה כי נודע לה על הגשת כתב תביעה ובקשה לאישורו כתובענה ייצוגית כנגד אלבר ציי רכב (ר.צ.) בע"מ, חברה בת בבעלותה מלאה של אלבר ("החברה הבת" ו-"התובענה", לפי העניין), אשר הוגשו לבית הדין לעבודה בתל אביב כנגד החברה הבת. במסגרת התובענה נטען בין היתר, כי החברה הבת לא כללה את רכיב עמלות המכירה ורכיב תוספת המשמרת במסגרת השכר הקובע לצורך תשלום דמי חופשה, דמי מחלה ודמי חגים. עוד נטען, כי החברה הבת לא שילמה לעובדים שהועסקו אצלה במשמרות את מלוא זכויותיהם בגין ביצוע שעות נוספות ובגין עבודה ביום מנוחה. הקבוצה אותה מבקשים התובעים לייצג הינה כדלקמן: ביחס לתביעה בנושא אי הכללת רכיב עמלות המכירה בשכר הקובע – כל עובדי החברה הבת אשר הועסקו החל מחודש יולי 2012 (לעניין רכיב חופשה שנתית החל מחודש יולי 2016) ועד מועד אישור הבקשה ואשר שולם רכיב עמלות בשכרם; ביחס לתביעה בנושא אי הכללת רכיב תוספת המשמרת בשכר הקובע – כל עובדי החברה הבת אשר הועסקו במתכונת של משמרות החל מחודש יולי 2012 (לעניין רכיב חופשה שנתית החל מחודש יולי 2016) ועד מועד אישור הבקשה ואשר שולם רכיב חופשה שנתית החל מחודש יולי 2016) ועד מועד אישור הבקשה; ביחס לתביעה בנושא אי הכללת רכיב תוספת המשמרת בשכר הקובע – כל עובדי החברה הבת אשר הועסקו במתכונת של משמרות החל מחודש יולי 2012 ועד מועד אישור הבקשה. סכום התביעה הכולל בתובענה כנגד החברה הבת הוערך בסכום של כ-5,840,000 ש"ח. בשים לב לשלב המקדמי בו מצוי ההליך, להערכת הנהלת אלבר, בהסתמך על חוות דעת יועציה המשפטיים, סיכויי הבקשה לאישור התובענה כייצוגית נמוכים מסיכוייה להידחות.

32. ביום 31 באוקטובר 2021, אלבר דיווחה כי נודע לה על הגשת כתב תביעה ובקשה לאישורו כתובענה ייצוגית כנגד אלבר ציי רכב (ר.צ.) בע"מ, חברה בת בבעלותה מלאה של אלבר ("החברה הבת" ו-"התובענה", לפי העניין), אשר הוגשו לבית המשפט המחוזי בירושלים כנגד החברה הבת. מוקד התובענה הוא בטענה כי החברה הבת לא מנגישה מסמכים המדווחים במערכות המידע האינטרנטיות של רשות ניירות ערך (מערכת המגנ"א) ושל הבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ (מערכת המא"ה). עילות התובענה הנטענות הן בין היתר, הפרת הוראות חוק שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלות, תשנ"ח-1998 ("החוק") ותקנות שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלות (התאמת נגישות לשירות), תשע"ג-2013, עילות נזיקיות והפרת חוק איסור הפליה במוצרים, בשירותים ובכניסה למקומות בידור ולמקומות ציבוריים, תשס"א-2000. הקבוצה אותה מבקשים התובעים לייצג במסגרת התובענה הינה כל אדם עם מוגבלות העונה על ההגדרה של סעיף 5 לחוק, אשר נמנעה ממנו או נפגעה האפשרות שלו לקבל מידע מהמסמכים המדווחים במערכות המגנ"א והמא"ה, בשל היעדר הנגשת המסמכים לפי הוראות הדין, החל מיום 26.10.2017 או מהמועד בו החלה החברה הבת לדווח במערכת המגנ"א והמא"ה, לפי המאוחר, ועד למועד הגשת התביעה הייצוגית לאחר אישורה. הנזק המצרפי לכל חברי הקבוצה הוערך (על דרך האומדנה) על-ידי התובעים בכ-5,000,000 ש"ח. מהבקשה עולה, כי התובע מנהל הליכים דומים כנגד תאגידים מדווחים נוספים.

ביום 2 בינואר 2022 הורה בית המשפט כי על הצדדים להודיע לבית המשפט מדוע לא תועבר בקשת האישור לבית המשפט המחוזי בתל אביב לפניו רוכזו עשרות בקשות דומות. ביום 16 בינואר 2022 ובהיעדר התנגדות מצד הצדדים, הורה בית המשפט על העברת הדיון בבקשת האישור לבית

באור 29: - התחייבויות תלויות, התקשרויות, שעבודים וערבויות (המשך)

א. בקשות לאישור תובענות ייצוגיות (המשך)

להלן פרוט הבקשות לאישור תובענות כייצוגיות ותובענות נגד קבוצת אלבר (להלן - אלבר): (המשך)

המשפט המחוזי בתל אביב.

החברה הבת ואלבר בוחנות עם יועציהן המשפטיים את הטענות שהועלו במסגרת התובענה, הן את משמעותן הן את היקפן, וכן את משמעות הבקשה לאישורה של התובענה כייצוגית. אולם, לנוכח השלב המקדמי שבו מצוי ההליך אין ביכולתה של אלבר להעריך את סיכויי התובענה ואת הסיכויים לאישורה כייצוגית.

33. ביום 2 בנובמבר 2021, אלבר דיווחה, שנודע לה כי הוגש בבית משפט המחוזי מרכז-לוד כתב תביעה ובקשה לאישורו כתובענה ייצוגית כנגד חברה בת בבעלותה המלאה של אלבר ("החברה הבת" ו-"התובענה", לפי העניין). מוקד התובענה הוא בטענה כי החברה הבת מכרה והשכירה רכבים שיובאו לארץ שלא כדין, כאשר אותם הרכבים אינם חדשים והם נרכשו שלא מסוכן מורשה וללא אישורי בטיחות, תקינה ואחריות נדרשים. עילות התובענה הנוטענות הן בין היתר, הפרת הוראות חוק הגנת הצרכן, התשמ"א-1981, עילות חוזיות וחוסר תום לב, עילות נזיקיות ועשיית עושר ולא במשפט. הקבוצה אותה מבקשים התובעים לייצג הינה כל אדם אשר רכש, שכר או חקר מהחברה הבת, ישירות או באמצעות סוכן או שלוח מטעמה, רכב חדש אשר מסמכי היבוא שלו זויפו, וזאת בהתאם לרשימת הרכבים המפורטת במסמכי התובענה. סכום הנזק הקבוצתי הנוטען במסגרת התובענה הייצוגית הוערך על ידי התובע הייצוגי בסך של כ-113,623,764 ש"ח. ביום 27 בינואר, 2022 החברה הבת הגישה בקשה לעיכוב הליכים. ביום 21 בפברואר, 2022 ביהמ"ש הורה על קבלת עמדת המדינה בבקשה לעיכוב, שטרם התקבלה. אלבר והחברה הבת בוחנות עם יועציהן המשפטיים את הטענות שהועלו במסגרת התובענה, הן את משמעותן והן את היקפן, וכן את משמעות הבקשה לאישורה של התובענה כייצוגית. אולם, לנוכח השלב המקדמי שבו מצוי ההליך אין ביכולתה של אלבר להעריך את סיכויי התובענה ואת הסיכויים לאישורה כייצוגית.

34. ביום 7 בינואר, 2021 הגישה רבץ השקעות בע"מ (להלן: "רבץ"), בעלת מניות בחברת סמדר נדל"ן בע"מ, תביעה לפסק דין הצהרתי כנגד חברה בת בבעלות מלאה של אלבר, על מנת להכריז עליה כזוכה בהליך BMBY ("במבי") שהתקיים בין הצדדים בקשר למניות של רבץ ושל החברה הבת בחברת סמדר נדל"ן, שהינה הבעלים של מקרקעין באזור מושב ברכיה. במסגרת התביעה ביקשה רבץ שבית המשפט הנכבד יורה שעל החברה הבת למכור לרבץ את מניותיה בחברת סמדר נדל"ן (30 מניות) בסכום של 80,000 ש"ח למניה (קרי, סך של 2,400,000 ש"ח), ולחילופין בסכום של 128,840.8 ש"ח למניה (קרי, סך של 3,865,224 ש"ח). ביום 3 במרס, 2021, הגישה אלבר כתב הגנה וכן תביעה שכנגד רבץ וכנגד ב"כ רבץ ומי ששימש כנאמן בהליך BMBY, לסעד הצהרתי להכריז על אלבר כזוכה בהליך ה-BMBY, ולהורות על העברת המניות של רבץ לאלבר. במסגרת התביעה ביקשה רבץ שבית המשפט הנכבד יורה על רבץ למכור לאלבר את מניותיה בחברת סמדר נדל"ן (לרבץ 56 מניות) בסכום של 106,480 ש"ח למניה (קרי, סך של 5,962,880 ש"ח), ולחילופין בסכום של 141,724.88 ש"ח למניה (קרי, סך של 7,936,593.28 ש"ח). הצדדים מנהלים הליך גישור שמוקדו בבחינת האפשרות לעריכת BMBY נוסף. להערכת הנהלת אלבר, בהסתמך על חוות דעת יועציה המשפטיים, הסיכוי שהחברה הבת תוכרז כזוכה בהליך ה-BMBY גבוהים מהסיכוי שרבץ תוכרז כזוכה בהליך ה-BMBY.

באור 29: - התחייבויות תלויות, התקשרויות, שעבודים וערבויות (המשך)

ב. תביעות אחרות

נוסף על הבקשות לאישור תובענות כייצוגיות שהוגשו נגד חברות המאוחדות וההליכים המשפטיים ואחרים, קיימת חשיפה כללית, אשר לא ניתן להעריכה ו/או לכמתה, הנובעת, בין היתר, ממורכבותם של השירותים הניתנים על-ידי חברת הביטוח המאוחדת למבוטחיה. מורכבות הסדרים אלו צופנת בחובה, בין היתר, פוטנציאל לטענות פרשנות ואחרות עקב פערי מידע בין חברת הביטוח המאוחדת לבין הצדדים השלישיים לחוזי הביטוח הנוגעות לשורה ארוכה של תנאים מסחריים ורגולטוריים. חשיפה זו באה לידי ביטוי בעיקר בתחומי החסכון הפנסיוני והביטוח ארוך טווח, לרבות ביטוח בריאות, בהם פועלת הקבוצה. בתחומים אלו המדובר בפוליסות אשר נבחנות על פני שנים בהן מתרחשים שינויים במדיניות, ברגולציה ובמגמות הדין, לרבות בפסיקה בתי המשפט. שינויים אלה מיושמים על ידי מערכות מיכוניות העוברות שינויים והתאמות באופן תדיר. מורכבות שינויים אלו והחלת השינויים לגבי מספר רב של שנים, יוצרת חשיפה תפעולית מוגברת.

במסגרת זו פורסמו בשנים 2011 ו-2012 חוזרים שעניינם "טיוב נתוני זכויות עמיתים בגופים המוסדיים".

הכשרה ביטוח מטפלת אופן שוטף בטיוב זכויות מבוטחים, בכל הקשור לניהול המוצרים בהכשרה ביטוח, בהתאם לחוזר "טיוב נתוני זכויות עמיתים בגופים המוסדיים" ובהתאם לפערים המתגלים מעת לעת. הכשרה ביטוח מבצעת הפרשות מסוימות בהתאם לצורך. לא ניתן להעריך באופן מלא באם נדרשות הפרשות נוספות בקשר עם תהליכי טיוב נתוני זכויות העמיתים.

בנוסף, קבלת פרשנות חדשה לאמור בפוליסות ביטוח ובמוצרים פנסיונים ארוכי טווח, עלולה לעיתים להשפיע על הרווחיות העתידית של הקבוצה בגין התיק הקיים, זאת בנוסף לחשיפה הגלומה בדרישות לפיצוי ללקוחות בגין פעילות העבר.

לא ניתן לצפות מראש את סוגי הטענות שיועלו בתחום זה ואת החשיפה הנובעת מטענות אלו ואחרות בקשר עם חוזה הביטוח המועלות, בין היתר, המנגנון הדינוני הקבוע בחוק תובענות ייצוגיות.

1. נכון למועד הדוח, מתנהלים הליכים משפטיים נוספים נגד חברת אפרידר, וחברות בנות שלה בתחום ייזום הנדל"ן (להלן – קבוצת אפרידר), בסכום מצטבר של כ-48 מיליון ש"ח, אשר בגינם הפרישה קבוצת אפרידר, בהסתמך על חוות דעת משפטיות שקיבלה, סך של כ-7 מיליון ש"ח במצטבר (נכון ליום 31 בדצמבר, 2019 כ-45 מיליון ש"ח וכ-10 מיליון ש"ח, בהתאמה).

2. ביום 12 ביולי 2020 ניתן בבית המשפט המחוזי בתל אביב-יפו, פסק דין בערעור שהגישו חברות מאוחדות של אלבר ביחס לשומות בצו שהוצאו על ידי רשויות מס הכנסה לשנות המס -2007-2012.

במסגרת פסק הדין דחה בית המשפט את ערעורן של החברות המאוחדות וקבע, שהכנסות ממכירת כלי רכב ששימשו להחכרה, בדרך של מימוש אופציה או מכירה לסוחרים, יסווגו כהכנסה פירותית. לצד זה, בית המשפט קבע, כי הפסדים שהיו לחברות המאוחדות בשנות המס האמורות כתוצאה מגניבה או אובדן של כלי רכב ששימשו להחכרה יסווגו כהפסדים פירותיים הניתנים לניכוי מהכנסותיה בתחום הליסינג והסחר בכלי רכב. כתוצאה מפסק הדין, אלבר רשמה בדוחות השנתיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2020 הפרשה של 10.1 מיליון ש"ח, מעבר להפרשות שביצעה אלבר עד כה בנושא.

3. ביום 10 ביולי 2019 התקבלה במשרדי אלבר הודעה מאת הרשות להגנת הצרכן ולסחר הוגן (בסעיף זה: "הרשות") לפיה בכוונתה לחייב את אלבר בעיצום כספי בסך של 3,483,000 ש"ח בגין הפרה נטענת של סעיף 2(א) לחוק הגנת הצרכן, תשמ"א-1981. לפי הנטען בהודעת הכוונה, בשנת 2015 מכרה אלבר לצרכנים 86 רכבים שהוצגו בהסכם הרכישה וברישיון הרכב כרכבי ליסינג, כשבפועל מדובר היה ברכבים ששימשו בחלק מהתקופה כרכבי השכרה. ביום 7 באוקטובר 2019 הגישה אלבר תשובה להודעת הכוונה, וביקשה מהרשות לחזור בה מכוונתה להטיל עיצום ולחילופין להפחיתו.

המשפטיים, סיכויי הבקשה לאישור התובענה כייצוגית נמוכים מסיכווייה להידחות, כאשר סביר כי הסדר ההסתלקות יאושר ללא שינויים מהותיים מבחינת החברה הבת. בשלב זה על הרשות לקבל החלטה סופית אם לחזור בה לגמרי מכוונתה להטיל עיצום או לא, והאם יש מקום להפחתה בגובה העיצום. בכל מקרה, ככל שהרשות תחליט להטיל עיצום, אלבר תהיה רשאית לערער על כך בפני בית משפט השלום.

ביום 16 ביוני 2020 קיבלה אלבר את החלטת הרשות. הרשות דחתה את רוב הטענות שהעלתה אלבר במסגרת מכתב התשובה, כאשר סכום העיצום הכספי בהתאם להחלטה, לאחר הפחתה של 10%, הועמד על סך של 3,321,000 ש"ח. ביום 2 באוגוסט 2020 הגישה אלבר לבית המשפט השלום בראשון לציון ערעור על החלטת הרשות. בשלב זה על הרשות לקבל החלטה סופית אם לחזור

באור 29: - התחייבויות תלויות, התקשרויות, שעבודים וערבויות (המשך)

ב. תביעות אחרות (המשך)

בה לגמרי מכוונתה להטיל עיצום או לא, והאם יש מקום להפחתה בגובה העיצום. בכל מקרה, ככל שהרשות תחליט להטיל עיצום, אלבר תהיה רשאית לערער על כך בפני בית משפט השלום. ביום 15 בדצמבר 2020 התקיים דיון בערעור. בסיום הדיון הציע בית המשפט מתווה אפשרי לפשרה. לאחר מ"מ בין הפרקליטות לחברה הבת, גובשה הסכמה עקרונית לפעול לפי הצעת בית המשפט. ביום 21 ביוני 2021, ניתן פסק דין בבית המשפט השלום בראשון לציון, המאשר הסדר פשרה בין הצדדים.

בהתאם להסדר הפשרה, סכום העיצום הכספי יופחת בסך של 1,521,000 ש"ח, בכפוף לכך שהחברה הבת תבצע מספר פעולות שפורטו בהסדר הפשרה שמטרתן מניעת הישנות מקרים דומים בעתיד. בית המשפט קיבל את הסכמת הצדדים ונתן להסדר הפשרה תוקף של פסק דין. אלבר שילמה את סכום העיצום ובהתאם לפסק הדין אין השפעה נוספת על הדוחות הכספיים המאוחדים של אלבר. נכון למועד זה אלבר השלימה את ביצוע הפעולות הנדרשות בהסדר הפשרה, וסכום ההפחתה של העיצום הכספי התקבל בידי אלבר.

4. בהמשך למובא בבאורים 13' ו- 29(ב)4 לדוח הכספי המאוחד של החברה לשנת 2020, אלבר דיווחה כי ביום 5 באוגוסט 2021 התקבל מפרקליטות מחוז תל-אביב (מיסוי וכלכלה) ("הפרקליטות") מכתב החלטה בהליכי השימוע בתיקי החקירה ביחס לפעילות הייבוא העקיף של חברה בת בבעלות מלאה של אלבר, אלבר ציי רכב (ר.צ.) בע"מ ("אלבר ציי רכב"), בתקופה שמשלהי שנת 2013 ועד לחודש יולי 2015. על-פי הנמסר לאלבר, הפרקליטות החליטה לסגור את תיקי החקירה נגד מר אלי אלעזרא, יו"ר הדירקטוריון ובעל שליטה בחברה ובאלבר, ומר אורן אלעזרא, מנכ"ל אלבר. כן יצוין כי לפי הנמסר לאלבר, הפרקליטות החליטה להגיש כתבי אישום בעניינם של נושאי משרה לשעבר באלבר ומעורבים נוספים בפרשה, וביניהם מנכ"ל אלבר בתקופה הרלוונטית, מר ינון עמית, וסמנכ"לית הכספים בתקופה הרלוונטית, הגב' אירית פרנקו. בהמשך לאמור, במסגרת מכתב ההודעה לאלבר ציי רכב נמסר כי הוחלט להגיש נגדה כתב אישום. ביום 25 באוגוסט 2021 אלבר דיווחה, כי נמסר לאלבר ציי רכב, כי הוגש בבית המשפט המחוזי במחוז מרכז כתב אישום כנגד החברה הבת, נושאי משרה לשעבר בחברה הבת (ובניהם מנכ"ל אלבר לשעבר, מר ינון עמית, וסמנכ"לית הכספים לשעבר, הגב' אירית פרנקו) ומעורבים נוספים. כתב האישום מתייחס לחשדות ולעבירות שפורטו בין היתר בביאור 29(ב)4 לדוח התקופתי של החברה לשנת 2020. יצוין כי כתב האישום הוגש גם כנגד חברת גלובל אוטומקס בע"מ ובעלי ומנהלי חברה זו, מר ינון עמית, מר דניאל לוי ומר חיים לוי, בקשר עם פעילות ייבוא מקביל שבוצעה בגלובל אוטומקס בע"מ סמוך לאחר סיום פעילותם באלבר, ושאינה קשורה לאלבר או לחברה הבת. כן נכללו כנאשמים עורכי הדין ירון גולדמן וגיל אייזנברג, שייצגו את מר ינון עמית, וזאת בגין עבירות של הדחה בחקירה, שיבוש מהלכי משפט וקשירת קשר לביצוע עבירות, בקשר לעניינים שאינם קשורים לאלבר או לחברה הבת.

על-פי הערכת יועציה המשפטית של אלבר בהליך הפלילי, לאלבר טענות הגנה כבדות משקל שלמיטב הערכתם, בזהירות המתחייבת בשים לב לאמור להלן, טובים הסיכויים כי טענות אלבר יתקבלו במלואן, ולמצער חלק משמעותי מהן, לאחר שיתבררו בהליך שיפוטי מלא.

לצד זאת, מטבע הדברים, לנוכח השלב בו מצוי התיק ומורכבותו, העובדה כי אחריות אלבר נגזרת מהתנהלות האורגנים שניהנו בה ומאחר שההליך המשפטי הינו הליך דינאמי, אין יכולת לערוב כי עמדה זו תאומץ על-ידי בית המשפט. כן יצוין כי נכון למועד פרסום דוח זה לא התקבלו באלבר הודעת חסר (גרעון) / הודעות חיוב מרשות המסים בנוגע למסי יבוא (מע"מ, מכס ומס קניה) הנוגעים לרכבים שיובאו ביבוא מקביל. להערכת יועציה המשפטית של אלבר, סיכויי טענות אלבר שלא לחייבה במסי יבוא, ככל שתוצא הודעת חיוב כאמור, להתקבל גבוהים מסיכוייהן להידחות. לצד הערכות אלה אלבר ביצעה הערכה ביחס לחשיפות הכספיות בתרחישים שונים של התקדמות ההליך, הן בפן הפלילי והן בפן האזרחי, וביצעה על-בסיס זאת הפרשה בספרייה. לצד האמור, אלבר והחברה הבת בוחנות עם יועציהן המשפטית את האישומים המיוחסים לחברה הבת בכתב האישום, הן את משמעותם והן את היקפם, וכן את אפשרויות הפעולה בקשר עם כתב האישום כאמור, אשר יביאו לטיפול מיטבי בפרשה אשר לעמדתה של אלבר נעשתה על-ידי אותם גורמים מעורבים אחרים (אשר סיימו את דרכם באלבר לפני למעלה מ-6 שנים), ללא ידיעתה ומעורבותה הפעילה של אלבר. כן יצוין כי בהמשך לביאור 13(ב) לעיל ובקשר עם ביצוע העסקה למכירת קרקע בשטח של 7 דונם הידועה כחלק מחלקה 40 בגוש 5418, ביום 27 באפריל 2021 החליט בית המשפט לקבלת את הסכמת הצדדים לפיה תוארך תוקפה של החלטה לפיה צו המניעה האוסר על ביצוע דיספוזיציות בנכס הידוע כגוש 5418 חלקה 35 יותר על כנו; כי צו המניעה האוסר על ביצוע דיספוזיציות

באור 29: - התחייבויות תלויות, התקשרויות, שעבודים וערבויות (המשך)

ב. תביעות אחרות (המשך)

בנכס הידוע כגוש 5418 חלקה 40 יבוטל וכי תחתיו תעמיד אלבר ערבות בנקאית בסך של 17 מיליוני ש"ח וכן יוטל צו האוסר על ביצוע דיספוזיציה בנכס הידוע כגוש 3643 חלקה 131. בהתאם להחלטה ביצעה אלבר את הפעולות המתוארות לעיל. במקביל להגשת כתב האישום כנגד החברה הבת, ביום 25 באוגוסט 2021 הגישה הפרקליטות לבית המשפט המחוזי- מרכז בקשה למתן צו זמני האוסר על ביצוע דיספוזיציה ברכוש התפוס המפורט לעיל. לשם הבטחת האמור, נתבקש, רישום הערת אזהרה על נכסי הנדל"ן התפוסים, וזאת עד תום ההליך הפלילי או למתן החלטה אחרת בעניין. כן התבקש בית המשפט להורות כי במקרה הרשעה של אלבר יבוצע חילוט של הערבות הבנקאית. באותו היום, הורה בית המשפט על מתן צו תפיסה זמני ביחס לרכוש האמור לעיל, וזאת עד למתן החלטה אחרת. ביום 29 בספטמבר 2021 הגישה אלבר תגובה לבקשה למתן צו התפיסה הזמני. ביום 10 במרס 2022 התקיים דיון בבית המשפט ובמהלכו הוציע בית המשפט לקיים הידברות בין הצדדים לגיבוש הסכמה להעמדת חלופה רישומית על נכס נדל"ן חלף הערבות הבנקאית. נכון למועד זה, טרם מוצו המגעים בין הצדדים בעניין.

ג. התקשרויות

1. לאלבר הסכמי שכירות שונים לגבי המשרדים, המוסכים והמגרשים בהם היא פועלת. חלק מההסכמים כוללים אופציה לתקופות נוספות. דמי השכירות צמודים לשער החליפין של הדולר או למדד. התחייבויות אלבר לתקופות הבאות בהתייחס להסכמים אלה ללא אופציות שטרם מומשו, הן כדלקמן:

אלפי ש"ח

25,479	2022
15,234	2023
7,974	2024
7,008	2025 ואילך
55,695	

לבקשת אלבר הוצאו ערבויות בנקאיות שהסתכמו ליום 31 בדצמבר, 2021 לסך של 7,288 אלפי ש"ח לטובת המשכירים של הנכסים הנזכרים לעיל (31 בדצמבר, 2020 - סך של 7,436 אלפי ש"ח).

2. אלבר קשורה עם לקוחותיה בהסכמי ליסינג לתקופות של שניים עד חמש שנים, הכוללים לעיתים אופציה לרכישת הרכב בתום תקופת העסקה. דמי הליסינג ברובם שקליים קבועים או צמודי מדד וחלקם צמודים לשער החליפין של הדולר. הכנסות אלבר הנובעות מן ההסכמים הללו, ללא האופציות לרכישת כלי הרכב בתום תקופת העסקה, הן כדלקמן:

שנה	עסקאות דולריות	עסקאות שקליות (*) אלפי ש"ח	סה"כ
2022	4,032	669,963	673,995
2023	2,132	406,868	409,000
2024	756	135,118	135,874
2025 ואילך	-	2,552	2,552
סך הכל	6,920	1,214,501	1,221,421

(* כ-2.8% מן העסקאות השקליות אינן צמודות למדד.

באור 29: - התחייבויות תלויות, התקשרויות, שעבודים וערבויות (המשך)

ג. התקשרויות (המשך)

3. החברה המאוחדת אלבר קרדיט בע"מ, חברה בת בבעלות מלאה של אלבר (להלן – אלבר קרדיט), מבצעת עסקאות המחאת זכויות והתחייבויות על דרך מכר, של תיקי הלוואות שהועמדו על ידי אלבר קרדיט ללקוחות פרטיים לצורך רכישת כלי רכב וכן את כל הביטחונות שניתנו להבטחתם. ההמחאות מבוצעות בהתאם להסכם המסגרת להמחאת הלוואות עם תאגידים פיננסים. במהלך שנת 2021, ביצעה אלבר קרדיט חמש המחאות הלוואות לתאגידים פיננסים בתמורה לסך כולל של כ- 389 מיליוני ש"ח. במהלך שנת 2020, ביצעה אלבר קרדיט שלוש המחאות הלוואות לתאגידים פיננסים בתמורה לסך כולל של כ- 180 מיליוני ש"ח.

4. חכירות

לאלבר הסכמי חכירה הכוללים חכירות של מבנים אשר משמשים לצורך קיום הפעילות השוטפת של אלבר. הסכמי החכירות של המבנים הינם לתקופה הנעה בין 1 ל- 10 שנים. חלק מהסכמי החכירה שבהן התקשרה אלבר כוללים אופציות הארכה.

א. פירוטים בדבר עסקאות חכירה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	הוצאות ריבית בגין התחייבויות חכירה
1,708	1,536	
25,890	27,561	פירעון קרן בגין התחייבויות חכירה
		ב. <u>אופציות להארכה</u>

לאלבר הסכמי חכירה הכוללים אופציות הארכה. אופציות אלה מקנות לאלבר גמישות בניהול עסקאות החכירה והתאמה לצרכים העסקיים של אלבר. אלבר מפעילה שיקול דעת משמעותי בבחינה האם ודאי באופן סביר כי אופציות הארכה ימומשו. בהסכמי חכירה הכוללים תקופות חכירה שאינן ניתנות לביטול של שנה עד 10 שנים, כללה החברה במסגרת תקופת החכירה גם מימוש של אופציות הארכה הקיימות בהסכמים.

להלן פירוט בדבר תשלומי החכירה העתידיים המיוחסים לתקופות תחת אופציות הארכה או ביטול שלא נלקחו בחשבון במסגרת ההתחייבויות בגין חכירה של אלבר:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021	
עד 5 שנים אלפי ש"ח	עד 5 שנים אלפי ש"ח	תשלומי חכירה שיחולו בתקופות תחת אופציות הארכה שלמועד הדוחות הכספיים החברה לא צופה כי ודאי באופן סביר שימומשו
47,504	47,218	

באור 29: - התחייבויות תלויות, התקשרויות, שעבודים וערבויות (המשך)

ג. התקשרויות (המשך)

5. החל מחודש ספטמבר 2017, אלבר הינה בעלת זיכיון בלעדי בטריטוריה של מדינת ישראל של חברת השכרת הרכב הבינלאומית ("Europcar International S.A.S.U") לפיו היא מייצגת את מותגי השכרת הרכב לזמן קצר של Europcar בטריטוריה של מדינת ישראל. הסכם הזיכיון נקבע לתקופה של חמש שנים. במסגרת ההסכם צפויה אלבר ציי רכב לשלם ל-Europcar דמי זיכיון; תמלוגים אשר גובהם ייגזר כשיעור מההכנסות שינבעו לה מפעילות השכרה לתיירים; עמלה בגין כל הזמנה להשכרת רכב בישראל שהועברה מ-Europcar לאלבר ציי רכב; ועמלה נוספת אשר גובהה ייגזר ממספר כלי הרכב אשר ישמשו את אלבר ציי רכב בפעילות ההשכרה לזמן קצר. בנוסף, התחייבה אלבר ציי רכב להפעיל סניפי השכרה לזמן קצר תחת המיתוג של Europcar בהתאם לאופן הקבוע בהסכם הזיכיון והכרוך בהתאמת סניפי השכרה. Europcar התחייבה בין היתר לתן הרשאה לאלבר ציי רכב לשווק באופן בלעדי בישראל את שירותי ההשכרה לזמן קצר תחת המותג Europcar (לרבות באמצעות המרשתת), להעביר לאלבר ציי רכב באופן בלעדי את כל ההזמנות של לקוחותיה לביצוע השכרת רכב לזמן קצר בישראל ולספק שירותי הדרכה וייעוץ לאלבר ציי רכב בקשר לזיכיון.
- אלבר מצויה בימים אלה במשא ומתן לחידוש ההתקשרות עם Europcar. יובהר כי במועד זה אין כל ודאות כי המשא ומתן כאמור יבשיל לכדי חתימה על הסכם מחייב או כי תנאיו יהיו דומים לאלה של הסכם הזיכיון הקיים.
6. בחודש דצמבר 2019 חתמה אלבר (י.מ.ת.) החברה להפצת כלי רכב בע"מ, חברה בת של אלבר (100%, על הסכם עם Triumph Motorcycles Limited ("Triumph")) לפיו היא משמשת בישראל כיבואנית ומפיצה של כלי רכב דו-גלגליים ממותג Triumph. תקופת ההסכם היא עד ליום 31 בדצמבר 2025.
7. ביום 18 במאי, 2020 התקשרה חברת הביטוח המאוחדת (להלן – הכשרה ביטוח) במסמך מחייב עם הראל חברה לביטוח בע"מ ("הראל"), במסגרתו סוכמו בין הצדדים פרטי העסקה לפיהם, הראל תעניק להכשרה ביטוח שירותי תפעול לתיק הפנסיוני של הכשרה ביטוח ופוליסות פרט, הכולל את כל הפוליסות משולבות החיסכון ופוליסות מסוג אובדן כושר עבודה stand alone פנסיוניות מלבד בסט אינווסט פרט, אשר נמכרו על ידי הכשרה ביטוח עד אמצע שנת 2017. כמו כן, תעניק הראל ל הכשרה ביטוח שירותי בית תוכנה ושירותים נוספים עבור תיק הביטוח הנוכחי של הכשרה ביטוח, בין היתר, בתחומי בריאות, סיעוד, ריסק, משכנתא, מחלות קשות, וכן מכירות חדשות בתחום הפנסיוני, בתחום אובדן כושר עבודה (ככל והכשרה ביטוח תחליט לחזור ולמכור פוליסות אלו) ובסט אינווסט. לשם מתן השירותים האמורים, תעניק הראל להכשרה ביטוח רישיון שימוש במערכות המחשוב שלה כמפורט בהסכם, וזאת בנוסף לפיתוח ממשקי נתונים עבור הכשרה ביטוח למערכותיה הקיימות של הראל.
- התמורה השנתית שתשולם על ידי הכשרה ביטוח עבור השירותים, תסתכם לסך של 28.5 מיליון ש"ח בשמונה השנים הראשונות להתקשרות, כאשר לאחריהן התמורה תפחת לסך של כ-14 מיליון ש"ח תוך התאמה מדי שנה להיקף השירותים הניתנים. תשלומים אלו הינם חלק חלק מעלויות התפעול השוטפות והשקעות ההכשרה ביטוח העתידיות בנכסים בלתי מוחשיים (תוכנות) אשר נדרשים להכשרה ביטוח לצורך הטיפול בתיקים. הכשרה ביטוח צופה כי עלות ההתקשרות לא צפויה להשפיע באופן מהותי על התוצאות הכספיות ויחס כושר הפירעון.
- עד למועד דוח זה שילמה הכשרה ביטוח להראל מקדמה על סך 22 מיליון ש"ח. במהלך הרבעון השלישי לשנת 2021, שירותי התפעול ובית התוכנה החלו לפעול כך שנרשמו הוצאות בסך של 9.5 מיליון ש"ח.

באור 29: - התחייבויות תלויות, התקשרויות, שעבודים וערבויות (המשך)

ג. התקשרויות (המשך)

8. התקשרות מהותית של חברת הביטוח מאוחדת (להלן - הכשרה ביטוח) עם מבטחי משנה:

א. ביטוח כללי

1. להכשרה ביטוח הסכם ביטוח משנה מסוג LPT בענף רכב חובה בגין שנות החיתום 2010-2016. הפער לתקרת הכיסוי ליום 31 בדצמבר, 2021 עומד על כ- 11.5 מיליון ש"ח (חלק מבטחי המשנה) המהווה כ-2% מתקרת הכיסוי. (אשתקד כ-14.4 מיליון ש"ח) הטווח מתקרת הכיסוי הינו 5.1%. נציין כי חלק ממבטחי המשנה עברו את תקרת הכסוי.

2. להכשרה ביטוח הסכם ביטוח משנה מסוג ביטוח יחסי (Quota Share) בענף רכב חובה בגין שנות החיתום 2015 בשיעור 50%, 2016 בשיעור 45.5%, 2017 בשיעור 70.5% ושנים 2018-2020 בשיעור של 80%.

ב. ביטוח חיים

1. ביום 31 בדצמבר, 2017 התקשרה הכשרה ביטוח בהסכם עם מבטח משנה בדירוג AA- stable, במסגרתו רכשה ביטוח משנה למקרה שבו יתרחש אירוע "ביטולים מאסיביים" ("MASS LAPSE"), בתיק ביטוח חיים. ההתקשרות הינה ביחס לכל פוליסות החיסכון של הכשרה ביטוח, למעט חיסכון טהור, וכיסויי הריסק מוות ולתקופה של שלוש שנים. סכום הכיסוי הביטוחי הצפוי עומד על כ-80 מיליון ש"ח, אשר כתוצאה ממנו עודף ההון של הכשרה ביטוח בהתאם למשטר כושר פירעון כלכלי מבוסס Solvency II עלה. בחודש דצמבר, 2019 חידשה הכשרה ביטוח את ההסכם האמור לתקופה נוספת של 3 שנים.

2. ברבעון השני של שנת 2017 התקשרה הכשרה ביטוח בהסכם ביטוח משנה, בענף ביטוח חיים, בביטוח יחסי בשיעור של 80% (Quota Share) עם מבטח משנה בדירוג גבוה בגין כיסויי ריסק מוות ביחס לכל הפוליסות שנחתמו עד ליום 31 בדצמבר, 2016, למעט פוליסות מסוג "מעורב" ("התיק הביטוחי"). הכשרה ביטוח קיבלה סך של 129.3 מיליון ש"ח המייצג את חלק מבטח המשנה ביתרת הוצאות הרכישה הנדחות ברוטו, בגין התיק הביטוחי. סכום זה נרשם בספרי החברה והכשרה ביטוח כ"חלק מבטח המשנה בהוצאות רכישה נדחות" ("דאק משנה"). יתרת הוצאות רכישה נדחות משנה מתעדכנת מדי תקופה בהתאם לחלק מבטחי המשנה בתוצאות תיק הביטוח. מדי תקופה, מחשבת הכשרה ביטוח את חלקו של מבטח המשנה בתוצאות הפעילות של התיק ובהתאם מזכה (במקרה של רווח) או מחייבת (במקרה של הפסד) את מבטח המשנה. תוצאות הפעילות מחושבות בהתאם לחלקו של מבטח המשנה בפרמיות, בניכוי תביעות ובניכוי עמלה. בחודש דצמבר, 2019 הודיעה הכשרה ביטוח למבטח המשנה על סיום ההסכם.

באור 29: - התחייבויות תלויות, התקשרויות, שעבודים וערבויות (המשך)

ד. שעבודים

1. ביום 1 ביולי 2018 התחייבה החברה כלפי בנק לאומי לישראל בע"מ, כי היא לא תשעבד, תמשכן או תתחייב לשעבד או למשכן, בכל צורה שהיא ולכל מטרה שהיא את מניות אפרידר אשר בבעלותה או את זכויותיה מכוח המניות האמורות ו/או חלק מהן, לטובת צד שלישי כלשהו ללא קבלת הסכמת הבנק בכתב ומראש. ההתחייבויות האמורות תהיינה בתוקף כל עוד קיימת יתרת אשראי שהבנק העמיד לאפרידר לצורך השלמת הון עצמי שהיא נדרשת להעמיד להקמת פרויקט כלשהו.

2. אלבר רושמת שעבודים קבועים בדרגה ראשונה בגין חלק מכלי הרכב שבבעלותה. יתרות ההתחייבויות של אלבר לתאריך הדיווח, המובטחות בערבויות ובשעבודים קבועים מדרגה ראשונה כאמור לעיל, הינן כדלקמן:

31 בדצמבר		
2020	2021	
אלפי ש"ח		
825,707	699,319	בנקים (1)
1,929,965	1,899,836	מחזיקי אגרות החוב

(1) לרבות משכנתא מדרגה ראשונה על נכסי מקרקעין בראשון לציון אשר מסווגים כנדל"ן להשקעה.

3. החברות המאוחדות, בפעילותן השוטפת בתחום הנדל"ן, מתקשרות בהסכמי ליווי עם בנקים בקשר להקמת פרויקטים בבניה. במסגרת הסכמי הליווי משעבדות החברות המאוחדות לטובת הבנק המלווה בשעבוד קבוע ראשון בדרגה את זכויותיהן במקרקעין עליהם נבנים הפרוייקטים, וכן בשעבוד שוטף ראשון בדרגה את כלל נכסיה הפרוייקט הכוללים זכויות מתוקף הסכם הביצוע עם הקבלן הראשי בפרוייקטים, זכויות בקשר לרוכשי הדירות בפרוייקטים ומשכון הכספים בחשבונות הליווי. כמו כן, משעבדות החברות המאוחדות מקרקעין לטובת אשראים שוטפים שאינם במסגרת ליוויים פיננסיים.

4. במסגרת הלוואה, שנטלה החברה מתאגיד בנקאי בסך של 100,000 אלפי ש"ח, כמתואר בבאור 21ג' לעיל (להלן – ההלוואה), שיעבדה אפרידר, לטובת התאגיד הבנקאי, את כלל מניות אלבר שבבעלותה (להלן – המניות המשועבדות).

בהתאם להסכם ההלוואה, עד לפירעון 50% מקרן ההלוואה, סכומים שיתקבלו אצל אפרידר מאלבר, בגין חלוקה (כהגדרת המונח בחוק החברות, התשנ"ט-1999) שביצעה אלבר ו/או פירעון הלוואות בעלים שהועמדו על ידי אפרידר לאלבר ו/או דמי ניהול מאלבר לאפרידר (להלן - סכומי החלוקה), יועברו באופן מיידי על-ידי אפרידר וישמשו לצורך ביצוע פירעון מוקדם על חשבון קרן ההלוואה וריבית שמועד תשלומם הינו המועד הקרוב לאחר מועד קבלת סכומי החלוקה, ואם זה יפרע במלואו-אזי את תשלום הקרן האחרון של ההלוואה ואם זה יפרע במלואו-אזי את תשלום הקרן שלפניו, וכן הלאה.

לאחר פירעון של 50% מקרן ההלוואה, וכל עוד לא ארע ארוע המקנה לתאגיד הבנקאי להעמיד את ההלוואה לפירעון מיידי (בהתעלם מתקופת ריפוי, אם קיימת), החברה תהא זכאית לקבלת מלוא סכומי החלוקה לרבות דיבידנד או חלוקה אחרת (כהגדרת המונח בחוק החברות) שיחולק על ידי אלבר לאפרידר.

בחודש נובמבר 2021, לאחר ביצוע פדיון חלקי של ההלוואה, יתרת קרן ההלוואה ירדה אל מתחת ל-50% מקרן ההלוואה, ולפיכך נכון למועד הדוח, בהתאם להוראות ההסכם, החברה אינה חייבת עוד בביצוע פדיונות מוקדמים מנדטוריים בעת קבלת כספי דיבידנד מאלבר וכן זכאית לקבל את מלוא סכומי חלוקת הדיבידנד בגין המניות המשועבדות.

באור 29: - התחייבויות תלויות, התקשרויות, שעבודים וערבויות (המשך)

ד. שעבודים (המשך)

5. במסגרת הנפקת אגרות חוב (סדרה ד') של החברה, החברה, אפרידר והחזקות ביטוח רשמו לטובת מחזיקי אגרות חוב (סדרה ד') של החברה שיעבוד על 38.37% מהון המניות של הכשרה ביטוח שבבעלותן. כמו כן, שיעבדה החברה חשבון פקדון לנאמן אגרות החוב (סדרה ד') בו מופקדים כספי דיבידנדים מהכשרה ביטוח להם זכאיות החברה, אלעזרא החזקות ביטוח ואפרידר. ככל שמיד לאחר תשלום על חשבון אגרות החוב (בין קרן ובין ריבית), יוותרו כספים בחשבון הנאמנות, יעביר הנאמן לאפרידר, סכומים המופקדים בעודף כאמור, עד לגובה סכומי הדיבידנדים שחולקו לה בגין מניות אפרידר המשועבדות (11.67%) מאז התשלום על חשבון אגרות החוב (קרן ו/או ריבית) שקדם לתשלום האמור לעיל (ואשר הופקדו בחשבון הנאמנות כאמור). בנוסף, החברה שעבדה וכן המחטה בהמחאה על דרך השעבוד לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ד') את מלוא זכויותיה בקשר עם הלוואת בעלים שהועמדה להחזקות בטוח מתוך כספי תמורת הנפקת אגרות החוב (סדרה ד').

ה. ערבויות

במסגרת פעילותה השוטפת של החברה המאוחדת אלבר (להלן - אלבר) אלבר העמידה ערבויות בנקאיות להבטחת התחייבויותיה, בין היתר כלפי לקוחות וכלפי משכירי שטחים המשמשים את פעילותה. כמו כן, החברות הבנות של אלבר ערבות כלפי בנקים וחברות ביטוח, להבטחת פירעונם המלא של סכומים אשר מגיעים להן מאלבר.

לבקשת אלבר הוצאו ערבויות בנקאיות שהסתכמו ליום 31 בדצמבר, 2021 לסך של 17,531 אלפי ש"ח לטובת רשות המסים, משרד התחבורה ובתי המשפט (ליום 31 בדצמבר, 2020 סך של 520 אלפי ש"ח).

לבקשת אלבר הוצאו ערבויות בנקאיות שהסתכמו ליום 31 בדצמבר, 2021 לסך של 3,649 אלפי ש"ח לטובת לקוחותיה בעסקאות הליסינג (ליום 31 בדצמבר, 2020 סך של 3,963 אלפי ש"ח).

באור 30: - מגזרי פעילות

א. כללי

הקבוצה בנויה לפי יחידות עסקיות אוטונומיות, בהתבסס על המוצרים והשירותים של היחידות העסקיות ולה מגזרי פעילות כדלקמן:

- הקמת בניינים למכירה - הינה ייזום, תכנון, פיתוח, הקמה, שיווק ומכירה של יחידות למגורים, שטחי מסחר, דיור מוגן, דירות נופשומשרדים.
- רכב - הפעילות הינה החכרה (ליסינג) תפעולית, השכרה, סחר ומימון רכישה של כלי רכב.
- ביטוח - הפעילות הינה בתחומי הביטוח הכללי ובתחום ביטוח החיים.
- אחרים - פעילות אשר אינה מגיעה לידי מגזר בר דיווח, ללא הכנסות מימון בגין הלוואה לחברה מוחזקת.

מחירי העברה בין מגזרי פעילות מבוצעים לפי תנאי שוק בדומה לעסקאות עם צדדים שלישיים.

הוצאות שלא הוקצו למגזרים כוללות בעיקרן הוצאות מימון של החברה, אשר אינן מהוות מגזר, וכן הוצאות מימון, נטו בגין אשראי לא ספציפי במגזר הקמת בניינים למכירה, אשר בהתאם לדיווחים הפנימיים שנסקרים על ידי ה-CODM לא מיוחסות למגזר הקמת בניינים למכירה.

ב. דיווח בדבר מגזרי פעילות

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2021

הקמת בניינים למכירה	רכב	ביטוח	אחרים	התאמות	סה"כ	
אלפי ש"ח						
340,800	3,359,115	4,157,132	-	-	7,857,047	הכנסות מחיצוניים
461	18,401	786	5,900	(25,548)	-	הכנסות בין מגזרים
341,261	3,377,516	4,157,918	5,900	(25,548)	7,857,047	סה"כ הכנסות
52,994	170,139	27,179	4,608	-	254,920	רווח מגזרי
					(7,498)	הוצאות שלא הוקצו למגזרים
					247,422	רווח לפני מסים על ההכנסה
5,209	88,894	26,988			121,091	הוצאות מימון
309	512,232	48,592			561,133	פחת והפחתות
6,648	2,217,305	61,031			2,284,984	השקעות הוניות

באור 30: - מגזרי פעילות (המשך)

ב. דיווח בדבר מגזרי פעילות (המשך)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2020

סה"כ	התאמות	אחרים	ביטוח	רכב	הקמת בניינים למכירה	
אלפי ש"ח						
5,313,031	-	-	2,372,168	2,852,124	88,739	הכנסות מחיצוניים
-	(25,620)	5,900	1,332	17,908	480	הכנסות בין מגזרים
5,313,031	(25,620)	5,900	2,373,500	2,870,032	89,219	סה"כ הכנסות
(*81,072)	-	4,432	(*33,480)	98,353	11,767	רווח (הפסד) מגזרי
(10,035)						הוצאות שלא הוקצו למגזרים
(*71,037)						רווח לפני מסים על ההכנסה
116,446			28,809	86,026	1,611	הוצאות מימון
560,597			40,556	519,822	219	פחת והפחתות
1,641,675			59,749	1,581,749	177	השקעות הוניות

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2019

סה"כ	התאמות	אחרים	ביטוח	רכב	הקמת בניינים למכירה	
אלפי ש"ח						
6,508,564	-		3,286,149	3,103,777	118,638	הכנסות מחיצוניים
-	(26,401)	5,900	1,737	18,312	452	הכנסות בין מגזרים
6,508,564	(26,401)	5,900	3,287,886	3,122,089	119,090	סה"כ הכנסות
(*134,702)	-	2,282	(*18,329)	96,475	17,616	רווח מגזרי
(14,208)						הוצאות שלא הוקצו למגזרים
(*120,494)						רווח לפני מסים על ההכנסה
130,431			34,542	93,527	2,362	הוצאות מימון
570,040			32,164	537,633	243	פחת והפחתות
2,204,216			61,726	2,142,409	81	השקעות הוניות

(* סווג מחדש. ראה באור 3 לעיל.)

באור 30: - מגזרי פעילות (המשך)

ב. דיווח בדבר מגזרי פעילות (המשך)

נכסים המשמשים את המגזר

31 בדצמבר	
2020	2021
אלפי ש"ח	
278,188	609,066
3,950,769	3,802,529
24,011,084	29,699,507
28,240,041	34,111,102
176,857	354,877
28,416,898	34,465,979

הקמת בניינים למכירה
רכב
ביטוח

נכסים שלא הוקצו למגזרים
סך הכל נכסים

התחייבויות המגזר

31 בדצמבר	
2020	2021
אלפי ש"ח	
233,986	517,220
3,325,637	3,109,930
(*24,009,455)	29,849,385
27,561,494	33,476,535
274,384	231,396
27,843,462	33,707,931

הקמת בניינים למכירה
רכב
ביטוח

התחייבויות שלא הוקצו למגזרים
סך הכל התחייבויות

(* סווג מחדש. ראה באור 3 לעיל.)

- א. לעניין התפשטות נגיף הקורונה והשלכותיו על החברה והקבוצה, ראה באור וד' לעיל.
- ב. בהמשך למתואר בבאור 28ה' (4) ג' לעיל, ביום 30 במרס 2022, בעל השליטה בחברה, מר אלי אלעזרא, מסר לחברה הודעה, בדבר ויתור בלתי חוזר, בקשר עם זכאותו לקבל מהחברה, סך כולל של כ-17,468 אלפי ש"ח, עבור שכר בגין השנים 2009-2017 ועבור מענקים שנתיים בגין השנים 2007, 2010 ו-2012-2016 בהתאם להסכם ההעסקה הקודם, כהגדרתו בסעיף האמור.
- ג. ביום 27 במרס, 2022 ביצעה החברה פדיון מוקדם חלקי נוסף, בסך של כ-22,542 אלפי ש"ח (מונחי קרן בלבד), על חשבון ההלוואה מתאגיד בנקאי, המתוארת בבאור 21ג' לעיל (להלן: "הפדיון המוקדם"). במסגרת במסגרת הפדיון המוקדם, שילמה החברה סך של 23,262 אלפי ש"ח, הכוללים סך של 10,000 אלפי ש"ח בגין מלוא קרן ההלוואה שהייתה אמורה להיפרע ביום 30 במאי, 2023, סך של כ-3,321 אלפי ש"ח על חשבון קרן ההלוואה שאמורה להיפרע ביום 31 במאי, 2025, סך של כ-9,221 אלפי ש"ח על חשבון קרן ההלוואה שאמורה להיפרע ביום 1 בדצמבר, 2024 וסך של כ-720 אלפי ש"ח עבור ריבית שנצברה בגין ההלוואה עד למועד הפדיון המוקדם.
- ד. לאחר הפדיון המוקדם, ונכון למועד פרסום הדו"ח, יתרת קרן ההלוואה הינה בסך של כ-20,790 אלפי ש"ח.
- ה. ביום 30 מרס 2022 אישר דירקטוריון החברה, בתנאים של "עסקה מזכה", את ההודעה שמסר לחברה מר אלי אלעזרא, בעל השליטה בחברה, בדבר הסבתה והמחאתה של הלוואה שהועמדה על-ידי לטובת החברה, בסך של 3,706 אלפי ש"ח (קרן מקורית), לאלעזרא יוזמה, והמרתה לשטר הון צמית, שאינו נושא ריבית והפרשי הצמדה, ואשר ייפרע לא לפני תום חמש שנים מתאריך השטר (קרי עד יום 31.03.2027). ההמרה של הלוואה לשטר הון כאמור אושרה על-ידי ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה כעסקה בתנאים של "עסקה מזכה".
- ו. ביום 6 בינואר, 2022, הושלמה החתימה על התקשרות של אלבר קרדיט (להלן – אלבר קרדיט), חברה בת של אלבר, בהסכם למכירת תיקי הלוואות רכב שהעמידה ללקוחותיה (להלן - ההסכם) לאלבר קרדיט הנפקות (סדרה א) בע"מ, תאגיד ייעודי בבעלות מלאה של אלבר, שהינו ישות שאינה מאוחדת (להלן - התאגיד הייעודי). בהתאם להסכם, אלבר קרדיט תמחה בהמחאה גמורה, מוחלטת ובלתי חוזרת, על דרך המכר, תיק הלוואות בהיקף קרן כולל של כ-113 מיליוני ש"ח. לשם מימון רכישת תיק הלוואות, התקשר התאגיד הייעודי בהסכם הלוואה עם תאגיד בנקאי, המגובה בין היתר בשעבוד על כלל נכסיו של התאגיד הייעודי ובכלל זה על תיק הלוואות. על פי הסכם הלוואה, הלוואה תיפרע מתוך תזרים תשלומים שיתקבל מידי חודש מפירעון הלוואות הכלולות בתיק הלוואות (בניכוי הוצאות מותרות לשם תפעול תיק הלוואות) בהתאם למנגנון Pass-Through.
- ז. אלבר קרדיט תעניק לתאגיד הייעודי שירותי תפעול וגביה בקשר עם הלוואות הכלולות בתיק הלוואות, בהתאם לקווים מנחים שסוכמו במסגרת ההסכם ובתמורה לדמי תפעול חודשיים בהיקף שאינו מהותי לחברה ולאלבר. התאגיד הייעודי יהיה רשאי להתקשר עם נותן שירותים חלופי. ההסכם כולל הוראות כמקובל בהסכמים מעין אלו ביחס להצהרות ולמצגים של הצדדים בקשר עם התקשרותם בהסכם זה וביחס להלוואות שתיכללנה בתיק הלוואות שיומחה לתאגיד הייעודי על ידי אלבר קרדיט וכן ביחס להתחייבויות הצדדים לאחריות ולשיפוי. יובהר, כי השלמת ביצוע העסקה לפי ההסכם כפופה לתנאים כמקובל בהסכמים מסוג זה ובכלל זה לקבלת כל האישורים הנדרשים לרבות מצדדים שלישיים.
- ח. ביום 27 בינואר 2022 דיווחה אלבר, כי הושלם ביצוע העסקה לפי ההסכם וכן התקיימו התנאים המתלים להשלמתה, כאשר התמורה התקבלה בידי אלבר.
- ט. ביום 24 במרס 2022, החליט דירקטוריון אלבר על אישור תכנית לרכישה של אגרות חוב (סדרה טו'), אגרות חוב (סדרה טז'), אגרות חוב (סדרה יז') ואגרות חוב (סדרה יח') של אלבר, בהיקף של עד 50 מיליון ש"ח. הרכישות על פי הוראות התכנית עשויות להתבצע באמצעות אלבר ו/או אלבר ציי רכב (ר.צ.) בע"מ (תאגיד בשליטת אלבר) ו/או אלבר א.פ. בע"מ (תאגיד בשליטת אלבר). התכנית אושרה לתקופה שחלה מיום 1 באפריל, 2022 ועד ליום 31 במרס, 2023.
- י. ביום 24 במרס, 2022, הכריזה אלבר על חלוקת דיבידנד בסכום כולל של כ-23,262 אלפי ש"ח, אשר שולם ביום 27 במרס, 2022.

באור 31: - אירועים לאחר תאריך הדיווח (המשך)

ח. בתקופה שלאחר מועד הדוח ועד לפרסומו, חלו ירידות בשווקים הפיננסיים שהשפיעו לרעה בעיקר על תיק ההשקעות של הפוליסות המשתתפות ברווחים, אשר להן השפעה על המרווח הפיננסי ועל ההכנסות מדמי הניהול להם זכאית הכשרה ביטוח ממבוטחיה. בעקבות התשואה השלילית בתיק המשתתף ברווחים, אומדן דמי הניהול המשתנים שלא יגבו עומד על כ-8 מיליון ש"ח (היינו "בור בדמי הניהול"). יצוין כי בתיק הנוסטרו של הכשרה ביטוח אין הפסדים משמעותיים. כמו כן, נצפות בתקופה זו עליות בשיעורי הריבית המשמשת בחישוב ההתחייבויות הביטוחיות ומדידת נכסים אחרים.

רשימת חברות מוחזקות *

שיעור הבעלות והשליטה על ידי החברה המחזיקה ליום 31 בדצמבר, 2021:

שיעור השליטה	שיעור הבעלות	שם החברה	החברה המחזיקה
99.02%	99.02%	אלעזרא החזקות ביטוח בע"מ	אלעזרא החזקות בע"מ
100%	100%	אפרידר חברה לשכון ולפתוח ישראל בע"מ	אלעזרא החזקות בע"מ
6.33%	6.33%	הכשרה חברה לביטוח בע"מ	אלעזרא החזקות בע"מ
53.6%	53.6%	הכשרה חברה לביטוח בע"מ	אלעזרא החזקות ביטוח בע"מ
100%	100%	הכשרה חברה לביטוח בע"מ	פנינת אפרידר בע"מ
49%	49%	הכשרה חברה לביטוח בע"מ	טרה אמפריום אייץ
100%	100%	אלבר שירותי מימונית בע"מ	אפרידר בע"מ
50%	50%	פנינת עתידים בע"מ	אפרידר בע"מ
50%	50%	אפרידר א.ל.י יזמות בע"מ	אפרידר בע"מ
50%	50%	אשכד בע"מ	אפרידר בע"מ
100%	100%	אפרידר יוזמה והשקעות בע"מ	אפרידר בע"מ
100%	100%	אחוזת אפרידר בע"מ	אפרידר בע"מ
34.67%	34.67%	הכשרה חברה לביטוח בע"מ	אפרידר בע"מ
100%	100%	אלבר ציי רכב (ר.צ.) בע"מ	אלבר שירותי מימונית בע"מ
100%	100%	אלבר (ימת) החברה להפצת כלי רכב בע"מ	אלבר שירותי מימונית בע"מ
100%	100%	ממסי שירותי דרך וגרירה בע"מ	אלבר שירותי מימונית בע"מ
100%	100%	אלבר קרדיט בע"מ	אלבר שירותי מימונית בע"מ
74%	74%	עמיעד ליש החברה לפיתוח מזרח (1995) בע"מ	אלבר שירותי מימונית בע"מ
100%	100%	אלבר א.פ. בע"מ	אלבר ציי רכב (ר.צ.) בע"מ
100%	100%	אלבר סוכנות לביטוח כללי (2016) בע"מ	אלבר ציי רכב (ר.צ.) בע"מ
30%	30%	סמדר נדל"ן בע"מ	אלבר ציי רכב (ר.צ.) בע"מ
100%	100%	מוטו-פרטס בע"מ	ממסי שירותי דרך וגרירה בע"מ
64%	64%	כנפי טל בע"מ	סמדר נדל"ן בע"מ

(* הרשימה אינה כוללת חברות מוחזקות שאינן פעילות.

אלעזרא החזקות בע"מ

נתונים כספיים מתוך הדוחות הכספיים המאוחדים המיוחסים לחברה

ליום 31 בדצמבר, 2021

תוכן עניינים

עמוד

2	דוח מיוחד לפי תקנה 9'
3	דוח מיוחד של רואה החשבון המבקר על מידע כספי נפרד לפי תקנה 9' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970
4	נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על המצב הכספי המיוחסים לחברה
5	נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על הרווח הכולל המיוחסים לחברה
6-7	נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על תזרימי המזומנים המיוחסים לחברה
8-21	מידע נוסף

דוח מיוחד לפי תקנה 9ג'

נתונים כספיים ומידע כספי מתוך הדוחות הכספיים המאוחדים

המיוחסים לחברה

להלן נתונים כספיים ומידע כספי נפרד המיוחסים לחברה מתוך הדוחות הכספיים המאוחדים של הקבוצה ליום 31 בדצמבר, 2021 המפורסמים במסגרת הדוחות התקופתיים (להלן - דוחות מאוחדים), המוצגים בהתאם לתקנה 9ג' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.

עיקרי המדיניות החשבונאית שיושמה לצורך הצגת נתונים כספיים אלה פורטו בביאורים 2-4 לדוחות המאוחדים.

חברות מוחזקות כהגדרתן בבאור 1ה' בדוחות הכספיים המאוחדים.

לכבוד:

בעלי המניות של חברת אלעזרא החזקות בע"מ

דוח מיוחד של רואה החשבון המבקר
על מידע כספי נפרד לפי תקנה 99' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970

ביקרנו את המידע הכספי הנפרד המובא לפי תקנה 99' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970 של אלעזרא החזקות בע"מ (להלן - החברה) לימים 31 בדצמבר 2021 ו-2020 ולכל אחת משלוש השנים שהאחרונה שבהן הסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2021. המידע הכספי הנפרד הינו באחריות הדירקטוריון וההנהלה של החברה. אחריותנו היא לחוות דעה על המידע הכספי הנפרד בהתבסס על ביקורתנו.

לא ביקרנו את המידע הכספי הנפרד מתוך הדוחות הכספיים של חברות מוחזקות אשר הנכסים בניכוי ההתחייבויות המיוחסים להן, נטו הסתכמו לסך של 32,343 אלפי ש"ח ו-18,405 אלפי ש"ח לימים 31 בדצמבר, 2021 ו-2020, בהתאמה, ואשר חלקה של החברה ברווחי החברות הנ"ל הסתכם לסך של 6,566 אלפי ש"ח, 6,761 אלפי ש"ח ו-10,194 אלפי ש"ח לשנים שהסתיימו בימים 31 בדצמבר, 2021, 2020 ו-2019, בהתאמה. הדוחות הכספיים של אותן חברות, בוקרו על ידי רואי חשבון אחרים שדוחותיהם הומצאו לנו וחוות דעתנו, ככל שהיא מתייחסת לסכומים שנכללו בגין אותן חברות, מבוססת על דוחות רואי החשבון האחרים.

ערכנו את ביקורתנו בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל. על פי תקנים אלה נדרש מאתנו לתכנן את הביקורת ולבצע במטרה להשיג מידה סבירה של ביטחון שאין במידע כספי הנפרד הצגה מוטעית מהותית. ביקורת כוללת בדיקה מדגמית של ראיות התומכות בסכומים ובפרטים הכלולים במידע הכספי הנפרד. ביקורת כוללת גם בחינה של הכללים החשבונאיים שישומו בעריכת המידע הכספי הנפרד ושל האומדנים המשמעותיים שנעשו על ידי הדירקטוריון וההנהלה של החברה וכן הערכת נאותות ההצגה של המידע הכספי הנפרד בכללותה. אנו סבורים שביקורתנו ודוחות רואי החשבון האחרים מספקים בסיס נאות לחוות דעתנו.

לדעתנו, בהתבסס על ביקורתנו ועל הדוחות של רואי חשבון אחרים, המידע הכספי הנפרד ערוך, מכל הבחינות המהותיות, בהתאם להוראות תקנה 99' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.

מבלי לסייג את מסקנתנו הנ"ל, אנו מפנים את תשומת הלב לאמור במידע נוסף סעיף א' בדבר כוונותיה ויכולתה של החברה לעמוד בכל התחייבויותיה בעתיד הנראה לעין, וזאת בהתבסס על דוח תזרים מזומנים חזוי, המבוסס על ציפיותיה לקבלת דמי ניהול ודיבידנדים מחברות מוחזקות, פירעון הלוואה שניתנה לחברה מוחזקת, אשראי מתאגיד בנקאי, עודפי פרויקטים של נדל"ן ומימוש תוכניות הנהלת חברת הביטוח המאוחדת.

ליום 31 בדצמבר		מידע נוסף	
2020	2021		
אלפי ש"ח			
45	159		<u>נכסים שוטפים</u>
2,713	62	ד'	מזומנים ושווי מזומנים
-	149		פקדונות משועבדים
2,758	2,780		לקוחות והכנסות לקבל
9,048	14,121	ז'	חייבים ויתרות חובה
14,564	17,271		יתרות חובה שוטפות עם חברות מוחזקות
			<u>נכסים לא שוטפים</u>
72,570	72,570	ז'	הלוואה לחברה מוחזקת
(*695,105)	826,320		נכסים בניכוי התחייבויות המיוחסים לחברות מוחזקות, נטו לרבות מוניטין
767,675	898,890		
782,239	916,161		
			<u>התחייבויות שוטפות</u>
33	898		התחייבויות לספקים ולנותני שירותים
7,056	5,751	ה'	זכאים ויתרות זכות
2,346	863		אשראי מתאגיד בנקאי
17,878	-	ה'5'(ב')	חלויות שוטפות של התחייבויות לתאגידים בנקאיים
27,313	7,512		
			<u>התחייבויות לא שוטפות</u>
70,000	43,321	ה'5'(ב')	הלוואות מתאגידים בנקאיים
84,660	84,824	ה'5'(ג')	אגרות חוב
24,332	23,381	ה'	הלוואות מבעל שליטה
17,648	17,648	ה'	התחייבויות אחרות לבעל השליטה
196,640	169,174		
223,953	176,686		
			<u>הון המיוחס לבעלי המניות של החברה</u>
113,025	113,025		הון מניות ופרמיה
41,475	41,475		שטרי הון צמיתים
(*389,242)	571,551		יתרת רווח
234	234		קרן הערכה מחדש
3,093	5,195		קרן הון בגין עסקה עם בעל שליטה
11,217	7,995		קרן בגין נכסים פיננסיים זמינים למכירה
558,286	739,475		סה"כ הון המיוחס לבעלי מניות החברה
782,239	916,161		

(* סווג מחדש. ראה מידע נוסף ג'2 להלן.
המידע הנוסף המצורף מהווה חלק בלתי נפרד מהנתונים הכספיים ומהמידע הכספי הנפרד.

30 במרץ, 2022			
ערן דניאלי	אור אלעזרא	אלי אלעזרא	תאריך אישור הדוחות הכספיים
אחראי על תחום הכספים בחברה	מנכ"ל ודירקטור	יו"ר הדירקטוריון	

נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על הרווח הכולל המיוחסים לחברה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			מידע נוסף	
2019	2020	2021		
	אלפי ש"ח			
5,900	5,900	5,900	2'ז	הכנסות
(*92,911)	(*52,591)	185,079		דמי ניהול
6,116	5,339	5,073	3'ז	חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות
104,927	63,830	196,052		מימון מחברות מוחזקות
2,696	1,044	1,261		הוצאות
17,597	13,079	9,818		הנהלה וכלליות
20,293	14,123	11,079		מימון, נטו
84,634	49,707	184,973		רווח לפני מיסים על ההכנסה
(272)	-	(453)		הטבת מס
84,906	49,707	185,426		רווח נקי המיוחס לחברה
				רווח (הפסד) כולל אחר:
				סכומים שישווגו או המסווגים מחדש לרווח או הפסד
				בהתקיים תנאים ספציפיים
13,584	(6,129)	(3,222)		חלק החברה ברווח (הפסד) כולל אחר, נטו המיוחס לחברה מוחזקות
				סכומים שלא ישווגו מחדש לאחר מכן לרווח או הפסד:
(2,238)	(535)	(3,117)		חלק החברה בהפסד כולל אחר, נטו המיוחס לחברות מוחזקות
11,346	(6,664)	(6,339)		סה"כ רווח (הפסד) כולל אחר המיוחס לחברה
96,252	43,043	179,087		סה"כ רווח כולל המיוחס לחברה

(* סווג מחדש. ראה באור ג'2 להלן.
המידע הנוסף המצורף מהווה חלק בלתי נפרד מהנתונים הכספיים ומהמידע הכספי הנפרד.

נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על תזרימי המזומנים המיוחסים לחברה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2019	2020	2021	
אלפי ש"ח			
(*84,906)	(*49,707)	185,426	תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת של החברה
			רווח נקי המיוחס לחברה
			התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת של החברה:
			התאמות לסעיפי רווח והפסד של החברה:
12,366	8,617	5,014	הוצאות מימון, נטו
(272)	-	(453)	הטבת מס
(*92,911)	(*52,591)	(185,079)	רווח מחברות מוחזקות
(80,817)	(43,974)	(180,518)	
			שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות של החברה:
664	510	(22)	ירידה (עלייה) בחייבים ויתרות חובה
-	-	(149)	עלייה בלקוחות והכנסה לקבל
(3)	25	865	עלייה (ירידה) בהתחייבויות לספקים ולנותני שירותים
266	(1,575)	(1,305)	עלייה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות והתחייבויות אחרות
927	(1,040)	(611)	
			מזומנים ששולמו והתקבלו במהלך השנה בחברה עבור:
(17,835)	(18,633)	(8,901)	ריבית ששולמה
4,882	6,696	-	ריבית שהתקבלה
45,078	29,596	48,109	דיבידנד שהתקבל
32,125	17,659	39,208	
37,141	22,352	43,505	מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת של החברה

(* סווג מחדש. ראה באור ג'2 להלן.
המידע הנוסף המצורף מהווה חלק בלתי נפרד מהנתונים הכספיים ומהמידע הכספי הנפרד.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2019	2020	2021	
אלפי ש"ח			
(6,996)	14,544	2,649	<u>תזרימי מזומנים מפעילות השקעה של החברה</u>
19,240	4,025	-	ירידה (עלייה) בפקדונות משועבדים
12,244	18,569	2,649	פרעון הלוואות לחברות מוחזקות
			מזומנים נטו שנבעו מפעילות השקעה של החברה
			<u>תזרימי מזומנים מפעילות מימון של החברה</u>
2,216	(2,276)	(1,483)	אשראי מתאגיד בנקאי
(47,545)	(191,130)	-	פרעון אגרות חוב
-	64,390	-	הנפקת אגרות חוב (לאחר ניכוי הוצאות הנפקה)
-	100,000	-	קבלת הלוואות מתאגידים בנקאיים
-	(12,122)	(44,557)	פרעון הלוואות מתאגידים בנקאיים
545	251	-	קבלת הלוואות מבעל שליטה
(4,600)	-	-	רכישת מניות מבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה בחברה מאוחדת
(49,384)	(40,887)	(46,040)	מזומנים נטו ששימשו לפעילות מימון של החברה
1	34	114	<u>עלייה במזומנים ושווי מזומנים</u>
10	11	45	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה
11	45	159	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה

המידע הנוסף המצורף מהווה חלק בלתי נפרד מהנתונים הכספיים ומהמידע הכספי הנפרד.

א. כללי

אלעזרא החזקות בע"מ (להלן - החברה) התאגדה ונרשמה בישראל ביום 22 בינואר, 2006. החברה הינה חברת החזקות ואגרות החוב שלה רשומות למסחר בבורסה לניירות ערך של תל-אביב. החברה עוסקת באמצעות חברות מאוחדות בתחום ביטוח, הקמת בניינים למכירה ורכב.

בכוונת הנהלת החברה והדירקטוריון לעמוד בכל התחייבויותיה של החברה בעתיד הנראה לעין, בהן, פירעונות קרן וריבית אגרות חוב והלוואות מתאגיד בנקאי ל-24 החודשים הצפויים לאחר תאריך הדיווח בסך של כ-43 מיליון ש"ח, הכוללים פירעונות קרן וריבית ב-12 החודשים לאחר תאריך הדיווח בסך כולל של כ-6 מיליון ש"ח, והרכבם, בחודש ינואר 2022 בסך של כ-3 מיליון ש"ח ובחודש יולי 2022 סך של כ-3 מיליון ש"ח, וזאת בהתבסס על דוח תזרים המזומנים החזוי שלה המתבסס על קבלת דמי ניהול ודיבידנדים מחברות מוחזקות, פירעון הלוואות שניתנו להן, אשראי מתאגיד בנקאי, עודפי פרויקטים של נדל"ן ומימוש תוכניות הנהלת חברת הביטוח המאוחדת.

לעניין פדיון מוקדם חלקי, שביצעה החברה, לאחר מועד הדוח, על חשבון הלוואה מתאגיד בנקאי, ראה מידע נוסף ח'3 להלן.

ב. התפרצות נגיף קורונה

למידע אודות התפרצות נגיף הקורונה, והשפעותיו על החברה ועל החברות המוחזקות, ראה באור ד' לדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר, 2021.

ג. עיקרי המדיניות החשבונאית

1. המדיניות החשבונאית אשר יושמה בעריכת מידע כספי נפרד זה עקבית לזו שיושמה בעריכת המידע הכספי הנפרד ליום 31 בדצמבר, 2020, אלא אם נאמר אחרת.

2. סיווג מחדש

בתקופת הדוח, נמצאה טעות בדוחות הכספיים של החברה המאוחדת הכשרה חברה לביטוח בע"מ (להלן - הכשרה ביטוח) המיוחסת לתקופות משנת 2014 ועד 30 ביוני, 2021. ההתאמה הינה בגין השבת דמי ניהול למבוטחים ששולמו למנהלי ההשקעות במסלולי המוצר "בסט אינווסט" בגין החזקת קרנות נאמנות של בתי ההשקעות שהינן צד קשור בהתאם לתקנה 1 לתקנות הפיקוח על שירותים פיננסיים (קופות גמל) (כללי השקעה החלים על גופים מוסדיים), התשע"ב-2012. סכום ההשבה המצטבר הינו בסך של כ-8 מיליון ש"ח הכולל את סכום דמי הניהול שנגבו ובתוספת התשואה במסלולים הרלוונטיים.

החברה והכשרה ביטוח בחנו את מהותיות הטעות ביחס לתקופת הדיווח הנ"ל, ולאחר בחינת הפרמטרים הכמותיים והאיכותיים הגיעו החברה והכשרה ביטוח למסקנה כי לא מדובר בטעות מהותית המצריכה פרסום מחדש של דוחות כספיים מתוקנים של החברה והכשרה ביטוח לתקופות קודמות.

השפעת תיקון הטעות האמורה בדוח על המצב הכספי ליום 31 בדצמבר, 2019 הינן קיטון של 2,640 אלפי ש"ח בסעיף נכסים בניכוי התחייבויות המיוחסים לחברות מוחזקות ובסעיף יתרת רווח.

השפעות תיקון הטעות האמורה בדוח על המצב הכספי ליום 31 בדצמבר, 2020 הינן קיטון של 3,567 אלפי ש"ח בסעיף נכסים בניכוי התחייבויות המיוחסים לחברות מוחזקות ובסעיף יתרת רווח.

השפעת התיקון על הרווח או ההפסד לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2019 הינה קיטון בסעיף חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות בסך של כ-778 אלפי ש"ח.

השפעת התיקון על הרווח או ההפסד לתקופה של שנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2020 הינה קיטון בסעיף חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות בסך של כ-927 אלפי ש"ח.

ד. יתרת פיקדונות משועבדים המיוחסת לחברה (ללא סכומים בגין חברות מוחזקות)

31 בדצמבר		
2020	2021	
אלפי ש"ח		
ללא הצמדה		
2,713	62	פקדונות משועבדים

(* החברה מפקידה בחשבון נאמנות אג"ח סדרה ד', המשועבד לטובת מחזיקי אג"ח, כספים המיועדים לשרת את פירעון הסדרה.)

ה. גילוי בדבר ההתחייבויות פיננסיות המיוחסות לחברה (ללא סכומים בגין חברות מוחזקות)

1. זכאים ויתרות זכות המיוחסים לחברה

31 בדצמבר		
2020	2021	
אלפי ש"ח		
3,275	2,173	הוצאות לשלם
3,215	2,912	ריבית לשלם
229	230	צדדים קשורים
19	119	מוסדות
318	317	אחרים
7,056	5,751	

2. סיכון נזילות המיוחס לחברה

הטבלה להלן מציגה את זמני הפירעון של ההתחייבויות הפיננסיות של החברה על פי התנאים החוזיים בסכומים לא מהוונים (כולל תשלומים בגין ריבית):
31 בדצמבר, 2021

סה"כ	טרם נקבע מועד פרעון	שנה					ראשונה	
		חמישית ואילך	שנה רביעית	שנה שלישית	שנה שניה	שנה ראשונה		
106,468	-	46,693	20,774	21,057	12,606	5,338	אגרות חוב	
48,300	-	-	3,401	20,890	24,009	-	התחייבויות לתאגידים בנקאיים	
25,601	4,161	-	20,586	-	-	854	הלוואות מבעל השליטה	
17,648	17,648	-	-	-	-	-	התחייבויות אחרות (*)	
5,751	-	-	-	-	-	5,751	זכאים ויתרות זכות	
203,768	21,809	46,693	44,761	41,947	36,615	11,943		

ה. גילוי בדבר ההתחייבויות פיננסיות המיוחסות לחברה (ללא סכומים בגין חברות מוחזקות) (המשך)

31 בדצמבר, 2020

סה"כ	טרם נקבע מועד פרעון	שנה					ראשונה	
		חמישית ואילך	שנה רביעית	שנה שלישית	שנה שניה	שנה		
אלפי ש"ח								
111,806	-	67,467	21,057	12,606	5,338	5,338	אגרות חוב התחייבויות לתאגידים	
98,880	-	10,241	21,214	22,181	23,151	22,093	בנקאיים	
25,390	4,055	-	-	-	21,335	-	הלוואות מבעל השליטה	
17,648	17,648	-	-	-	-	-	התחייבויות (אחרות *)	
7,056	-	-	-	-	-	7,056	זכאים ויתרות זכות	
260,780	21,703	77,708	42,271	34,787	49,824	34,487		

(*) יתרה בגין שכר לבעל השליטה עבור שנים 2009-2017 ומענק עבור שנים 2007, 2010, 2012-2016 (להלן – יתרת השכר).

נכון למועד הדוח, בעל השליטה לא משך מהחברה את יתרת השכר. לעניין הודעה, שמסר בעל השליטה לחברה, לאחר מועד הדוח, בדבר ויתור בלתי חוזר, ביחס לזכאותו לקבל את יתרת השכר, ראה מידע נוסף ח'2 להלן.

3. שינויים בהתחייבויות הנובעים מפעילות מימון

יתרה ליום 31 בדצמבר 2021	שינויים אחרים	תזרים מזומנים	יתרה ליום 1 בינואר 2021	סעיף
אלפי ש"ח				
(863)	-	1,483	(2,346)	אשראי מתאגיד בנקאי
(43,321)	-	44,557	(87,878)	הלוואה מתאגיד בנקאי
(84,824)	(164)	-	(84,660)	אגרות חוב
(23,381)	951	-	(24,332)	הלוואות מבעל השליטה
(152,389)	787	46,040	(199,216)	סה"כ התחייבויות הנובעות מפעילות מימון

יתרה ליום 31 בדצמבר 2020	שינויים אחרים	תזרים מזומנים	יתרה ליום 1 בינואר 2020	סעיף
אלפי ש"ח				
(2,346)	-	2,277	(4,623)	אשראי מתאגיד בנקאי
(87,878)	-	(87,878)	-	הלוואה מתאגיד בנקאי
(84,660)	6,800	126,740	(218,200)	אגרות חוב
(24,332)	(1,085)	(251)	(22,996)	הלוואות מבעל השליטה
(199,216)	5,715	40,888	(245,819)	סה"כ התחייבויות הנובעות מפעילות מימון

ה. גילוי בדבר ההתחייבויות פיננסיות המיוחסות לחברה (ללא סכומים בגין חברות מוחזקות) (המשך)

4. תנאי הצמדה של התחייבויות פיננסיות המיוחסות לחברה לפי קבוצות המכשירים הפיננסיים בהתאם ל-IFRS 9 (כולל חלויות שוטפות):

התחייבויות פיננסיות הנמדדות לפי עלות מופחתת
31 בדצמבר, 2021

בהצמדה למדד	ללא הצמדה	סה"כ	
אלפי ש"ח			
-	84,824	84,824	אגרות חוב
-	43,321	43,321	התחייבויות לתאגידים בנקאיים ואחרים (כולל חלויות)
6,915	16,466	23,381	הלוואות מבעל השליטה
-	17,648	17,648	התחייבויות אחרות
<u>6,915</u>	<u>162,259</u>	<u>169,174</u>	

31 בדצמבר, 2020

בהצמדה למדד	ללא הצמדה	סה"כ	
אלפי ש"ח			
-	84,660	84,660	אגרות חוב
-	87,878	87,878	התחייבויות לתאגידים בנקאיים ואחרים (כולל חלויות)
6,676	17,656	24,332	הלוואות מבעל השליטה
-	17,648	17,648	התחייבויות אחרות
<u>6,676</u>	<u>207,842</u>	<u>214,518</u>	

5. פרטים נוספים

(א) ביום 2 במאי, 2013 הנפיקה החברה 211,112 אלפי ש"ח ע.נ. אגרות חוב (סדרה ב'). סך התמורה שהתקבלה (ברוטו) הינה 211,112 אלפי ש"ח. שיעור הריבית אשר נקבע במכרז הינו 7.4%. הריבית האפקטיבית השנתית המיוחסת לאגרות החוב (סדרה ב') הינה בשיעור של 7.97%.

ביום 20 בפברואר, 2020 ביצעה החברה הרחבה פרטית של סדרת אגרות חוב (סדרה ב') בהיקף של 60,000 אלפי ש"ח ע.נ. אגרות חוב. סך התמורה שהתקבלה בגין ההרחבה כאמור (בניכוי הוצאות הנפקה) הסתכמה לסך של כ-64,390 ש"ח נטו.

ביום 6 במאי, 2020 החליט דירקטוריון החברה על ביצוע פדיון מוקדם מלא, ביוזמת החברה, של יתרת אגרות החוב (סדרה ב') של החברה שבמחזור, אשר בוצע ביום 31 במאי, 2020 (להלן - הפדיון המוקדם).

תמורת הפדיון המוקדם, הכוללת תוספת תשלום של פדיון מוקדם בסך של כ-3,441 אלפי ש"ח, הסתכמה לסך כולל של כ-191,558 אלפי ש"ח. עם ביצוע הפדיון המוקדם, אגרות החוב (סדרה ב') של החברה נמחקו מהמסחר בבורסה.

לטובת מימון חלק מהפדיון המוקדם, נטלה החברה, ביום 31 במאי, 2020, הלוואה בסך של 100,000 אלפי ש"ח מתאגיד בנקאי. למידע נוסף, ראה סעיף ב' להלן.

ה. גילוי בדבר ההתחייבויות פיננסיות המיוחסות לחברה (ללא סכומים בגין חברות מוחזקות) (המשך)

5. פרטים נוספים

(ב) ביום 31 במאי, 2020, נטלה החברה הלוואה בסך של 100,000 אלפי ש"ח מתאגיד בנקאי, הנושאת ריבית שנתית בשיעור של פריים בתוספת 3.25% (להלן - ההלוואה).

ההלוואה הועמדה לחברה לטובת מימון יתרת התשלום הנדרש לצורך פדיון מוקדם המלא של אגרות חוב (סדרה ב'), כמתואר בסעיף א' לעיל. כנגד ההלוואה, שעבדה החברה המאוחדת אפרידר לתאגיד הבנקאי את מלוא הון המניות של החברה המאוחדת אלבר שירותי מימונית בע"מ המוחזקות על-ידה (להלן - המניות המשועבדות).

ההלוואה הועמדה לפירעון (קרן) בעשרה תשלומים חצי שנתיים, שווים, אשר ישולמו כדלקמן: התשלום הראשון ביום 30 בנובמבר, 2020, שמונה תשלומים נוספים בימים 30 במאי ו-30 בנובמבר של כל אחת מהשנים 2021-2024 והתשלום האחרון ביום 30 במאי, 2025. הריבית בגין ההלוואה תשולם פעמיים בשנה ביחד עם תשלומי הקרן.

במסגרת כתב ההתחייבות, התחייבה החברה כלפי התאגיד הבנקאי, בין היתר, בהתחייבויות כדלקמן: (1) היחס בין: (א) חוב פיננסי נטו; ו-(ב) סך המאזן בניכוי הנכסים הפיננסיים, לא יעלה על 40%; (2) הלוואות בעלים שהועמדו לחברה תהיינה נחותות להלוואה; (3) החברה לא תשלם ולא תבצע חלוקה ולא תתחייב לשלם בכל אופן וצורה שהם, בין במישרין ובין בעקיפין, דיבידנדים (כהגדרת המונח בחוק החברות), לרבות ריבית, וכן דמי ניהול, או דמי פיצוי, או דמי שיפוי, או דמי יעוץ, או סכומי כסף בסכומים אשר לא הותרו בכתב ההתחייבות, ללא הסכמת הבנק.

ביום 16 בנובמבר, 2020 ביצעה החברה פדיון מוקדם, חלקי, בסך של כ-12,123 אלפי ש"ח (מונחי קרן בלבד), על חשבון ההלוואה (להלן: "הפדיון המוקדם"). במסגרת הפדיון המוקדם, שילמה החברה, לתאגיד הבנקאי האמור, סך של 14,375 אש"ח, הכוללים סך של 10,000 אש"ח בגין מלוא קרן ההלוואה שהייתה אמורה להיפרע ביום 30 בנובמבר 2020, סך של כ-2,123 אלפי ש"ח על חשבון קרן ההלוואה שאמורה להיפרע ביום 30 במאי 2021 וסך של כ-2,252 אש"ח עבור ריבית שנצברה בגין ההלוואה עד למועד הפדיון המוקדם.

ביום 16 במרס, 2021 ביצעה החברה פדיון מוקדם, חלקי מנדטורי, בסך של כ-12,061 אלפי ש"ח (מונחי קרן בלבד), במסגרת הפדיון המוקדם, שילמה החברה סך של 13,449 אלפי ש"ח, הכוללים סך של 7,878 אלפי ש"ח בגין מלוא קרן ההלוואה שהייתה אמורה להיפרע ביום 31 במאי, 2021, סך של כ-4,183 אלפי ש"ח על חשבון קרן ההלוואה שאמורה להיפרע ביום 30 בנובמבר, 2021 וסך של כ-1,388 אלפי ש"ח עבור ריבית שנצברה בגין ההלוואה עד למועד הפדיון המוקדם.

ביום 21 במאי, 2021 ביצעה החברה פדיון מוקדם חלקי מנדטורי, בסך של כ-6,203 אלפי ש"ח (מונחי קרן בלבד), על חשבון ההלוואה. במסגרת הפדיון המוקדם, שילמה החברה סך של 6,868 אלפי ש"ח, הכוללים סך של 5,817 אלפי ש"ח בגין מלוא קרן ההלוואה שהייתה אמורה להיפרע ביום 30 בנובמבר, 2021, סך של כ-386 אלפי ש"ח על חשבון קרן ההלוואה שאמורה להיפרע ביום 31 במאי, 2022 וסך של כ-665 אלפי ש"ח עבור ריבית שנצברה בגין ההלוואה עד למועד הפדיון המוקדם הנוסף.

ביום 17 באוגוסט, 2021 ביצעה החברה פדיון מוקדם חלקי מנדטורי נוסף, בסך של כ-15,073 אלפי ש"ח (מונחי קרן בלבד), על חשבון ההלוואה. במסגרת הפדיון המוקדם, שילמה החברה סך של 15,887 אלפי ש"ח, הכוללים סך של 9,614 אלפי ש"ח בגין מלוא קרן ההלוואה שהייתה אמורה להיפרע ביום 31 במאי, 2022, סך של כ-5,459 אלפי ש"ח על חשבון קרן ההלוואה שאמורה להיפרע ביום 31 במאי, 2025 וסך של כ-814 אלפי ש"ח עבור ריבית שנצברה בגין ההלוואה עד למועד הפדיון המוקדם.

ה. גילוי בדבר ההתחייבויות פיננסיות המיוחסות לחברה (ללא סכומים בגין חברות מוחזקות) (המשך)

5. פרטים נוספים (המשך)

ביום 21 בנובמבר, 2021 ביצעה החברה פדיון מוקדם חלקי נוסף, בסך של כ-11,220 אלפי ש"ח (מונחי קרן בלבד), על חשבון ההלוואה. במסגרת הפדיון המוקדם, שילמה החברה סך של 11,916 אלפי ש"ח, הכוללים סך של 10,000 אלפי ש"ח בגין מלוא קרן ההלוואה שהייתה אמורה להיפרע ביום 30 בנובמבר, 2022, סך של כ-1,220 אלפי ש"ח על חשבון קרן ההלוואה שאמורה להיפרע ביום 31 במאי, 2025 וסך של כ-696 אלפי ש"ח עבור ריבית שנצברה בגין ההלוואה עד למועד הפדיון המוקדם.

לאחר הפדיונות המוקדמים המתוארים לעיל, ונכון למועד הדו"ח, יתרת קרן ההלוואה הינה בסך של כ-43,321 אלפי ש"ח. מקורות הפדיונות המוקדמים, המתוארים לעיל, הן בחלוקות דיבידנדים של אלבר, בגין המניות המשועבדות, כהגדרתן לעיל. לענין פדיון מוקדם חלקי, שביצעה החברה, לאחר מועד הדוח, על חשבון הלוואה מתאגיד בנקאי, ראה מידע נוסף ח'3 להלן.

ביום 27 בספטמבר, 2016, הנפיקה החברה 159 מליון ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה ד'). אגרות החוב אינן צמודות ונושאות ריבית שנתית קבועה בשיעור של 6.25%. בהתאם לשטר הנאמנות, עיקרי תמורת ההנפקה שימשו לפדיון מוקדם מלא של אגרות החוב של החברה הנאמנות אלעזרא החזקות ביטוח בע"מ ולצורך פירעון מלוא התחייבויותיה של החברה כלפי תאגיד בנקאי. תמורת ההנפקה, נטו (בניכוי הוצאות הנפקה), שהתקבלה בחברה, הסתכמה לסך של כ-157 מליון ש"ח.

אגרות החוב (סדרה ד') הועמדו לפירעון (קרן) ב-10 תשלומים לא שווים אשר ישולמו ביום 1 בינואר של כל אחת מהשנים 2018 עד 2027 (כולל) כדלקמן: התשלום הראשון (אשר ישולם ביום 1 בינואר 2018) בשיעור של 6% מהערך הנקוב של הקרן המקורית, התשלום השני (אשר ישולם ביום 1 בינואר 2019) בשיעור של 8% מהערך הנקוב של הקרן המקורית, התשלום השלישי (אשר ישולם ביום 1 בינואר 2020) בשיעור של 8.5% מהערך הנקוב של הקרן המקורית, התשלום הרביעי (אשר ישולם ביום 1 בינואר 2021) בשיעור של 9% מהערך הנקוב של הקרן המקורית, התשלום החמישי (אשר ישולם ביום 1 בינואר 2022) בשיעור של 9.5% מהערך הנקוב של הקרן המקורית, התשלום השישי (אשר ישולם ביום 1 בינואר 2023) בשיעור של 10% מהערך הנקוב של הקרן המקורית, התשלום השביעי (אשר ישולם ביום 1 בינואר 2024) בשיעור של 10.5% מהערך הנקוב של הקרן המקורית, התשלום השמיני (אשר ישולם ביום 1 בינואר 2025) בשיעור של 11% מהערך הנקוב של הקרן המקורית, התשלום התשיעי (אשר ישולם ביום 1 בינואר 2026) בשיעור של 11.5% מהערך הנקוב של הקרן המקורית, והתשלום העשירי (אשר ישולם ביום 1 בינואר 2027) בשיעור של 16% מהערך הנקוב של הקרן המקורית. הריבית בגין אגרות החוב (סדרה ד') תשולם ב-20 תשלומים חצי שנתיים, ביום 1 ביולי 2017, בימים 1 בינואר ו-1 ביולי של כל אחת מהשנים 2018 עד 2026 (כולל) וביום 1 בינואר 2027.

ביום 2 ביולי, 2017 ביצעה החברה פדיון מוקדם חלקי, ביוזמת החברה, בסך של כ-8,588 אלפי ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה ד').

ביום 17 בדצמבר, 2018 ביצעה החברה פדיון מוקדם חלקי, ביוזמת החברה, בסך של כ-26,235 אלפי ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה ד').

ביום 2 באוקטובר 2019, ביצעה החברה פדיון מוקדם חלקי, ביוזמת החברה, בסך של כ-28,090 אלפי ש"ח ע.ג. אגרות החוב (סדרה ד').

ביום 17 בדצמבר 2020, ביצעה החברה פדיון מוקדם חלקי, ביוזמת החברה, בסך של כ-9,725 אלפי ש"ח ע.ג. אגרות החוב (סדרה ד') (להלן - הפדיון המוקדם). במסגרת הפדיון המוקדם, שילמה החברה, למחזיקי אגרות החוב (סדרה ד'), סך של כ-10,006 אש"ח, הכוללים סך של כ-1,325 אש"ח בגין מלוא קרן אגרות החוב (סדרה ד') שהייתה אמורה להיפרע ביום 01/01/2022, סך של כ-8,400 אלפי ש"ח על חשבון קרן אגרות החוב (סדרה ד') שאמורה להיפרע ביום 01/01/2023 וסך של כ-281 אש"ח עבור ריבית שנצברה בגין קרן אגרות החוב (סדרה ד') הנפדית בפדיון המוקדם.

לאחר הפדיון מוקדם, ונכון למועד הדו"ח, יתרת קרן אגרות החוב (סדרה ד') הינה בסך של כ-85,410 אלפי ש"ח.

מקורות הפדיונות המוקדמים החלקיים, המתוארים לעיל, הן בחלוקות דיבידנד של הכשרה ביטוח, בגין מניות גרעין השליטה ובגין המניות המשועבדות, כהגדרתן בשטר הנאמנות.

ה. גילוי בדבר ההתחייבויות פיננסיות המיוחסות לחברה (ללא סכומים בגין חברות מוחזקות) (המשך)

5. פרטים נוספים (המשך)

(ד) ביום 24 במרס, 2013 התקבלו בחברה מספר הלוואות מבעל השליטה המסתכמות לסך של כ- 19,966 אלפי ש"ח, (לאחר קבלת אישורם של ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה), מתוכם סך של 10,000 אלפי ש"ח מקורם בהלוואות, הנושאות ריבית שנתית בשיעור ריבית הפריים בתוספת של 2.25%, אותן נטל בעל השליטה מתאגיד בנקאי והועמדו לחברה בתנאי גב אל גב, לפיהם סך של 8 מליון ש"ח הועמדו לפירעון בתשלום אחד ביום 27 למאי 2016 וסך של 2 מליון ש"ח נפרעו בשני תשלומים שווים בחודש מאי 2014 ובחודש מאי 2015. יתרת הסכומים שהתקבלו מבעל השליטה בסך של 9,966 אלפי ש"ח (להלן - הלוואות במימון אישי) הועמדו לתקופה של שנתיים וחצי והם נושאים ריבית של אג"ח ממשלתיות לתקופה האמורה.

(1) הלוואות במימון אישי

ביום 25 בפברואר, 2014 התקבלה בחברה הודעה בדבר החלטתו של מר אלי אלעזרא לדחות את מועד הפירעון של הלוואות במימון אישי ליום 31 במרס, 2017. ביום 20 במאי, 2015 התקבלה הודעתו של מר אלעזרא, לפיה הוא דוחה את מועד פירעונן של הלוואות במימון אישי ליום 31 במרס, 2018, ללא שינוי בתנאי הלוואות. ביום 31 במאי, 2016 התקבלה הודעתו של מר אלעזרא, לפיה הוא דוחה את מועד פירעונן של הלוואות במימון אישי ליום 31 במרס, 2021, ללא שינוי בתנאים הלוואות.

ביום 11 במרס, 2019 התקבלה הודעתו של מר אלעזרא, לפיה הוא דוחה את מועד פירעונן של הלוואות במימון אישי ליום 30 באפריל, 2022, ללא שינוי בתנאים הלוואות. ביום 3 במרס, 2021 אישר דירקטוריון החברה (לאחר אישור ועדת הביקורת), דחייה של פירעון הלוואות במימון אישי, ואשר מסתכמות נכון למועד הדוח לסך של כ-13 מליון ש"ח (קרן וריבית), ליום 30 באפריל, 2025, ללא שינוי בתנאים, ומבלי לגרוע בזכות החברה לפרוע את הלוואות בפירעון מוקדם ללא קנס.

לאחר מועד הדוח, ביום 30 מרס 2022 אישר דירקטוריון החברה, בתנאים של "עסקה מזכה", את ההודעה שמסר לחברה מר אלי אלעזרא, בעל השליטה בחברה, בדבר הסבה והמחאה של חלק מהלוואות במימון אישי, בסך של כ-3.7 מליון ש"ח, לאלעזרא יוזמה, והמרתו לשטר הון צמית, שאינו נושא ריבית והפרשי הצמדה, ואשר יפרע לא לפני תום חמש שנים מתאריך השטר (קרי עד יום 30.03.2027).

(2) הלוואות גב אל גב 8 מליון ש"ח

ביום 27 בנובמבר, 2014 אישרו ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה את הסכמתו של מר אלעזרא לדחות את פירעונם של 2 מליון ש"ח (מתוך סך של 8 מליון ש"ח), אשר קבועים ליום 27 במאי, 2016 כאמור לעיל, ליום 30 בספטמבר, 2019, וקבעו כי דחייה כאמור מהווה עסקה מזכה. ביום 31 במרס, 2016 אישר דירקטוריון החברה (לאחר אישורה של ועדת הביקורת ביום 29 במרס, 2016) את הסכמתו של מר אלעזרא לדחות את פירעונו של סכום נוסף של 2 מליון ש"ח, אשר קבוע ליום 27 במאי, 2016 ליום 30 בספטמבר, 2019, וקבעו כי דחייה כאמור מהווה עסקה מזכה (להלן יחדיו - הלוואה שהוחרגה מתנאי גב אל גב). לעניין הסבתה והמחאתה של הלוואה שהוחרגה מתנאי גב אל גב, בסך של 4 מליון ש"ח, לאלעזרא יוזמה והשקעות בע"מ (להלן - החברה האם) והמרתה, על ידי החברה האם בשטר הון צמית, ראה מידע נוסף ז'6' להלן.

ביום 31 במאי, 2016 אישר דירקטוריון החברה כעסקה מזכה (לאחר אישורה של ועדת הביקורת ביום 29 במאי, 2016) פריסה מחדשת של יתרת הלוואת גב אל גב 8 מליון ש"ח, שלא הוחרגו ומסתכמת לסך של 4 מליון ש"ח (להלן - הלוואה בתנאי גב אל גב), באופן בו סך של 1 מליון ש"ח נפרע ביום 26 במאי, 2016 וסך של 3 מליון ש"ח ייפרעו בשלושה תשלומים שווים בחודש מאי בכל אחת מהשנים 2017-2019. הקרן תישא ריבית בשיעור פריים בתוספת של 2%. ביום 31 במרס, 2019 התקבלה הודעתו של מר אלעזרא, לפיה הוא דוחה את מועד פירעונן של הלוואה בתנאי גב אל גב, אשר מסתכמת נכון לאותו מועד לסך של 1,000 אלפי ש"ח (קרן בלבד), ליום 30 באפריל, 2022, ללא שינוי בתנאים. ביום 3 במרס, 2021 אישר דירקטוריון החברה (לאחר אישור ועדת הביקורת), דחייה של פירעון הלוואה בתנאי גב אל גב, אשר מסתכמת נכון לאותו מועד לסך של 1,058 אלפי ש"ח (קרן בלבד), ליום 30 באפריל, 2025, תוך עדכון תנאיה, באופן, שהחל ממועד אישור הדחייה, הלוואה בתנאי גב אל גב לא תישא ריבית ותהא צמודה למדד בלבד, וזאת מבלי לגרוע בזכות החברה לפרוע את הלוואה בפירעון מוקדם ללא קנס.

ה. גילוי בדבר ההתחייבויות פיננסיות המיוחסות לחברה (ללא סכומים בגין חברות מוחזקות) (המשך)

5. פרטים נוספים (המשך)

- (ה) ביום 31 במאי, 2016 אישר דירקטוריון החברה כעסקה מזכה (לאחר אישורה של ועדת הביקורת ביום 29 במאי 2016) העמדת הלוואה מבעל השליטה בסך של 5 מליון ש"ח, אשר תיפרע על ידי החברה בתשלום אחד ביום 31 במאי 2019 ונושאת הפרשי הצמדה בלבד. לעניין הסבתה והמחאתה של ההלוואה לאלעזרא יוזמה והשקעות בע"מ (להלן - החברה האם) והמרת ההלוואה, על ידי החברה האם, בשטר הון צמית, ראה מידע נוסף ז'ג' להלן.
- (ו) ביום 31 בדצמבר, 2016 התקבלה הודעתו של מר אלעזרא, לפיה הוא דוחה את מועד פירעונה של הלוואה, המסתכמת נכון לאותו מועד לסך של 1.1 מליון ש"ח, והנושאת ריבית בגובה ריבית הפריים בתוספת 2.1% (להלן - ההלוואה), ליום 31 במרס 2021 ללא שינוי בתנאי ההלוואה. ביום 11 במרס, 2019 התקבלה הודעתו של מר אלעזרא, לפיה הוא דוחה את מועד פירעונה של הלוואה ליום 30 באפריל, 2022, ללא שינוי בתנאי ההלוואה. ביום 3 במרס, 2021 אישר דירקטוריון החברה (לאחר אישור ועדת הביקורת), דחייה של פירעון ההלוואה ליום 30 באפריל, 2025, תוך עדכון תנאיה, באופן שהחל ממועד אישור הדחייה, ההלוואה לא תישא ריבית ותהא צמודה למדד בלבד, וזאת ומבלי לגרוע בזכות החברה לפרוע את ההלוואה בפירעון מוקדם ללא קנס.
- (ז) ביום 31 במאי, 2018 אישר דירקטוריון החברה כעסקה מזכה (לאחר אישורה של ועדת הביקורת ביום 29 במאי 2018), העמדת הלוואה על ידי מר אלי אלעזרא, בסך של 1,160 אלפי ש"ח, אשר תיפרע על ידי החברה ביום 31 במרס, 2021 (להלן - ההלוואה). ההלוואה לא נושאת ריבית כלשהי וצמודה למדד המחירים לצרכן. ביום 11 במרס, 2019 התקבלה הודעתו של מר אלעזרא, לפיה הוא דוחה את מועד פירעונה של הלוואה ליום 30 באפריל, 2022, ללא שינוי בתנאי ההלוואה. ביום 3 במרס, 2021 אישר דירקטוריון החברה (לאחר אישור ועדת הביקורת), דחייה של פירעון ההלוואה ליום 30 באפריל, 2025, ללא שינוי בתנאים, ומבלי לגרוע בזכות החברה לפרוע את ההלוואות בפירעון מוקדם ללא קנס.
- (ח) ביום 31 במאי, 2018 אישר דירקטוריון החברה כעסקה מזכה (לאחר אישורה של ועדת הביקורת ביום 29 במאי 2018), העמדת הלוואה על ידי מר אלי אלעזרא, בסך של 4,665 אלפי ש"ח, אשר תיפרע על ידי החברה בתשלום אחד ביום 31 במרס, 2021 (להלן - ההלוואה). ההלוואה לא נושאת ריבית כלשהי וצמודה למדד המחירים לצרכן. ביום 11 במרס, 2019 התקבלה הודעתו של מר אלעזרא, לפיה הוא דוחה את מועד פירעונה של הלוואה ליום 30 באפריל, 2022, ללא שינוי בתנאי ההלוואה. ביום 3 במרס, 2021 אישר דירקטוריון החברה (לאחר אישור ועדת הביקורת), דחייה של פירעון ההלוואה ליום 30 באפריל, 2025, ללא שינוי בתנאים, ומבלי לגרוע בזכות החברה לפרוע את ההלוואות בפירעון מוקדם ללא קנס.
- (ט) ביום 8 ביולי 2021 פקע תוקפו של תשקיף המדף של החברה.

1. גילוי בדבר הכנסות מסים או הוצאות מסים המיוחסות לחברה (ללא סכומים בגין חברות מוחזקות)

מסים על ההכנסה המיוחסים לחברה

חוק מס הכנסה (תיאומים בשל אינפלציה), התשמ"ה-1985
על-פי החוק, עד לתום שנת 2007 נמדדו התוצאות לצורכי מס בישראל כשהן מותאמות לשינויים במדד המחירים לצרכן.

בחודש פברואר 2008 התקבל בכנסת תיקון לחוק מס הכנסה (תיאומים בשל אינפלציה), התשמ"ה-1985 המגביל את תחולתו של חוק התיאומים משנת 2008 ואילך. החל משנת 2008, נמדדות התוצאות לצורכי מס

בערכים נומינליים למעט תיאומים מסוימים בגין שינויים במדד המחירים לצרכן בתקופה שעד ליום 31 בדצמבר, 2007. תיאומים המתייחסים לרווחי הון, כגון בגין מימוש נדל"ן (שבח) וניירות ערך, ממשיכים לחול עד למועד המימוש. התיקון לחוק כולל, בין היתר, את ביטול תיאום התוספת והניכוי בשל אינפלציה והניכוי הנוסף בשל פחת (לנכסים בני פחת שנרכשו לאחר שנת המס 2007) החל משנת 2008.

מסים על ההכנסה המיוחסים לחברה

חוק מס הכנסה (תיאומים בשל אינפלציה), התשמ"ה-1985
על-פי החוק, עד לתום שנת 2007 נמדדו התוצאות לצורכי מס בישראל כשהן מותאמות לשינויים במדד המחירים לצרכן.

בחודש פברואר 2008 התקבל בכנסת תיקון לחוק מס הכנסה (תיאומים בשל אינפלציה), התשמ"ה-1985 המגביל את תחולתו של חוק התיאומים משנת 2008 ואילך. החל משנת 2008, נמדדות התוצאות לצורכי מס בערכים נומינליים למעט תיאומים מסוימים בגין שינויים במדד המחירים לצרכן בתקופה שעד ליום 31 בדצמבר, 2007. תיאומים המתייחסים לרווחי הון, כגון בגין מימוש נדל"ן (שבח) וניירות ערך, ממשיכים לחול עד למועד המימוש. התיקון לחוק כולל, בין היתר, את ביטול תיאום התוספת והניכוי בשל אינפלציה והניכוי הנוסף בשל פחת (לנכסים בני פחת שנרכשו לאחר שנת המס 2007) החל משנת 2008.

1. שומות מס המיוחסות לחברה

לחברה שומות מס הנחשבות לסופיות עד וכולל שנת המס 2019.

2. הפסדים מועברים לצורכי מס

לחברה הפסדים עסקיים לצורכי מס המועברים לשנים הבאות המסתכמים ליום 31 בדצמבר, 2021 לסך של כ-84 מיליון ש"ח.
לא הוכרו נכסי מסים נדחים בגין הפסדים עסקיים להעברה כאמור לעיל, בהעדר צפי לניצולם בעתיד הנראה לעין.

3. שיעור המס החלים על החברה

שיעור מס החברות בישראל בשנים 2019-2021 הינו 23%.
חבר בני אדם חייב במס על רווח הון ריאלי בשיעור מס החברות החל בשנת המכירה.

ז. יתרות הלוואות והתקשרויות מהותיות עם חברות מוחזקות ובעל השליטה

1. יתרות עם חברות מוחזקות

31 בדצמבר			בדבר תנאים ראה סעיף	
2020	2021	אלפי ש"ח		
9,048	14,121	5	יתרות חובה שוטפות	
72,570	72,570	5	הלוואות	
<u>81,618</u>	<u>86,691</u>			

2. עסקאות עם חברות מוחזקות

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר				בדבר תנאים ראה סעיף	
2019	2020	2021	אלפי ש"ח		
5,900	5,900	5,900	6א'	הכנסות מדמי ניהול	

3. הכנסות מימון בגין עסקאות עם חברות מוחזקות

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר				בדבר תנאים ראה סעיף	
2019	2020	2021	אלפי ש"ח		
6,116	5,339	5,073	5	הכנסות מימון	

4. הוצאות מימון בגין עסקאות עם בעל שליטה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר				בדבר תנאים ראה גילוי ה'5(ד'-ח') לעיל	
2019	2020	2021	אלפי ש"ח		
956	1,085	1,018		הוצאות מימון	

ז. יתרות הלוואות והתקשרויות מהותיות עם חברות מוחזקות ובעל השליטה (המשך)

5. הלוואות

ביום 27 בנובמבר, 2016 העמידה החברה הלוואת בעלים לחברה המאוחדת אלעזרא החזקות ביטוח (להלן - החזקות ביטוח) בסך של 123 מיליון ש"ח, שמקורה מתמורת אגרות החוב (סדרה ד') של החברה. ההלוואה הועמדה לצורך ביצוע פדיון מוקדם של אגרות החוב של החזקות ביטוח (סדרה ד') שבוצע באותו היום, ובהתאם לשרט נאמנות אגרות חוב (סדרה ד') של החברה. ההלוואה הועמדה בתנאי גב אל גב, לתנאי פירעון אגרות החוב (סדרה ד') של החברה. בכך החזקות ביטוח חדלה מלהיות תאגיד מדווח והפכה לחברה פרטית ביום 28 בנובמבר 2016.

לצורך פירעון הלוואת הבעלים הנ"ל, החזקות ביטוח מתבססת בין השאר גם על תזרים דיבידנדים חזוי שנתי מהכשרה ביטוח וכן על הנחות עבודה שמתקבלות מהנהלת הכשרה ביטוח. ככל שהדיבידנדים שיחולקו להחזקות ביטוח על ידי הכשרה ביטוח לא יספיקו לתשלום הקרן או הריבית בגין ההלוואה, ידחה מועד הפירעון של התשלום על חשבון הקרן ו/או הריבית בגין ההלוואה, עד אשר יהיו בידי החזקות ביטוח המקורות התזרימיים לתשלום, ולא יהיה בדחייה או באי תשלום במועד כאמור כשלעצמם כדי להוות הפרה של ההלוואה או עילה להעמדה לפירעון מידי של ההלוואה. על אף האמור לעיל, בין אם נדחה פירעון כלשהו בגין ההלוואה כאמור עובר לקיומה של עילה כאמור ובין אם לא: (1) אם וכאשר אגרות החוב (סדרה ד') של החברה הועמדו לפירעון מידי; או (2) אם קמה למחזיקי אגרות החוב (סדרה ד') של החברה הזכות על פי שטר הנאמנות לממש בטוחות שהועמדו לפי שטר הנאמנות ושהתקבלה החלטה כדין לממש הבטוחות בהתאם לשרט הנאמנות, תהיה למחזיקי אגרות החוב (סדרה ד') של החברה הזכות להעמיד את ההלוואה לפירעון מידי ולממש את השעבוד לטובתם בקשר עם ההלוואה.

ביום 29 בנובמבר 2020, החזקות ביטוח ביצעה, על חשבון ההלוואה, פדיון מוקדם חלקי. במסגרת הפדיון המוקדם החלקי האמור, שילמה החזקות ביטוח לחברה סך של כ-10,720 אש"ח, הכוללים סך של כ-942 אש"ח בגין מלוא קרן ההלוואה שהייתה אמורה להיפרע ביום 01/01/2022, סך של כ-3,082 אלפי ש"ח על חשבון קרן ההלוואה שאמורה להיפרע ביום 01/01/2023 וסך של כ-6,696 אש"ח עבור ריבית שנצברה עד למועד הפדיון המוקדם. בהתאם, נכון לתאריך המאזן, יתרת ההלוואה, כולל ריבית שנצברה, הינה בסך של כ-86,691 אש"ח.

6. התקשרויות

(א) ביום 25 במרס, 2010 נחתם הסכם בין החברה לבעלת השליטה בה, חברת אלעזרא יוזמה והשקעות בע"מ (להלן - אלעזרא יוזמה). במסגרתו העבירה אלעזרא יוזמה לחברה ללא תמורה את כל זכויותיה והתחייבויותיה מהסכם הניהול לשנת 2009 של החברות המוחזקות אפרידר ואלבר (להלן - אפרידר ואלבר). בהתאם, החברה תישא בכל ההוצאות והחייבים הקשורים בהעמדת שירותי הניהול החל מיום 1 בינואר, 2009 וזכאית לקבלת דמי הניהול, החל מהמועד האמור.

ביום 29 בדצמבר, 2015 נחתם הסכם דמי ניהול בין החברה לאפרידר חלף ההסכם משנת 2010. בהתאם להסכם נקבע כי החל מיום 1 בינואר 2016 תעמיד החברה לאפרידר שירותי ייזום ופיתוח עסקי בתמורה שנתית של 3.5 מיליון ש"ח. הסכם הניהול הקודם בא לסיומו המלא, ואין לו עוד כל תוקף.

ביום 1 במרס, 2011 חתמה החברה על הסכם הארכה עם חברת אלבר לתקופה שבין 1 בינואר, 2011 ל-31 בדצמבר, 2013. בהתאם להסכם שנקבע תעמיד החברה שירותי ניהול בתמורה שנתית של 2.4 מיליון ש"ח. ביום 1 בינואר 2014 נחתם הסכם ניהול חדש בין החברה לבין חברת אלבר, לתקופה של שלוש השנים שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2016, בתנאים דומים להסכם הניהול שהסתיים (להלן - הסכם הניהול החדש), כאשר במסגרתו נוסף תנאי על פיו דמי הניהול ישולמו אך ורק מתוך רווחיה השוטפים של אלבר, ובמקרה בו יפחתו רווחיה של אלבר מסכום דמי הניהול שנקבע לתשלום, ישולמו דמי הניהול באופן חלקי, בהתאם לרווח, כאשר תשלום יתרת דמי הניהול ידחה לשיעורים למועדים הקרובים אשר בהם ייצבר רווח מתאים העולה על דמי הניהול. עד למועד התשלום של הסכום שיידחה על חשבון דמי הניהול, יחשב אותו סכום כחוב של אלבר לחברה אשר יצבור ריבית בשיעור של פריים+1%.

ז. יתרות הלוואות והתקשרויות מהותיות עם חברות מוחזקות ובעל השליטה (המשך)

6. התקשרויות (המשך)

ביום 18 בדצמבר, 2016 חתמה החברה, עם חברת אלבר, על הסכם הארכה של הסכם הניהול החדש לתקופה שבין 1 בינואר, 2017 ל-31 בדצמבר, 2019.

ביום 9 בדצמבר, 2019 חתמה החברה, עם חברת אלבר, על הסכם הארכה של הסכם הניהול החדש לתקופה שבין 1 בינואר, 2020 ל-31 בדצמבר, 2022.

(ב) ביום 21 במרס, 2017 אישרו ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה כעסקה מזכה את הודעתו של מר אלעזרא לחברה בדבר הסבתן והמחאתן של הלוואה בסך 4 מיליון ש"ח (קרן) שהוחרגה מתנאי גב אל גב כאמור בסעיף ה'5ד' לעיל, וכן הלוואה בסך 5 מיליון ש"ח שהתקבלה כמתואר בסעיף ה'5(ה) לעיל (להלן יחדיו - ההלוואות), לאלעזרא יוזמה, וכן אישרו את הסכמתה של החברה האם להמיר את ההלוואות האמורות בשטר הון צמית בסך של 9 מיליון שאינו נושא ריבית ו/או הצמדה (להלן - שטרי ההון הצמיתים). ההמרה של ההלוואה לשטר הון כאמור אושרה על ידי ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה כעסקה מזכה.

ביום 30 בנובמבר, 2021 אישר דירקטוריון החברה (לאחר אישורה של ועדת הביקורת שהתקבל ביום 28 בנובמבר 2021) את הארכת תוקפם של שטרי ההון הצמיתים, לתקופה של 5 שנים נוספות עד ליום 31 בדצמבר, 2026 וללא שינוי בתנאיהם.

(ג) ביום 28 בנובמבר, 2017 אישרה ועדת הביקורת וביום 30 בנובמבר, 2017 אישר דירקטוריון החברה כעסקה מזכה את הודעתו של מר אלעזרא לחברה בדבר הסבתה והמחאתה של הלוואה שהועמדה על ידו בסך של כ-2.5 מיליון ש"ח, לאלעזרא יוזמה, והמרתה לשטר הון צמית, שאינו נושא ריבית והפרשי הצמדה, ואשר יפרע לא לפני תום חמש שנים מתאריך השטר (קרי חמש שנים מיום 30.11.2017). ההמרה של ההלוואה לשטר הון כאמור אושרה על ידי ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה כעסקה מזכה.

(ד) בחודש מאי 2007 אישרה האסיפה הכללית של בעלי מניות החברה את תנאי העסקתו של מר אלעזרא, בתפקיד מנהל עסקים, תמורת שכר חודשי בסך של כ-72 אלפי ש"ח. כמו כן, בהתאם לתנאי הסכם ההעסקה, מר אלעזרא זכאי למענק מיוחד בכל שנת כספים בגובה 1% מתוך הרווח השנתי המאוחד של החברה לפני מס, עד לסך של 80 מיליון ש"ח, ובשיעור של 7.5% מתוספת הרווח המאוחד לפני מס מעל 80 מיליון ש"ח (להלן - הסכם ההעסקה הקודם).

בפועל, החל במשך רובה ככולה של תקופת העסקתו ועד למועד הדוח, אלי אלעזרא לא משך את משכורתו מן החברה, וזאת ביתרה כוללת של שכר ברוטו בסך של כ-7,955 אלפי ש"ח, וכן לא משך מן החברה את זכאותו לקבלת מענקים בגין השנים 2007, 2010 ו-2016-2012 בסכום מצטבר של כ-9,693 אלפי ש"ח (להלן יחדיו - יתרת השכר והמענקים שנזקפה לזכות בעל השליטה בחברה).

ביום 28 בנובמבר, 2017 וביום 30 בנובמבר, 2017 אישרו ועדת התגמול ודירקטוריון החברה, בהתאמה (לאחר קבלת הסכמתו של מר אלעזרא), שינוי בתנאי העסקתו של מר אלעזרא, המכהן כיו"ר דירקטוריון פעיל של החברה, כך שהחל מיום 1 בדצמבר 2017 ישתווה שכרו לשכר הדירקטורים החיצוניים בחברה, כפי שיהיה מעת לעת, ואשר נכון למועד זה הינו בגובה הסכומים המזעריים הקבועים בתוספת השנייה והשלישית לתקנות החברות (כללים בדבר גמול והוצאות לדירקטור חיצוני), תש"ס-2000. נוכח תנאי העסקה אלו, עומדת גם ההתקשרות הנ"ל בתנאי תקנות החברות (הקלות בעסקאות עם בעלי ענין), התש"ס-2000.

לעניין הודעה, שמסר מר אלעזרא לחברה, לאחר מועד הדוח, בדבר ויתור בלתי חוזר, ביחס לזכאותו לקבל את יתרת השכר והמענקים שנזקפה לזכות בעל השליטה בחברה, כהגדרתה לעיל, ראה סעיף ח'2 להלן.

ז. יתרות הלוואות והתקשרויות מהותיות עם חברות מוחזקות ובעל השליטה (המשך)

6. התקשרויות (המשך)

(ה) במהלך שנת 2019 הכריז דירקטוריון אפרידר, במספר מועדים, על דיבידנד המסתכם לסך של כ-72,344 אלפי ש"ח. הדיבידנד פרע את יתרת החו"ז שהעמידה אפרידר לחברה במהלך החודשים מאי עד נובמבר 2018, וכן במהלך שנת 2019.

במהלך שנת 2020 הכריז דירקטוריון אפרידר, במספר מועדים, על דיבידנד המסתכם לסך של כ-28,332 אלפי ש"ח. הדיבידנד פרע את יתרת החו"ז שהעמידה אפרידר לחברה במהלך שנת 2020.

במהלך שנת 2021 הכריז דירקטוריון אפרידר, במספר מועדים, על דיבידנד המסתכם לסך של כ-48,109 אלפי ש"ח. הדיבידנד פרע את יתרת החו"ז שהעמידה אפרידר לחברה במהלך שנת 2021.

(ו) ביום 30 בנובמבר, 2018 אישר דירקטוריון החברה (לאחר אישורה של ועדת הביקורת שהתקבל ביום 28 בנובמבר 2018) את הארכת תוקפם של שטרי הון צמיתים שהנפיקה בעלת השליטה בחברה, אלעזרא יוזמה והשקעות בע"מ, בהיקף כולל של 30 מיליון ש"ח, לתקופה של 5 שנים נוספות, עד ליום 31 בדצמבר, 2023.

שטרי ההון הצמיתים אינם צמודים ואינם נושאים ריבית. אינם ניתנים לפירעון מוקדם והנושה אינו רשאי לקבל מהחברה או מאחרים כל תשלום על חשבון סכום שטר ההון לפני זמן הפירעון הנ"ל. ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה אישרו כי הארכת שטרי ההון האמורים מתבצעת בתנאים של "עסקה מזכה", כמשמעותה בהוראות תקנה 1(2) לתקנות החברות (הקלות בעסקאות עם בעלי עניין), התש"ס-2000.

(ז) ביום 30 ביוני, 2019 חדל לכהן מר שמעון חזות כמנכ"ל ודירקטור בחברה, ובמקומו מונה לתפקיד מנכ"ל החברה, מר אור אלעזרא, בנו של בעל השליטה בחברה, המכהן כדירקטור בחברה החל מיום 2 באפריל, 2019.

ביום 24 ביוני, 2019 אישר דירקטוריון החברה את תנאי העסקתו של מר אור אלעזרא כמנכ"ל החברה. במסגרת תפקידו כמנכ"ל החברה יכהן מר אור אלעזרא בהיקף של 10% משרה ויהיה זכאי למשכורת חודשית (ברוטו) בסך של 5,000 ש"ח צמודה למדד המחירים לצרכן.

(ח) ביום 25 ביולי, 2019, התקשרה החברה, עם בעלת מניות מיעוט בחברה המאוחדת הכשרה ביטוח (להלן - הכשרה ביטוח), בהסכם לרכישת 2,205,263 מניות הכשרה ביטוח, המהוות 1.21% מהון המניות המונפק והנפרע של הכשרה ביטוח. בהתאם להוראות ההסכם, שילמה החברה, ביום 8 באוגוסט 2019, לבעלת מניות המיעוט תמורת המניות הנרכשות, סך של 4,600 אלפי ש"ח (להלן - התמורה). ביום 18 באוגוסט, 2019 הועברו המניות הנרכשות לידי החברה, ובהתאם, החל ממועד זה, שיעור ההחזקה הישירה של החברה בהכשרה ביטוח עלה ל-6.33%.

תשלום התמורה מומן באמצעות אשראי כספי, שנטלה החברה מתאגיד בנקאי, שנכון למועד הדוח נפרע במלואו.

ח. אירועים לאחר תאריך הדיווח

1. לעניין התפשטות נגיף הקורונה והשלכותיו על החברה והקבוצה ראה סעיף ב' לעיל.
2. בהמשך למתואר בסעיף ז'6(ד) לעיל, ביום 30 במרס 2022, בעל השליטה בחברה, מר אלי אלעזרא, מסר לחברה הודעה, בדבר ויתור בלתי חוזר, בקשר עם זכאותו לקבל מהחברה, סך כולל של כ-17,468 אלפי ש"ח, עבור שכר בגין השנים 2009-2017 ועבור מענקים שנתיים בגין השנים 2007, 2010 ו-2012-2016 בהתאם להסכם ההעסקה הקודם, כהגדרתו בסעיף האמור.
3. ביום 27 במרס, 2022 ביצעה החברה פדיון מוקדם חלקי (ביוזמת החברה ושאינו מנדטורי), בסך של כ-22,542 אלפי ש"ח (מונחי קרן בלבד), על חשבון ההלוואה שנטלה החברה, כהגדרתה בסעיף ה'5(ב) לעיל (להלן - הפדיון המוקדם). במסגרת הפדיון המוקדם, שילמה החברה סך של 23,262 אלפי ש"ח, הכוללים סך של 10,000 אלפי ש"ח בגין מלוא קרן ההלוואה שהייתה אמורה להיפרע ביום 30 במאי, 2023, סך של כ-3,321 אלפי ש"ח על חשבון קרן ההלוואה שאמורה להיפרע ביום 31 במאי, 2025, סך של כ-9,221 אלפי ש"ח על חשבון קרן ההלוואה שאמורה להיפרע ביום 1 בדצמבר, 2024 וסך של כ-720 אלפי ש"ח עבור ריבית שנצברה בגין ההלוואה עד למועד הפדיון המוקדם.
- לאחר הפדיון המוקדם, ונכון למועד פרסום הדו"ח, יתרת קרן ההלוואה הינה בסך של כ-20,779 אלפי ש"ח.
4. בהמשך למתואר בסעיף ה'5(ד) לעיל, ביום 30 מרס 2022 אישר דירקטוריון החברה, בתנאים של "עסקה מזכה", את ההודעה שמסר לחברה, מר אלי אלעזרא, בעל השליטה בחברה, בדבר הסבתה והמחאתה של הלוואה שהועמדה על-ידי לטובת החברה, בסך של 3,706 אלפי ש"ח (קרן מקורית), לאלעזרא יוזמה, והמרתה לשטר הון צמית, שאינו נושא ריבית והפרשי הצמדה, ואשר ייפרע לא לפני תום חמש שנים מתאריך השטר (קרי עד יום 30.03.2027). ההמרה של הלוואה לשטר הון כאמור אושרה על-ידי ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה כעסקה בתנאים של "עסקה מזכה".

אלעזרא החזקות בע"מ

הנדון: הסכמה להכללת הצהרת אקטואר בביטוח כללי בדבר עתודות הביטוח של הכשרה חברה לביטוח בע"מ נכון ליום 31 בדצמבר 2021 בדוח התקופתי של אלעזרא החזקות בע"מ ("החברה")

אני מסכים שהצהרת אקטואר בביטוח כללי בדבר עתודות הביטוח של הכשרה חברה לביטוח בע"מ מיום 27 במרס 2022 שהוכנה על-ידי, אשר נכללה במסגרת הדוחות הכספיים השנתיים ליום 31 בדצמבר 2021 של הכשרה חברה לביטוח בע"מ, שהתפרסמו ביום 27 במרס 2022 (אסמכתא: 2022-01-035893), תיכלל במסגרת דוחותיה הכספיים של החברה, אשר אמורים להתפרסם לא יאוחר מיום 31 במרס 2022, לרבות על דרך ההפניה.

אלינור מועלם

אלעזרא החזקות בע"מ

הנדון: הסכמה להכללת הצהרת אקטואר בענף ביטוח חיים והצהרת אקטואר בענף ביטוח בריאות של
הכשרה חברה לביטוח בע"מ נכון ליום 31 בדצמבר 2021 בדוח התקופתי של אלעזרא החזקות בע"מ
("החברה")

אני מסכים שהצהרות אקטואר בענפי ביטוח בריאות וביטוח חיים מיום 27 במרס 2022 שהוכנו על-ידי, אשר נכללו במסגרת הדוחות הכספיים השנתיים ליום 31 בדצמבר 2021 של הכשרה חברה לביטוח בע"מ, שהתפרסמו ביום 27 במרס 2022 (אסמכתא: 2022-01-035893), תיכללנה במסגרת דוחותיה הכספיים של החברה, אשר אמורים להתפרסם לא יאוחר מיום 31 במרס 2022, לרבות על דרך ההפניה.

שלומי בן עמרם

פרק ד - פרטים נוספים

ההפניה לתקנות בחלק זה הינה לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970

שם החברה: אלעזרא החזקות בע"מ

מס' חברה ברשם החברות: 51-378563-4

מען רשום: רחוב הנמל 2, ת"ד 5005, אשקלון, 7815001
(תקנה 25א)

טלפון: 08-6701800

(תקנה 25א) 08-6701822

פקסימיליה: 08-6701821
(תקנה 25א)

כתובת דוא"ל: erand@afridar.co.il
(תקנה 25א)

תאריך המאזן: 31 בדצמבר 2021
(תקנה 9)

תאריך הדוח: 30 במרס 2022
(תקנות 1 ו-7)

תקנה 19 - דוח מצבת התחייבויות לפי מועדי פירעון

ראה דוח מצבת התחייבויות לפי מועדי פירעון המדווח בד בבד עם הדוח התקופתי של החברה לשנת 2021.

תקנה 10א - תמצית דוחות על הרווח הכולל רבעוניים

להלן תמצית דו"חות רווח כולל רבעוניים של החברה (באלפי ש"ח) :

סה"כ 2021	רבעון 4 2021	רבעון 3 2021	רבעון 2 2021	רבעון 1 2021	נתונים מדוחות כספיים
339,797	141,970	95,118	62,272	40,437	הכנסות מעסקאות בניה ומקרקעין
1,166,405	288,587	292,376	292,974	292,468	פרמיות שהרווחו בשייר
2,720,381	1,124,725	17,922	766,900	810,834	רווחים מהשקעות, נטו ומהכנסות מימון
1,275,350	328,914	327,352	321,954	297,130	הכנסות מהשכרת כלי רכב ומשירותי דרך וגרירה וממתן אשראי צרכני
2,078,392	381,804	546,360	638,404	511,824	הכנסות ממכירת כלי רכב
276,470	54,679	81,235	63,945	76,611	הכנסות דמי ניהול, עמלות
252	-	100	54	98	הכנסות מימון
7,857,047	2,320,679	1,360,463	2,146,503	2,029,402	סה"כ הכנסות
268,192	109,157	78,523	50,717	29,795	עלות ביצוע עבודות בניה
3,568,555	1,311,228	268,223	973,180	1,015,924	תשלומים ושינוי בהתחייבויות בגין חוזי ביטוח וחוזי השקעה בשייר
938,201	230,284	243,815	242,395	221,707	עלות ניהול ציי רכב ומשירותי מוסך דרך וגרירה
14,224	1,360	1,881	4,137	6,846	ירידת ערך מלאי כלי רכב
1,900,274	335,887	505,634	585,099	473,654	עלות כלי הרכב שנמכרו
551,040	150,852	135,539	141,593	123,056	הוצאות מכירה, שווק והוצאות רכישה אחרות
9,481	2,426	2,078	2,661	2,316	הוצאות בגין הפסדי אשראי
237,320	53,958	66,038	52,882	64,442	הוצאות הנהלה וכלליות
128,121	32,173	30,883	33,331	31,734	הוצאות מימון
(6,566)	(3,800)	(1,551)	(905)	(310)	חלק הקבוצה ברווחי חברות המטופלות לפי שיטת שווי מאזני, נטו
783	175	248	277	83	הוצאות אחרות
7,609,625	2,223,700	1,331,311	2,085,367	1,969,247	סה"כ הוצאות
247,422	96,979	29,152	61,136	60,155	רווח לפני מס
58,239	22,738	5,399	10,000	20,102	מיסים על הכנסה
189,183	74,241	23,753	51,136	40,053	רווח נקי
(6,674)	(2,776)	366	(1,833)	(2,431)	רווח (הפסד) כולל אחר, נטו
182,509	71,465	24,119	49,303	37,622	רווח כולל
185,426	72,014	24,581	50,115	38,716	רווח נקי - מיוחס לבעלי מניות החברה
3,757	2,227	(828)	1,021	1,337	רווח (הפסד) נקי - מיוחס לזכויות שאינן מקנות שליטה
179,087	69,342	24,925	48,391	36,429	רווח כולל - מיוחס לבעלי מניות החברה
3,422	2,123	(806)	912	1,193	רווח כולל - מיוחס לזכויות שאינן מקנות שליטה

תקנה 11 - רשימת השקעות בחברות בת ובחברות כלולות מהותיות לתאריך הדוח על המצב הכספי¹

שם החברה	סוג המניה	כמות מניות	סה"כ ערך נקוב (בש"ח)	ערך הכספי הנפרד של החברה (אלפי ש"ח)	שיעור החזקה		
					במניה	בהון המניות המונפק	בכוח הצבעה
בסמכות למנות דירקטורים							
אפרידר החברה לשכון ולפתוח ישראל בע"מ	רגילה 0.0001 ש"ח ע.נ.	2,581,012	258.1	710,866	100%	100%	-
	יסוד 0.0001 ש"ח ע.נ.	2,000	0.2	-	100%	100%	100%
אלעזרא החזקות ביטוח בע"מ ^{2,3,4}	רגילה 1- ש"ח ע.נ.	14,469,914	14,469,914	94,438	99.02%	99.02%	99.02%
הכשרה חברה לביטוח בע"מ ⁵	רגילה 1- ש"ח ע.נ.	11,507,459	11,507,459	21,016	6.33%	6.33%	6.33%
חברות בנות (במישרין) של אלעזרא החזקות ביטוח בע"מ - ההחזקות המתוארות הן של חברה זו							
הכשרה חברה לביטוח בע"מ ⁶	רגילה 1- ש"ח ע.נ.	97,517,497	97,517,497	197,315	53.6%	53.6%	53.6%
חברות בנות (במישרין) של אפרידר החברה לשכון ולפתוח ישראל בע"מ - ההחזקות המתוארות הן של חברה זו							
אלבר שרותי מימונית בע"מ	רגילה 1- ש"ח ע.נ.	80,994	80,994	654,320	100%	100%	100%
הכשרה חברה לביטוח בע"מ ⁵	רגילה 1- ש"ח ע.נ.	63,066,251	63,066,251	115,251	34.67%	34.67%	34.67%
פנינת עתידיים בע"מ	רגילות 1- ש"ח ע.נ.	50	50	46	50%	50%	50%
אפרידר יוזמה והשקעות בע"מ	רגילה 1- ש"ח ע.נ.	300	300	23,032	100%	100%	100%
אפרידר א.ל.י יזמות בע"מ	רגילה 1- ש"ח ע.נ.	500	500	19,669	50%	50%	50%
אחוזת אפרידר	רגילה 1 ש"ח ע.נ.	1,000	1,000	3,579	100%	100%	100%
חברות בנות (במישרין) של אלבר שרותי מימונית בע"מ - ההחזקות המתוארות הן של חברה זו							
אלבר ציי רכב (ר.צ.) בע"מ ⁷	רגילה 1- ש"ח ע.נ.	15,343,129	15,343,129	700,878	100%	100%	100%
ממסי שירותי דרך וגרירה בע"מ	רגילה 1- ש"ח ע.נ.	200	200	63,028	100%	100%	100%
אלבר קרדיט בע"מ	רגילה 1- ש"ח ע.נ.	10,000	10,000	91,257	100%	100%	100%
אלבר (י.מ.ת) החברה להפצת כלי רכב בע"מ	רגילה 1- ש"ח ע.נ.	20,000	20,000	3,095	100%	100%	100%
עמיעד ליש חברה לפיתוח (מזרח) 1995 בע"מ ⁸	רגילה 1- ש"ח ע.נ.	74	74	1,618	74%	74%	67%
חברות בנות (במישרין) של אלבר ציי רכב (ר.צ.) בע"מ - ההחזקות המתוארות הן של חברה זו							
אלבר א.פ. בע"מ	רגילה 1 ש"ח ע.נ.	3,180	3,180	-	100%	100%	100%
אלבר סוכנות לביטוח כללי (2016) בע"מ	רגילה 1 ש"ח ע.נ.	1,000	1,000	-	100%	100%	100%
חברות בנות (במישרין) של ממסי שירותי דרך וגרירה בע"מ - ההחזקות המתוארות הן של חברה זו							
מוטר - פרטס בע"מ	סוג א' 0.0001 ש"ח ע.נ.	225,000	22.5	-	100%	100%	100%
	סוג ב' 0.0001 ש"ח ע.נ.	62,500	6.25	-	100%	100%	100%
	סוג ג' 0.0001 ש"ח ע.נ.	62,500	6.25	-	100%	100%	100%
	סוג ד' 0.0001 ש"ח ע.נ.	1	0.0001	-	0%	0%	0%

1. לא כולל חברות לא פעילות או שפעילותן זניחה עבור החברה, וכן לא כולל את החברות הבנות של אלבר שרותי מימונית בע"מ שאינן מוחזקות על-ידיה במישרין. אין לחברה חברות בנות או קשורות אשר מניותיהן רשומות למסחר בבורסה. **ליתרת הלוואות ושטרי הון בין קבוצתיים מהותיות בדו"ח על המצב הכספי המותאם – ראה סעיפים 3, 4 ו-6 להלן.**
2. להלן: **"החזקות ביטוח"**. להחזקות בעל השליטה בחברה, אלי אלעזרא, במניות החזקות ביטוח – ראה סעיף 2 לחלק א' לדוח התקופתי לשנת 2021 (תיאור עסקי התאגיד) (**"חלק א' לדוח התקופתי"**).
3. בחודשים ינואר, מרץ ומאי 2009, העמידה החברה שטרי הון בסך כולל של 31.8 מיליון ש"ח להחזקות ביטוח, ללא זמן פירעון קבוע, ושאינם נושאים ריבית והצמדה. החברה התחייבה, כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה ד') שלה, לנחיתות שטרי ההון הצמיתים, אל מול הלוואות בעלים, שהיא העמידה להחזקות ביטוח, מתמורת הנפקת אגרות החוב הני"ל – ראה הערה 4 להלן.
4. בחודש נובמבר 2016 העמידה החברה להחזקות ביטוח הלוואה בסך של 123,000 אלפי ש"ח לצורך ביצוע פדיון מוקדם של אגרות החוב (סדרה ד') של החזקות ביטוח. ההלוואה הועמדה מכספי תמורת הנפקת אגרות החוב (סדרה ד') של החברה. מלוא זכויות החברה בקשר עם ההלוואה האמורה שועבדו בשעבוד קבוע יחיד, ראשון בדרגה לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ד'). הלוואות הבעלים הועמדה להחזקות ביטוח בתנאים הזהים, גב אל גב (Back to Back), לתנאי פירעון אגרות החוב (סדרה ד') של החברה, בנוגע לתנאי פירעון הקרן (קרי בהתאם לשיעור היחסי של הקרן שיפרע בכל מועד פדיון קרן בגין אגרות החוב), תנאי הריבית, ותנאי ריבית הפיגורים (ככל שתהיה). על אף האמור לעיל, כל תשלום קרן או ריבית על חשבון הלוואות הבעלים יתבצע שני ימי עסקים טרם כל מועד פירעון קרן או ריבית של אגרות החוב (סדרה ד') של החברה, לפי העניין. על אף האמור לעיל, היה והדיבידנדים שיחולקו להחזקות ביטוח לא יספיקו לתשלום הקרן ו/או הריבית בגין הלוואות הבעלים, ידחה מועד הפירעון של התשלומים על חשבון הקרן ו/או הריבית בגין הלוואות הבעלים, עד שיהיו בידי החזקות ביטוח המקורות התזרימיים לתשלוםם ולא יהיה בדחיה או באי תשלום במועד כאמור כשלעצמם כדי להוות הפרה של הלוואות הבעלים או עילה להעמדה לפירעון מיידי של הלוואות הבעלים. כמו כן, תנאי הלוואות הבעלים כוללים את העילות הבאות להעמדת הלוואות הבעלים לפירעון מיידי (וזאת בין אם נדחה פירעון כלשהו בגין הלוואות הבעלים כאמור עובר לקיומה של עילה כאמור ובין אם לא): (1) אם וכאשר אגרות החוב (סדרה ד') של החברה הועמדו לפירעון מיידי; או (2) אם קמה למחזיקי אגרות החוב (סדרה ד') של החברה הזכות על פי שטר הנאמנות בגין אגרות החוב (סדרה ד') של החברה לממש בטוחות שהועמדו לפי השטר האמור והתקבלה החלטה כדין לממש הבטוחות בהתאם לשטר. החזקות ביטוח רשאית לפדות את הלוואות הבעלים בפדיון מוקדם, ללא עמלה.
- ביום 28 באוגוסט 2019, ביצעה החזקות ביטוח פדיון מוקדם חלקי, ע"ח קרן ההלוואה, בסך של כ-19,040 אלפי ש"ח (הכוללים 9,112 אלפי ש"ח בגין יתרת הקרן שהייתה אמורה להיות משולמת ביום 1.1.2020 ו-10,128 אלפי ש"ח בגין יתרת הקרן שהייתה אמורה להיות משולמת ביום 1.1.2022). כמו כן, ביום 29 בנובמבר 2020, החזקות ביטוח ביצעה, על חשבון ההלוואה, פדיון מוקדם חלקי. במסגרת הפדיון המוקדם החלקי האמור, שילמה החזקות ביטוח לחברה סך של כ-10,720 אלפי ש"ח, הכוללים סך של כ-942 אלפי ש"ח בגין מלוא קרן ההלוואה שהייתה אמורה להיפרע ביום 01/01/2022, סך של כ-3,082 אלפי ש"ח על חשבון קרן ההלוואה שאמורה להיפרע ביום 01.01.2023 וסך של כ-6,696 אלפי ש"ח עבור ריבית שנצברה עד למועד הפדיון המוקדם. בהתאם, נכון לתאריך המאזן, יתרת ההלוואה, כולל ריבית שנצברה, הינה בסך של כ-86,691 אלפי ש"ח.
5. להלן: **"הכשרה ביטוח"**. החברה מחזיקה בחברה בת זו, באמצעות החזקות ביטוח, אפרידר ובמישרין. בין אפרידר לבין הגב' איריס טרמצי (אשר החזקותיה בהכשרה ביטוח עומדות על 3.52%) קיים הסכם בעלי מניות מחדש מאי 2009, במסגרתו הוקנתה לאפרידר ו/או לבעל השליטה ו/או לחברות בבעלותו של בעל השליטה זכות סירוב ראשונה לרכישת המניות המוחזקות על ידי הגב' איריס טרמצי; לגב' טרמצי הוקנתה זכות הצטרפות, במקרה של העברת השליטה בהכשרה ביטוח, בדרך של מכירה מוחזקת לבורסה; וכן הוטלה חובה עליה להצטרף במקרה של מכירת מלוא הון מניות הכשרה ביטוח לצד שלישי. בחודש יולי 2019 רכשה החברה מבעלת מניות מיעוט אחרת בהכשרה ביטוח 2,205,263 מניות של הכשרה ביטוח אשר היוו 1.21% מהון המניות המונפק של הכשרה ביטוח (להלן – המניות הנרכשות), בתמורה לסך של 4,600 אלפי ש"ח. ביום 18 באוגוסט 2019 הועברו המניות הנרכשות לידי החברה, ובהתאם, החל ממועד זה, שיעור ההחזקה הישירה של החברה בהכשרה ביטוח עלה ל-6.33%.
- יצוין כי הכשרה ביטוח מחזיקה במישרין ב-100% מהון המניות המונפק והנפרע של פנינת אפרידר בע"מ, שהינה חברה המחזיקה ב-100% מנכס מקרקעין באשקלון וב-50% מנכס מקרקעין באשדוד. פנינת אפרידר נרכשה על-ידי הכשרה ביטוח כנגד הקצאת מניות לאפרידר, לצורך עמידה בדרישות הלימות ההון החלות על הכשרה ביטוח כמבטח.
- ביום 29 במרס, 2009 נחתם הסכם, בין פנינת אפרידר לאפרידר, לפיו אפרידר תנהל עבור פנינת אפרידר נכס מקרקעין בעיר אשקלון שבבעלות פנינת אפרידר, הידוע כמרכז מסחרי אפרידר, וזאת החל מה-1 לאפריל, 2009 (להלן – הסכם הניהול). ביום 16 באפריל 2020 נחתמה תוספת להסכם הניהול, לפיה תקופת ההתקשרות תוארך לתקופה נוספת של 12 חודשים, החל מיום 1 באפריל 2020 ועד ליום 31 במרס 2021, עם שתי אופציות הארכה בנות 12 חודשים כל אחת, המסתיימות ביום 31 במרס, 2023. אפרידר בחרה לממש את האופציה להארכת הסכם הניהול, ובהתאם לכך נכון למועד הדוח אפרידר נותנת, לפנינת אפרידר, שירותי ניהול ביחס לשטח של כ-4,536 מ"ר, בתמורה לדמי ניהול חודשיים העומדים על סך של 9 ש"ח למ"ר (צמוד למדד מחירים לצרכן 4/2020).
- בנוסף הכשרה ביטוח מחזיקה ב-49% מהון המניות של טרה אימפריום אייץ' בע"מ (ללא החזקה בכוח ההצבעה ובסמכות למנות דירקטורים), 75% מההשקעה בוצעה מכספי חוזים תלויי תשואה ו-25% מההשקעה בוצעה מכספי הנוסטרו של הכשרה ביטוח. כמו כן, הכשרה ביטוח העמידה לטרה אימפריום אייץ' בע"מ הלוואה בסך של כ-5.3 מיליון ש"ח.
6. הכשרה ביטוח העמידה לאפרידר הלוואה בסך כולל של 30 מיליון ש"ח בהתאם להסכם הלוואה מיום 18 בנובמבר 2008. בחודש ינואר 2013 תוקן הסכם הלוואה במסגרתו עודכן שיעור הריבית ותוקנו מועדי הפירעון של הלוואה, באופן שקרן ההלוואה הממומדת בסך של כ-34,000 אלפי ש"ח תיפדה בשמונה תשלומים שנתיים שווים (קרן וריבית) החל מיום 31 במאי 2014. הריבית בגין ההלוואה הייתה מובטחת בשעבוד שני בדרגה non recourse על מניות אפרידר שבעלות החברה (השעבוד הראשון על המניות שהיה מוטל לטובת תאגיד בנקאי הוסר) (להלן – השעבוד השני) ובערבות אישית של מר אלי אלעזרא. ביום 1 בפברואר 2021, ביצעה אפרידר, פדיון מוקדם מלא של ההלוואה, במסגרתו שילמה אפרידר להכשרה ביטוח, סך של כ-4,684 אלפי ש"ח, הכוללים סך של כ-4,306 אלפי ש"ח על חשבון קרן ההלוואה (כולל הפרשי הצמדה) שהייתה אמורה להיפרע ביום 31/05/2021 וסך של כ-378 אלפי ש"ח עבור ריבית שנצברה עד למועד הפדיון המוקדם המלא, בגין קרן ההלוואה. בהמשך לפירעונה המלא של ההלוואה, בחודש נובמבר 2021 הוסר השעבוד השני.
7. אלבר שירותי מימונית בע"מ (להלן – אלבר) העמידה לחברה הבת שלה, אלבר ציי רכב (ר.צ.) בע"מ, הלוואות, המסתכמות לתאריך המאזן בסך של 2,274,321 אלפי ש"ח, כנגד שעבוד נכסים בבעלותה לטובת הגורמים המלווים לאלבר. ההלוואות ניתנות בתנאי הצמדה ובזמני פירעון הזהים להלוואות המתקבלות מהגורמים המלווים של אלבר.
8. אלבר שירותי מימונית בע"מ (להלן – אלבר) העמידה לחברה הבת שלה, עמיעד ליש חברה לפיתוח (מזרח) 1995 בע"מ הלוואה בסך של 9,100 אלפי ש"ח.

התקשרויות בין החברות הבנות

בנוסף להתקשרויות שנמנו בהערות 3, 4, 6 ו-7 לעיל, בין החברות הבנות של החברה, קיימות עסקאות שנערכות במהלך העסקים הרגיל, כגון הסכמי ליסינג תפעולי עם אלבר, הסכמי חילוץ וגרירה עם ממסי, הספקת חלקי חילוף על ידי מוטו-פרטס בע"מ (חברה בשליטת אלבר) למוסכי ההסדר עמם קשורה הכשרה ביטוח, שיתוף פעולה במכירת ביטוחי רכב, הסכמי ביטוח (הסכמי רכישת פוליסות ביטוח מהכשרה ביטוח), הסכמי השכרה של מקרקעין, הסכמי ניהול נכסים וכיו"ב.

תקנה 12 - שינויים בשנת הדיווח בהשקעות בחברות בת ובחברות כלולות מהותיות

בשנת הדיווח לא חלו שינויים בהשקעות בחברות הבנות ובחברות כלולות מהותיות של החברה.

תקנה 13 - הכנסות בשנת הדיווח של חברות בת וחברות כלולות מהותיות והכנסות החברה מהן (באלפי ש"ח)

הכנסות (הוצאות) ריבית (בסכומים נומינליים תוך ציון מועדי התשלום)		דיבידנד ודמי ניהול				רווח (הפסד) (חלק החברה) לתאריך הדו"ח על המצב הכספי		שם החברה
		עבור שנת 2021	שנתקבלו לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי או שזכאית לקבל, בגין שנת 2021 או תקופה שלאחר מכן (תוך ציון מועדי התשלום)		שנתקבלו עד תאריך הדוח על המצב הכספי בגין שנת 2021 או בגין תקופה שלאחר מכן (חלק החברה לתאריך הדוח על המצב הכספי)	רווח (הפסד) כולל אחר	רווח (הפסד), נקי	
ציון מועדי התשלום	סכום		ציון מועדי התשלום	סכום				
-	-	-	-	-	3,500 (דמי ניהול עבור שנת 2021) ² 48,109 (דיבידנד)	173	32,419	אפרידר החברה לשכון ולפתוח ישראל בע"מ
-	-	5,073	-	-	-	-	(7,702)	אלעזרא החזקות ביטוח בע"מ
-	-	-	-	-	-	(358)	1,907	הכשרה חברה לביטוח בע"מ
חברות בנות (במישרין) של אלעזרא החזקות ביטוח בע"מ								
-	-	-	-	-	-	(3,000)	15,989	הכשרה חברה לביטוח בע"מ
חברות בנות (במישרין) של אפרידר החברה לשכון ולפתוח ישראל בע"מ								
-	-	-	-	2,400 (דמי ניהול עבור שנת 2022) ³ 23,262 (דיבידנד)	2,400 (דמי ניהול עבור שנת 2021) ³ 51,657 (דיבידנד)	-	(834)	אלבר שרותי מימונית בע"מ
-	-	-	-	-	-	(1,959)	10,442	הכשרה חברה לביטוח
-	-	-	-	-	1,030	-	(212)	פנינת עתידים בע"מ
-	-	-	-	-	-	-	2,553	אפרידר א.ל.י יזמות והשקעות בע"מ
-	-	-	-	-	-	-	6,746	אפרידר יוזמה והשקעות בע"מ
חברות בנות (במישרין) של אלבר שרותי מימונית בע"מ								
-	-	70,589	-	-	-	(1,107)	73,629	אלבר ציי רכב (ר.צ.) בע"מ
-	-	-	-	-	-	(139)	20,020	ממסי שירותי דרך וגרירה בע"מ
-	-	-	-	-	-	(22)	14,834	אלבר קרדיט בע"מ
-	-	-	-	-	-	-	1,007	אלבר (י.מ.ת) החברה להפצת כלי רכב בע"מ
-	-	-	-	-	-	-	(849)	עמיעד ליש חברה לפיתוח (מזרח) 1995 בע"מ
חברות בנות (במישרין) של אלבר ציי רכב (ר.צ.) בע"מ								
-	-	-	-	-	-	-	1,744	אלבר א.פ. בע"מ

הכנסות (הוצאות) ריבית (בסכומים נומינליים תוך ציון מועדי התשלום)		דיבידנד ודמי ניהול				רווח (הפסד) (חלק החברה) לתאריך הדו"ח על המצב הכספי		שם החברה
		עבור תקופה שלאחר מכן	עבור שנת 2021	שנתקבלו לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי או שזכאית לקבל, בגין שנת 2021 או תקופה שלאחר מכן (תוך ציון מועדי התשלום)		רווח (הפסד) כולל אחר	רווח (הפסד), נקי	
ציון מועדי התשלום	סכום			ציון מועדי התשלום	סכום			
-	-	-	-	-	-	-	1,854	אלבר סוכנות לביטוח כללי (2016) בע"מ
חברות בנות (במישרין) של ממסי שירותי דרך וגרירה בע"מ								
-	-	-	-	-	-	73	11,532	מוטו פרטס בע"מ

1. לא כולל חברות לא פעילות או שפעילותן זניחה עבור החברה.
2. החברה מעניקה לאפרידר שירותי ייזום ופיתוח עסקי, באמצעות מר אלי אלעזרא, וזאת בתמורה שנתית בסך של 3.5 מיליון ש"ח.
3. החברה זכאית לדמי ניהול שנתיים מאלבר בסך של 2.4 מיליון ש"ח (לא כולל מע"מ) המשולמים מראש על-פי הסכמי ניהול בין אלבר לבין החברה. שהאחרון שבהם אושר בחודש נובמבר 2019 על-ידי האורגנים המוסמכים של אלבר בתנאים הבאים: (א) הסכם הניהול האמור הינו בתוקף מיום 1.1.2020 לתקופה של 3 שנים (עד ליום 31.12.2022) ודמי הניהול ישולמו בכל 1 בינואר מראש. (ב) בהתאם להוראות הסכם הניהול, תמשיך ותעמיד החברה, באמצעות מר אלי אלעזרא שירותי ניהול, ייזום ופיתוח עסקי לאלבר. היה ואלבר לא תעמוד בתשלום דמי הניהול וזאת בשל מגבלות שנקבעו בהסכמים בינה לבין הבנקים ו/או גופים מממנים אחרים ו/או בעלי אגרות החוב של אלבר, אזי יחשב אותו סכום שלא שולם כאמור כחוב של אלבר לחברה, אשר יישא ריבית שנתית בשיעור של פריים + 1% עד מועד תשלומו ואשר ייפרע במועד האפשרי הראשון, בכפוף למגבלות האמורות לעיל. האמור יחול בכפוף לכך שלא יהיה ביצירת החוב של אלבר לחברה כדי להוות מבחינת אלבר הפרה של איזה מהתנאים או המגבלות המפורטים בהסכמי המימון. (ג) דמי הניהול שישולמו על-ידי אלבר לא יעלו על סכום הרווח הנקי המצטבר מתחילת שנה קלנדרית של אלבר על-פי הדוח הכספי האחרון שפרסמה אלבר טרם מועד התשלום. במקרה בו לא תוכל אלבר לשלם את מלוא דמי הניהול, עקב המגבלה המפורטת לעיל, דמי הניהול, או כל חלק מיתרתם שלא שולם, ישולמו במועד בו תצבור אלבר רווחים, כאשר עד לאותו מועד ייחשב הסכום של דמי הניהול שלא שולם כחוב של אלבר לאלעזרא החזקות, אשר יישא ריבית שנתית בשיעור של פריים+1% וייפרע כאמור במועד האפשרי הראשון, בכפוף למגבלות האמורות לעיל.

תקנה 21 - תגמולים לבעלי עניין ולנושאי משרה בכירה (באלפי ש"ח)

להלן פרטים בדבר התגמולים שניתנו, בשנת 2021, כפי שהוכרו בדוחות הכספיים לשנת 2021, לכל אחד מחמשת בעלי התגמולים הגבוהים ביותר מבין נושאי המשרה הבכירה בחברה או בתאגיד בשליטתה, ואשר ניתנו להם בקשר עם כהונתם בחברה או בתאגיד בשליטתה, פירוט תגמולים לשלושת נושאי המשרה הבכירה בעלי התגמולים הגבוהים ביותר בחברה (ככל שלא נמנים עם נושאי המשרה הבכירה לעיל) בקשר עם כהונה בחברה עצמה, וכן התגמולים לבעלי העניין בחברה שניתנו להם על ידי החברה או חברה בשליטתה בקשר עם שירותים שנתנו כבעל תפקיד בחברה או בחברה בשליטתה. לפירוט בדבר תנאי הכהונה וההעסקה של נושאי המשרה ראה להלן.

סה"כ	תגמולים אחרים			תגמולים ¹ בעבור שירותים							פרטי מקבל התגמולים			
	אחר	דמי שכירות	ריבית	אחר	עמלה	דמי ייעוץ	דמי ניהול	תשלום מבוסס מניות	מענק	שכר/גמול דירקטורים	שיעור החזקה בהון התאגיד	היקף המשרה	תפקיד	שם
חמשת בעלי התגמולים הגבוהים ביותר מבין נושאי המשרה הבכירה בחברה או בחברה בשליטתה														
4,961	-	-	1,021	-	-	-	-	-	-	3,940	100%	מלאה	יו"ר דירקטוריון, מנהל עסקים ראשי ונשיא; יו"ר דירקטוריון אלבר; יו"ר דירקטוריון הכשרה ביטוח	מר אלי אלעזרא
1,591	-	-	-	-	-	-	-	-	168	1,423	-	מלאה (בכל הקבוצה)	מנכ"ל החברה; עוזר אישי ליו"ר הדירקטוריון בהכשרה ביטוח; סגן ליו"ר הדירקטוריון באלבר; דירקטור באלבר; יו"ר דירקטוריון בחברות בנות של אלבר	מר אור אלעזרא
2,631	-	-	-	-	-	-	-	-	1,200	1,431	-	מלאה	מנכ"ל אלבר	מר אורן אלעזרא
1,864	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,864	-	מלאה	מנכ"ל הכשרה ביטוח	מר שמעון מירון²
1,385	-	-	-	-	-	-	-	-	360	1,025	-	מלאה	מנכ"לית אפרידר	גברת שרון אלעזרא הררי
השלמה לשלושת נושאי המשרה הבכירה בעלי התגמולים הגבוהים ביותר בחברה														
405	-	-	-	-	-	-	-	-	-	405	-	מלאה	אחראי תחום הכספים בחברה ומנהל כספים באפרידר	מר ערן דניאלי³

סה"כ	תגמולים אחרים			תגמולים ¹ בעבור שירותים						פרטי מקבל התגמולים				
	אחר	דמי שכירות	ריבית	אחר	עמלה	דמי ייעוץ	דמי ניהול	תשלום מבוטס מניות	מענק	שכר/גמול דירקטורים	שיעור החזקה בהון התאגיד	היקף המשרה	תפקיד	שם
בעלי עניין בחברה														
268					-					268				דירקטורים

1. הסכומים הנקובים משקפים את העלות לתאגיד בגין שכר, אחזקת רכב, טלפון, הפרשות סוציאליות וכיו"ב הוצאות נלוות לשכר.
2. למר מירון קיימת הלוואה שהועמדה לו על-ידי הכשרה ביטוח מפוליסת פרט אישית שבבעלותו, בה הכספים נזילים. ריבית ההלוואה הינה פריים. גובה ההלוואה נכון לחודש מרס 2022 מסתכם לסך של כ- 48,957 ש"ח.
3. מר ערן דניאלי, כמו גם עובדים נוספים בתחום החשבות והכספים, מועסקים על-ידי אפרידר (חברה בת בבעלות מלאה של החברה) הנושאת במלוא עלות העסקתם.

א. התקשרויות עם מר אלי אלעזרא

למר אלעזרא ו/או לחברות פרטיות בבעלותו הסכמי העסקה ו/או הסכמים למתן שירותי ניהול עם החברה וחברות בנות שלה, כדלקמן:

(1) **אלבר** - בהתאם להסכם העסקה אשר חודש לאחרונה בחודש נובמבר 2019 ושהינו בתוקף לשלוש שנים עד ליום 30 בנובמבר 2022, יכהן מר אלעזרא בתפקיד

יו"ר דירקטוריון ו/או מנהל עסקים ראשי ו/או בתפקיד ניהולי אחר אשר יידרש על-ידי אלבר או החברות הבנות שלה כאשר היקף העסקתו של מר אלי אלעזרא יהיה 100%. למועד הדוח, מכהן מר אלעזרא כיו"ר דירקטוריון אלבר. על-פי תנאי העסקתו, זכאי מר אלעזרא לשכר חודשי בסיסי בסך של כ-83 אלפי ש"ח (בצירוף תוספות היוקר שיקבלו כלל השכירים במשק ממועד תחילתו של ההסכם), רכב חברה מקבוצת רישוי 7 (כאשר אלבר נושאת בכל עלויות האחזקה של הרכב וכן מגלמת את המס המוטל בגין ההטבה הגלומה בהעמדת הרכב), להפרשות לחיסכון פנסיוני בהתאם להוראות צו הרחבה לביטוח פנסיוני מקיף במשק (כאשר הגדרת "השכר הקובע" לביצוע ההפרשות יעמוד על גובה השכר הממוצע במשק כהגדרתו בצו ההרחבה) וכן לימי חופשה, ימי הבראה ולדמי מחלה על-פי חוק ולהחזר הוצאות בקשר עם מילוי תפקידו. מעבר לאמור מר אלי אלעזרא לא יהיה זכאי לתשלום נוסף, לרבות תוספות מענקים, תגמולים מבוטסי ניירות ערך וכיוצ"ב. בתום תקופת ההסכם הוא יתחדש, בכפוף לאישורים הנדרשים לפי כל דין, לתקופה נוספת בת שלוש שנים. כמו כן, מר אלי אלעזרא מחזיק בכתב פטור ושיפוי (בנוסח המקובל באלבר) אשר אושר לו על ידי האסיפה הכללית של בעלי מניות אלבר ביום 26 באוגוסט 2018. לפרטים אודות הסכם ניהול לפיו מעמידה החברה, באמצעות מר אלי אלעזרא שירותי ניהול, ייזום ופיתוח עסקי לאלבר, ראה תקנה 13 לעיל.

(2) **הכשרה ביטוח** - ביום 12 באוקטובר 2021 אישרה האסיפה הכללית של הכשרה ביטוח עדכון לתנאי העסקתו של מר אלעזרא כיו"ר דירקטוריון פעיל של חברה זו. להלן יובאו עיקרי תנאי העסקה:

- א. משכורת חודשית בסך של כ-155 אלף ש"ח (ברוטו, צמוד למדד), כאשר העלות השנתית הכוללת של השכר לא תעלה על סכום של 2.5 מיליון ש"ח ותורכב מרכיב קבוע בלבד (לא כולל מס שכר). עלות זו אינה כוללת פיצויי פיטורים ותשלומים פנסיוניים.
- ב. הפרשה לביטוח מנהלים כמתחייב על-פי דין והפרשות לקרן השתלמות (ההפקדות בגין תגמולים וקרן השתלמות תיעשה על מלוא השכר).
- ג. הכשרה ביטוח תעמיד לרשות מר אלעזרא רכב מקבוצת רישוי 7, ונשיאה בהוצאות האחזקה והשימוש בו, למעט קנסות והוצאות אחרות עקב עבירות תנועה ו/או עבירות על חוקי עזר עירוניים. המס בגין שווי השימוש ברכב יגולם, אולם גילום כאמור לא יזכה את מר אלעזרא בהטבות הסוציאליות.
- ד. החזר הוצאות שיוציא מר אלעזרא במסגרת העבודה בהכשרה ביטוח ועבורה (לא נקבעה כל מגבלה על סכום החזר).
- ה. הכשרה ביטוח תישא בהוצאות אחזקה ושימוש בטלפון בביתו של מר אלעזרא וטלפון נייד בו יעשה מר אלעזרא שימוש. המס בגין הטבות אלו מגולם אולם הגילום לא יזכה את מר אלעזרא בהטבות סוציאליות.
- ז. 26 ימי חופשה בשנה ו-30 ימי מחלה בשנה, הניתנים כל אחד לצבירה עד למקסימום של 90 ימי חופשה או לפדיון, לפי שיקול דעתו של מר אלעזרא. בנוסף, זכאות ל-10 ימי הבראה בשנה על-פי התעריף המקובל בחברה.
- ח. הסכם העסקה הינו לתקופה בת 5 שנים עד ליום 11 באוקטובר 2026 והוא ניתן לסיום בכל עת על-ידי מר אלעזרא או הכשרה ביטוח בהודעה מראש של 180 ימים.
- ט. מר אלעזרא מחזיק בכתב שיפוי בנוסח מקובל אשר הוענקו לו במסגרת החלטה של אסיפת בעלי מניות הכשרה ביטוח מיום 11 בינואר 2015.

(3)

העלות החודשית אשר תנבע להכשרה ביטוח בגין העסקתו של מר אלעזרא (כולל התנאים הנלווים להעסקתו) תעמוד על סך של כ-200 אלף ש"ח, לא כולל מס שכר והפרשות סוציאליות.

החברה –

בחודש מאי 2007 אישרה האסיפה הכללית של בעלי מניות החברה את תנאי העסקתו של מר אלעזרא, בתפקיד מנהל עסקים, תמורת שכר חודשי בסך של כ-72 אלפי ש"ח. כמו כן, בהתאם לתנאי הסכם ההעסקה, מר אלעזרא היה זכאי למענק מיוחד בכל שנת כספים בגובה 1% מתוך הרווח השנתי המאוחד של החברה לפני מס, עד לסך של 80 מיליון ש"ח, ובשיעור של 7.5% מתוספת הרווח המאוחד לפני מס מעל 80 מיליון ש"ח (להלן – "הסכם ההעסקה הקודם"). למידע נוסף בדבר התנאים הנלווים בהסכם ההעסקה הקודם, ראה פרק הפרטים הנוספים בדוח השנתי של החברה לשנת 2017 שפורסם ביום 29.3.2018 (אסמכתא מספר: 2018-01-027294) בפועל, החל במשך רובה ככולה של תקופת העסקתו ועד למועד הדוח, אלי אלעזרא לא משך את משכורתו מן החברה, וזאת ביתרה כוללת של שכר ברוטו בסך של כ-7,955 אלפי ש"ח, וכן לא משך מן החברה את זכאותו לקבלת מענקים לפי הסכם ההעסקה הקודם בגין השנים 2007, 2010 ו-2012-2016 בסכום מצטבר של כ-9,693 אלפי ש"ח (להלן יחדיו – "יתרת השכר והמענקים שנוקפה לזכות בעל השליטה בחברה").

ביום 28.11.2017 אישרה ועדת התגמול, וביום 30.11.2017 אישר דירקטוריון החברה (לאחר קבלת הסכמתו של מר אלעזרא), שינוי בתנאי העסקתו של מר אלעזרא, כך שהחל מיום 1 בדצמבר 2017, יסתיימו יחסי עובד מעביד בין החברה לבין מר אלעזרא כך שהחל ממועד זה יהיה זכאי מר אלעזרא לשכר דירקטורים בגובה שכר הדירקטורים החיצוניים בחברה בלבד, כפי שיהיה מעת לעת, ואשר נכון למועד זה הינו בגובה הסכומים המזעריים הקבועים בתוספת השנייה והשלישית לתקנות החברות (כללים בדבר גמול והוצאות לדירקטור חיצוני), תש"ס-2000 (להלן: "תקנות הגמול").

עד למועד פרסום הדוח, מר אלעזרא לא משך את יתרת השכר והמענקים שנוקפה לזכות בעל השליטה בחברה, וזכותו למשיכת היתרה האמורה נוקפה לזכותו בספרי החברה. כמו כן, ביום 31 בדצמבר, 2020 מר אלי אלעזרא התחייב כלפי החברה באופן בלתי חוזר כי במהלך השנים 2021 ו-2022 לא יפדה את זכאותו לשכר ולמענקים שנתיים כאמור לעיל.

ביום 30 במרס 2022 מר אלי אלעזרא מסר לחברה הודעה בדבר ויתור בלתי חוזר בקשר עם זכאותו לקבל מהחברה סך כולל של כ-17,468 אלפי ש"ח, עבור יתרת השכר והמענקים שנוקפה לזכות בעל השליטה בחברה כמפורט לעיל. לפיכך, לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, נמחקה היתרה האמורה מספרי החברה.

(ג) מר אלי אלעזרא מחזיק בכתב פטור ושיפוי (בנוסח המקובל בחברה) אשר הוענק לו במסגרת החלטתה של אסיפת בעלי המניות החברה ביום 29 במאי 2007. סכום השיפוי שניתן על-פי כתבי ההתחייבות לשיפוי, לכל נושאי המשרה בחברה, במצטבר, למקרה, בניכוי תשלומי תגמולי הביטוח, הוגבל לשיעור של 25% מההון העצמי של החברה, בהתאם לדו"חות הכספיים המאוחדים המבוקרים האחרונים של החברה כפי שהיו נכון למועד תשלום השיפוי בפועל. התחייבות החברה לפטור נושא משרה מאחריותו, כולה או חלקה, הינה בשל נזק עקב הפרת חובת הזהירות כלפי החברה.

להסכמי ניהול בין אלבר ואפרידר לבין החברה ראה תקנה 13 לעיל.

(4)

התקשרות עם מר אור אלעזרא

ב.

להלן פרטים בדבר הסכמי העסקתו בקבוצה:

(1) **החברה –** בחודש יוני 2019 אושרו תנאי כהונתו של מר אור אלעזרא כמנכ"ל החברה בהיקף משרה של 10%. במסגרת תפקידו כמנכ"ל החברה זכאי מר אור אלעזרא

למשכורת חודשית (ברוטו), בסך של 5,000 ש"ח, צמודה למדד המחירים לצרכן (מתעדכן אחת לרבעון) כאשר מדד הבסיס הינו המדד שפורסם ביום 15.06.19. כן זכאי מר אור אלעזרא להחזר הוצאות, אש"ל, לרבות אירוח וכו'; חופשה שנתית של 6 ימי חופשה בשנה שיהיו ניתנים לצבירה ושאותם ניתן יהיה לפדות בתום תקופת העסקתו; 8 ימי מחלה לשנה שיהיו ניתנים לצבירה עד לתקרה של 24 ימי מחלה, אולם לא ניתנים לפדיון, וכן דמי הבראה עבור 3 ימי הבראה לשנה. כמו כן, החברה מפרישה עבור מר אור אלעזרא הפרשות לקרן השתלמות בסכום השווה ל-7.5% ממשכורתו וכן לביטוח מנהלים ו/או לקרן פנסיה, על פי בחירתו ולאובדן כושר עבודה. מר אור אלעזרא זכאי לבטוח אחריות ולשיפוי ולפטור מאת החברה בתנאים המקובלים (שלא יפחתו מאלו הניתנים לכל הדירקטורים בחברה).

(2) **אלבר –** עד לסוף חודש דצמבר 2019 הועסק מר אור אלעזרא באלבר בתפקיד עוזר ליו"ר דירקטוריון אלבר, בהיקף משרה של 50%, וזאת בנוסף לכהונתו כדירקטור באלבר, שבגינה זכאי לגמול הזהה לדירקטורים החיצוניים באלבר. בנוסף, כיהן כיו"ר הדירקטוריון בחברות בנות של אלבר (ממסי שירותי דרך וגרירה בע"מ, מוטופרט בע"מ ואלבר קרדיט בע"מ).

ביום 29 בדצמבר 2019 מונה מר אור אלעזרא לתפקיד סגן יו"ר דירקטוריון אלבר (בנוסף לתפקידו כדירקטור באלבר וכיו"ר דירקטוריון החברות הבנות של אלבר כאמור לעיל). ביום 17 במרס 2020 אישרו ועדת התגמול והביקורת של אלבר וביום 24 במרס 2020 אישרו דירקטוריון אלבר והאסיפה הכללית של אלבר את תנאי כהונתו והעסקתו של מר אור אלעזרא בתפקיד סגן יו"ר דירקטוריון אלבר וכיו"ר דירקטוריון החברות הבנות של אלבר כאמור לעיל, וזאת בתוקף החל מיום 1 בינואר 2020, בתנאים כדלקמן: (א) היקף משרה כולל של 50% (כאשר מר אור אלעזרא מסר לאלבר כי הפחית את אחוז המשרה הכולל ביחס לכלל התפקידים בהם הוא מכהן, כך שאחוז המשרה הכולל ביחס לכלל התפקידים לא יעלה על 125%); (ב) שכר חודשי ברוטו בסך של 33,650 ש"ח. תנאי הכהונה וההעסקה אינם כוללים זכאות לרכיב של תגמול משתנה והענקת תגמול משתנה למר אור אלעזרא בעתיד תהיה כפופה לאישור האורגנים המוסמכים של אלבר במועד ההענקה, ובלבד ששכרם לא יעלה על סכום

התגמול המשתנה שנקבע במדיניות התגמול של אלבר ביחס לכפופי מנכ"ל, ושלא יהא בכך כדי לחרוג מן המותר על-פי התחייבויותיה של אלבר בשטרי הנאמנות של אגרות החוב שהונפקו על ידי אלבר; (ג) מר אור אלעזרא יהיה זכאי לתשלום הפרשות סוציאליות לחיסכון פנסיוני, לקרן השתלמות ולביטוח א.כ.ע. וכן לביטוח ושיפוי, בסכומים שיהיו מקובלים באלבר לחברי הנהלת אלבר וכן לימי חופשה, ימי הבראה ולדמי מחלה על פי דין. כמו-כן, מר אור אלעזרא יהיה זכאי לנשיאה של אלבר בעלויות רכב בסך של כ-6,000 ש"ח בחודש. תנאי הכהונה המתוארים לעיל יבואו חלף הגמול ששולם למר אור אלעזרא כדירקטור באלבר. כמו כן, מר אור אלעזרא חדל לשמש כעוזר אישי ליו"ר דירקטוריון אלבר כאמור לעיל (ובהתאם חדל מהליות זכאי גם לתגמול בגין תפקיד זה).

ביום 11 במרס 2021 אישרה ועדת התגמול וביום 15 במרץ 2021 אישרו הדירקטוריון והאסיפה הכללית של בעלי המניות של אלבר, תשלום מענק שנתי בגין שנת 2020 למר אור אלעזרא, המסווג "כתגמול משתנה מדיד", בסכום של 2 מנות שכר חודשיות (67,300 ש"ח). ביום 18 במאי 2021 אישרה ועדת התגמול של אלבר וביום 20 במאי 2021 אישרו הדירקטוריון והאסיפה הכללית של בעלי המניות של אלבר, מתן מענק שנתי לסגן יו"ר הדירקטוריון של אלבר, המסווג "כתגמול משתנה מדיד", בסכום של 2 מנות שכר חודשיות (67,300 ש"ח), ובהתאם למדיניות התגמול באלבר. יצוין כי המענק האמור ניתן כהשלמה למענק השנתי ששולם על-ידי אלבר בגין שנת 2020.

לאחר תקופת הדוח, ביום 21 במרס 2022 אישרה ועדת התגמול וביום 24 במרס 2022 אישרו הדירקטוריון והאסיפה הכללית של בעלי המניות של אלבר, תשלום מענק שנתי בגין שנת 2021 למר אור אלעזרא, המסווג "כתגמול משתנה מדיד", בסכום של 2.5 מנות שכר חודשיות (100,750 ש"ח), ובהתאם למדיניות התגמול באלבר לאחר תקופת הדוח, ביום 21 במרס 2022 אישרה ועדת התגמול וביום 24 במרס 2022 אישרו הדירקטוריון והאסיפה הכללית של בעלי המניות של אלבר תשלום מענק שנתי בגין שנת 2021 למר אור אלעזרא, המסווג "כתגמול משתנה מדיד", בסכום של 2.5 מנות שכר חודשיות (100,750 ש"ח), ובהתאם למדיניות התגמול באלבר.

ביום 12 באוגוסט 2021 אישרה ועדת התגמול של אלבר וביום 16 באוגוסט 2021 אישרו הדירקטוריון והאסיפה הכללית של בעלי המניות של אלבר, עדכון בתנאי העסקתו של מר אור אלעזרא, כך ששכר הבסיס ברוטו יועלה בסכום של 6,650 ש"ח ויעמוד על סך של 40,300 ש"ח, וזאת החל מחודש ספטמבר 2021. בנוסף זכאי מר אור אלעזרא מאת אלבר להתחייבות לפטור ולשיפוי מראש בתנאים ובנוסח המקובלים באלבר ולכיסוי ביטוחי.

3 הכשרה ביטוח – מר אור אלעזרא מועסק בהכשרה ביטוח בתפקיד עוזר אישי ליו"ר דירקטוריון הכשרה ביטוח, החל מחודש יולי 2016. מר אור אלעזרא זכאי לרכב בשווי שימוש של עד 4,100 ש"ח, או לנשיאה של הכשרה ביטוח בעלויות רכב מקבוצת רישוי בדרגה האמורה, כאשר הכשרה ביטוח נושאת בכל הוצאות האחזקה והשימוש ברכב, למעט קנסות והוצאות אחרות עקב עבירות תנועה ו/או עבירות על חוקי עזר עירוניים. המס בגין שווי השימוש ברכב מגולם על-ידי הכשרה. בנוסף, מר אור אלעזרא זכאי להפרשות לביטוח מנהלים או קרן פנסיה כמקובל לעובדים בהכשרה ביטוח מדרגתו, וכן הפרשה בשיעור של 7.5% לקרן השתלמות. ביום 29 למרץ 2020, אישר דירקטוריון הכשרה ביטוח, לאחר שנתקבל אישור ועדת הביקורת, עדכון לתנאי העסקתו של מר אור אלעזרא, כך שהיקף משרתו הופחת להיקף משרה של 65%. לאחר השינוי עומד שכרו של מר אור אלעזרא על סך של כ-59,792 ש"ח לחודש (עלות מעביד). ביום 15 ביוני 2020 אישר דירקטוריון הכשרה ביטוח, לאחר אישור ועדת התגמול של הכשרה ביטוח, מענק שנתי למר אור אלעזרא בגובה שתי משכורות חודשיות. המענק אושר על-פי מדיניות התגמול של הכשרה ביטוח ובמסגרת החלטת הכשרה ביטוח להעניק מענקים שנתיים על בסיס תוצאות פעילות שנת 2019 למנכ"ל ולהנהלת הכשרה ביטוח, אשר הענקתם נדחתה לאור משבר הקורונה.

ג. התקשרות עם מר אורן אלעזרא¹

תקופת ההסכם המקורית עם מר אורן אלעזרא בתפקידו כמנכ"ל אלבר הייתה שלוש שנים החל מיום 4 בינואר 2015 ועד ליום 3 בינואר 2018. ביום 19 במרס 2018 אישרה ועדת התגמול של אלבר וביום 22 במרס 2018 אישר דירקטוריון אלבר את הארכת תוקפו של הסכם ההעסקה האמור לתקופה בלתי קצובה. כל אחד מהצדדים יכול לסיים את ההתקשרות בכל עת, תוך מתן הודעה מוקדמת בכתב ומראש של שלושה חודשים ותקופת הסתגלות של שלושה חודשים. בתמורה לכהונתו כמנכ"ל אלבר מר אורן אלעזרא היה זכאי עד לסוף חודש דצמבר 2019 לשכר חודשי ברוטו בסך של 69,000 ש"ח, צמוד למדד המחירים לצרכן (על פי עדכון באישור ועדת התגמול של אלבר מיום 18 במאי 2017 והדירקטוריון מיום 21 במאי 2017).

ביום 29 בדצמבר 2019 אישרו ועדת התגמול, הדירקטוריון והאסיפה הכללית של בעלי המניות של אלבר עדכון לשכרו של מר אורן אלעזרא, באופן שהחל מחודש ינואר 2020, שכרו החודשי ברוטו יעמוד על סך של 83,333 ש"ח (בתוספת הצמדה למדד) וללא כל שינוי נוסף ביתר תנאי העסקתו, וזאת לאחר שהובאו בפניהם נתוני תגמול השוואתיים בחברות בעלות מאפיינים דומים. בנוסף, זכאי מר אורן אלעזרא לתנאים כדלקמן: זכויות סוציאליות נלוות בהתאם לדין ולנוהג, ובין היתר ביטוח מנהלים וקרן השתלמות, 24 ימי חופשה ו-10 ימי הבראה בשנה; רכב צמוד מקבוצת רישוי 7, כאשר אלבר תישא בכל עלויות האחזקה של הרכב וכן תגלם את המס אשר יוטל עליו בגין ההטבה הגלומה בהעמדת הרכב לרשותו כאמור; מענק שנתי מוגבל בסכום של 1.2 מיליון ש"ח ומבוסס על התשואה על ההון שתציג אלבר, כדלקמן: (1) בגין תשואה על ההון הנמוכה מ-10% - לא ישולם בונוס; (2) בגין תשואה על ההון השווה או גבוהה מ-10% אך נמוכה מ-11% יעמוד התגמול השנתי על 1% מהרווח הנקי בגין החלק ברווח המייצג תשואה של 10% על ההון ובתוספת 2% מהרווח המייצג של התשואה שמעל 10%; (3) בגין תשואה על ההון השווה או גבוהה מ-11% ונמוכה מ-12% יעמוד התגמול השנתי על סך השווה לתגמול

¹ יצוין כי מר אורן אלעזרא הינו אחיינו של בעל השליטה בחברה מר אלי אלעזרא.

המפורט בס"ק (2) לעיל בתוספת 3% מהרווח המייצג של התשואה שמעל 11%; (4) בגין תשואה על ההון השווה או גבוהה מ-12% ונמוכה מ-13% יעמוד התגמול השנתי על סך המפורט בס"ק (3) לעיל בתוספת 4% מהרווח המייצג תשואה שמעל 12%; (5) בגין תשואה על ההון השווה או גבוהה מ-13% ונמוכה מ-14% יעמוד התגמול השנתי על סך המפורט בס"ק (4) לעיל בתוספת 5% מהרווח המייצג תשואה שמעל 13%; (6) בגין תשואה על ההון השווה או גבוהה מ-14% יעמוד התגמול השנתי על סך המפורט בס"ק (5) לעיל בתוספת 6% מהרווח המייצג תשואה שמעל 14%. בנוסף לתגמול השנתי כאמור לעיל, יהיו האורגנים המוסמכים של אלבר רשאים לאשר מעת לעת, מענק לאורן אלעזרא בהתאם לפועלו, מאמציו ותרומתו לאלבר או על בסיס קריטריונים שאינם ניתנים למדידה באופן כמותי (להלן: "תגמול לא מדידי"), ובלבד שהסכום המצטבר ששולם למר אורן אלעזרא כתגמול לא מדיד לא יעלה בגין שנה קלנדרית על סכום השווה לשלוש מנות שכר חודשי. כמו כן, לוועדת התגמול של אלבר יהיה שיקול דעת להגמיש את הקריטריונים שנקבעו לחלוקת המענק למר אורן אלעזרא (דהיינו, קריטריון הרווח) בהיקף של עד 20% מהרף המקורי וזאת מנימוקים מיוחדים, בהתחשב בתוצאות אלבר ביחס למצב המשק והסביבה הכלכלית בה פועלת אלבר ובהתחשב בתוצאות אלבר ביחס לתוצאותיהן של חברות מקבילות בענף. כמו כן, ובנוסף לאמור לעיל, לדירקטוריון אלבר יהיה שיקול דעת לגבי הפחתת הבונוס לאורן, בהתבסס על נסיבות שייקבעו על-ידי הדירקטוריון.

ביום 11 במרץ 2021 אישרה ועדת התגמול של אלבר וביום 15 במרץ 2021 אישרו הדירקטוריון והאסיפה הכללית של בעלי המניות של אלבר, תשלום מענק שנתי בגין שנת 2020 למר אורן אלעזרא, המסווג כ"תגמול משתנה מדידי", בסכום של 1,119,000 ש"ח, בהתאם לתנאי העסקתו כאמור לעיל ובהתאם למדיניות התגמול של אלבר. בנוסף, ביום 21 במרץ 2022 אישרה ועדת התגמול של אלבר וביום 24 במרץ 2022 אישרו הדירקטוריון והאסיפה הכללית של בעלי המניות של אלבר, תשלום מענק שנתי בגין שנת 2021 למר אורן אלעזרא, המסווג כ"תגמול משתנה מדידי", בסכום של 1,200,000 ש"ח, בהתאם לתנאי העסקתו כאמור לעיל ובהתאם למדיניות התגמול של אלבר. כמו כן, מר אורן אלעזרא מחזיק בכתב שיפוי ופטור מאלבר וזכאי לכיסוי ביטוחי מאלבר.

ביום 24 במרץ 2022 אישרו אורגני אלבר את מינויו של מר דוד לנקרי לתפקיד מנכ"ל אלבר החדש². במסגרת תפקידו יהיה זכאי מר לנקרי לשכר חודשי ברוטו בסך של 72,000 ש"ח בחודש, צמוד למדד המחירים לצרכן. בנוסף מר לנקרי יהיה זכאי לזכויות סוציאליות נלוות בהתאם לדין ולנוהג וכן למענק שנתי מוגבל בסכום של 1.2 מיליון ש"ח המבוסס על התשואה על ההון שתציג אלבר, וזאת בדומה לתנאים להם היה זכאי מר אורן אלעזרא המפורטים לעיל. כמו-כן, אישרו אורגני אלבר להאריך ב-3 חודשים את תקופת ההודעה המוקדמת הקבועה בהסכם ההתקשרות עם מנכ"ל אלבר היוצא, מר אורן אלעזרא, וזאת באופן שתקופת ההודעה המוקדמת ותקופת ההסתגלות של מר אורן אלעזרא תעמוד על 9 חודשים, עד לסוף חודש דצמבר 2022 כאשר בתקופה זו יהא זכאי לתנאים להם היה זכאי בתקופת כהונתו כמנכ"ל.

התקשרות עם מר שמעון מירון

החל מחודש דצמבר 2018 זכאי מר מירון למשכורת חודשית בסך של 100,000 ש"ח (ברוטו) בתוספת הצמדה רבעונית למדד המחירים לצרכן של חודש נובמבר 2018. כמו כן זכאי מר מירון לרכיב משתנה עד לתקרת התגמול השנתית על-פי חוק תגמול נושאי משרה, דהיינו העלות הכוללת של השכר (רכיב קבוע ורכיב משתנה) לא תעלה על סכום של 2.5 מיליון ש"ח (לא כולל מס שכר, הפרשה לפיצויים ותגמולים והפרשה לחופשה). הסכם העסקתו של מר מירון אינו קצוב בזמן וכל אחד מהצדדים רשאי לסיימו בהודעה מראש של 180 יום. בנוסף, זכאי מר מירון לזכויות נלוות ולתנאים כדלקמן: (1) הכשרה ביטוח תפריש ותפקיד מדי חודש לפוליסת ביטוח מנהלים וכן תפריש לקרן ההשתלמות (לעניין קרן ההשתלמות ההפרשה נעשית על מלוא המשכורת ולא עד התקרה המוכרת לצרכי מס). (2) הכשרה ביטוח תבטח את מר מירון, על חשבונה, בסכומים ששיעורם יהיה עד 2.5% מהשכר החודשי, בביטוח מפני אובדן כושר עבודה. (3) הכשרה ביטוח תשלם למר מירון דמי אחזקת טלפון נייד ללא הגבלה. (4) ימי חופשה, ימי מחלה וימי הבראה. (5) הכשרה ביטוח תישא בעלויות רכב של 13,000 ש"ח בתוספת עלות המס בגין הוצאה זו, כאשר הכשרה נושאת בכל הוצאות האחזקה והשימוש ברכב; (6) מר מירון יהיה זכאי למענק שנתי בהתאם לרכיב המענק המשתנה הכלול במדיניות התגמול של הכשרה ביטוח. העלות הכוללת של השכר (רכיב קבוע ורכיב משתנה) לא תעלה על סכום של 2.5 מיליון ש"ח (לא כולל מס שכר, הפרשה לתגמולים ופיצויים והפרשה לחופשה) ("העלות המקסימלית"). בהתאם, המענק השנתי לא יעלה על ההפרש בין העלות המקסימלית הנ"ל לבין סך השכר השנתי המשולם (לא כולל מס שכר), וישולם בכפוף לכך שהרווח השנתי אחרי מס יהיה גבוה מסכום המייצג תשואה נטו של 12%.

התקשרות עם גברת שרון אלעזרא הררי

גב' שרון אלעזרא-הררי, מכהנת בתפקיד מנכ"לית אפרידר. על פי תנאי ההתקשרות בין אפרידר לבין גב' שרון אלעזרא-הררי, זכאית גב' אלעזרא-הררי לשכר חודשי ברוטו בסך של 60 אלפי ש"ח. בהסכם נקבעו לגבי אלעזרא-הררי זכויות נלוות כדלקמן: (1) אפרידר תפריש ותפקיד מידי חודש לפוליסת ביטוח מנהלים סכומים בשיעור של 8.33% מהשכר על חשבון פיצויי פטורין ו-5% על חשבון תגמולים, וכן תפריש, על חשבונה, לקרן השתלמות 7.5% מהשכר החודשי ברוטו; (2) אפרידר תבטח את גב' אלעזרא-הררי, על חשבונה, בסכומים ששיעורם יהיה 2.75% מהשכר החודשי, בביטוח מפני אובדן כושר עבודה; (3) אפרידר תשלם לגב' אלעזרא-הררי דמי אחזקת טלפון נייד, תעמיד לרשותה מכונית בדרגה 7, כאשר אפרידר תישא בכל עלויות האחזקה של הרכב וכן תגלם את המס אשר יוטל עליו בגין ההטבה הגלומה בהעמדת הרכב לרשותה כאמור. כמו כן זכאית גב' אלעזרא-הררי ל-20 ימי חופשה בשנה ולדמי הבראה ומחלה כקבוע בחוק. לאחר מועד הדוח, שילמה אפרידר, לגב' שרון אלעזרא הררי, מענק שנתי בגין שנת 2021, בסכום ברוטו של 360,000 ש"ח.

² למען הזהירות יצוין, כי מר דוד לנקרי, הינו אחיינו של מר דניאל חזוט המשמש כדירקטור באלבר ובהכשרה.

ה. תנאי העסקה של מר ערן דניאלי

מר דניאלי זכאי לשכר קבוע וכן לתנאים נלווים כמקובל באפרידר ועל-פי נהליה, וכן עשוי להיות זכאי למענקים, על-פי החלטות אפרידר מעת לעת. הסכם העסקתו אינו קצוב בזמן וכל אחד מהצדדים רשאי לסיימו בהודעה מוקדמת בהתאם להוראות הדין.

ו. דירקטורים אחרים בחברה

הדירקטורים החיצוניים ומר משה יוספי זכאים לגמול השתתפות וגמול שנתי בגובה הסכום המזערי הנקוב בתקנות הגמול ובהתאם לדרגת החברה. כמו כן, הדירקטורים החיצוניים בחברה וכן מר משה יוספי מחזיקים בכתב פטור ושיפוי אשר הוענק להם במסגרת החלטות אסיפה של בעלי מניות החברה מיום 16.2.2017 (ביחס למר מיכה לנקרי), מיום 5.2.2020 (ביחס למר יוספי) ומיום 3.3.2021 (ביחס לגבי עדי בלומנפלד פנחס).

יצוין כי האסיפה הכללית של החברה שהתקיימה ביום 21 בדצמבר 2021 אישרה (לאחר קבלת אישור ועדת התגמול ודירקטוריון החברה) המשך תשלום גמול לדירקטורים הרגילים בחברה (שאינם דירקטורים חיצוניים), לרבות לדירקטורים שהינם בעלי שליטה ו/או קרוביהם ו/או דירקטורים שלבעל השליטה עניין אישי בתנאי התגמול שלהם (ככל שיהיה רלוונטי), המכונים ושיכחנו בחברה, מעת לעת (לרבות לדירקטורים אלי אלעזרא ומשה יוספי שמונו מחדש בהחלטת האסיפה), וזאת בגובה הסכומים המשולמים לדירקטורים החיצוניים בחברה, קרי גמול שנתי וגמול השתתפות בסכומים המזעריים הקבועים בתקנות החברות (כללים בדבר גמול והוצאות לדירקטור חיצוני), התשי"ס-2000 (וזאת למעט דירקטורים המועסקים על-ידי החברה בשכר או שזכאים לגמול נפרד, אשר בהתאם להוראות מדיניות התגמול של החברה אינם זכאים לגמול לדירקטורים כל עוד הינם מועסקים בשכר או זכאים לגמול נפרד כאמור).

כמו כן, נושאי המשרה שבטבלה לעיל (לרבות אלי אלעזרא) מבוטחים בביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה כמפורט להלן:

החברה - ביום 12 במאי 2020 אישרה האסיפה הכללית של החברה רכישת פוליסת ביטוח דירקטורים ונושאי משרה (לרבות דירקטורים ונושאי משרה שהם בעל השליטה בחברה ו/או קרוביו ולרבות מנכ"ל החברה) לתקופה של 12 חודשים, כדלקמן: (1) פוליסת ביטוח בגבול אחריות שלא יעלה על 10 מיליון דולר, בפרמיה שנתית בסך של כ-22,500 דולר; (2) פוליסת מטריה (שכבה נוספת) המשותפת לחברה ולאלעזרא החזקות ביטוח בע"מ, חברה בת של החברה, בגבול אחריות של 15 מיליון דולר ובפרמיה שנתית של 21,150 דולר (חלק החברה). חלוקת הפרמיה של פוליסת המטריה אושרה בידי ועדת הביקורת והדירקטוריון לפי תקנה 41(4) לתקנות החברות (הקלות בעסקאות עם בעלי ענין), התשי"ס-2000 ("תקנות ההקלות"), בהינתן כי הפרמיה חולקה בין החברה ואלעזרא החזקות ביטוח בע"מ בהתאם לקביעת יועץ ביטוחי. כמו כן, ביחס לבעל השליטה וקרוביו אושרה רכישת הפוליסות גם במסגרת תקנה 1ב(5) לתקנות ההקלות שכן תנאי ההתקשרות זהים לתנאי ההתקשרות של שאר נושאי המשרה בחברה, ההתקשרות בתנאי שוק ואינה עשויה להשפיע באופן מהותי על רווחיות החברה, רכושה או התחייבויותיה.

כמו כן, ביום 5 במאי 2021 אישרה האסיפה הכללית של החברה (לאחר קבלת אישור ועדת התגמול והדירקטוריון) את התקשרות החברה בפוליסת ביטוח דירקטורים ונושאי משרה (לרבות דירקטורים ונושאי משרה שהם בעל השליטה בחברה ו/או קרוביו ולרבות מנכ"ל החברה) לתקופה של 12 חודשים, החל מיום 9 במאי 2021, כדלקמן: (1) פוליסת ביטוח בגבול אחריות בסך של 10 מיליון דולר, בפרמיה שנתית בסך של כ-56,000 דולר; (2) פוליסת מטריה (שכבה נוספת) המשותפת לחברה ולאלעזרא החזקות ביטוח בע"מ, חברה בת של החברה (ואשר חלה גם על החברה הבת הכשרה חברה לביטוח בע"מ) (להלן ביחד – "**חברות הבת**"), בגבול אחריות משותף בסך של 15 מיליון דולר (מעל 10 מיליון דולר, כמצוין בס"ק (1) לעיל), בפרמיה שנתית שלא תעלה על סך של 44,000 דולר (חלק החברה). חלוקת הפרמיה של פוליסת המטריה אושרה בידי ועדת הביקורת והדירקטוריון לפי תקנה 41(4) לתקנות ההקלות, בהינתן כי הפרמיה חולקה בין החברה וחברות הבת בהתאם לקביעת יועץ ביטוחי. כמו כן, ביחס לבעל השליטה וקרוביו (מר אלי אלעזרא ומר אור אלעזרא) אושרה רכישת הפוליסות גם במסגרת תקנה 1ב(5) לתקנות ההקלות, שכן תנאי ההתקשרות זהים לתנאי ההתקשרות של שאר נושאי המשרה בחברה. ועדת התגמול ודירקטוריון החברה אישרו כי ההתקשרות הינה בתנאי שוק ואינה עשויה להשפיע באופן מהותי על רווחיות החברה, רכושה או התחייבויותיה.

הכשרה ביטוח - ביום 27 במאי 2021 אישרה האסיפה הכללית של הכשרה ביטוח, לאחר אישורם של ועדת התגמול ודירקטוריון הכשרה ביטוח, רכישות פוליסות ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה של הכשרה ביטוח (לרבות דירקטורים ונושאי משרה שהם בעל השליטה בהכשרה ביטוח ו/או קרוביו ולרבות מנכ"ל הכשרה ביטוח) לתקופה של 12 חודשים, לרבות רכישת פוליסת מטריה (שכבה נוספת) ("**תקופת הכיסוי החדשה**") כמפורט להלן: (א) גבול אחריות של עד 10 מיליון דולר ארה"ב לתביעה ובמצטבר לתקופת הביטוח, בפרמיה שנתית בסך של 25 אלפי דולר ארה"ב. יצוין כי הכללת יו"ר דירקטוריון הכשרה ביטוח ובעל השליטה מר אלי אלעזרא בפוליסת הביטוח אושרה על ידי ועדת התגמול והדירקטוריון של הכשרה ביטוח בהתאם לסעיף 1ב(א)(5) לתקנות ההקלות; (ב) פוליסת מטריה (שכבה נוספת) בגבול אחריות משותף עם החברה בסך של 15 מיליון דולר ארה"ב לתביעה ובמצטבר לתקופת הביטוח. הפוליסה חלה מעבר לגבולות האחריות של פוליסת הביטוח. עלות הפרמיה השנתית בעבור פוליסת המטריה הינה 23,850 דולר ארה"ב, כאשר חלוקת הפרמיה בין החברה לבין אלעזרא החזקות ביטוח בע"מ בוצעה בהתאם לקביעת יועץ הביטוח של החברות בהתאם לפרמיה שנקבעה לכל אחת מהחברות עבור פוליסת הביטוח הבסיסית. סך שיעור חלקה של אלעזרא החזקות ביטוח בע"מ הינו 53% וחלקה של החברה הינו 47%. חלוקת הפרמיות של פוליסת המטריה אושרה בידי ועדת הביקורת והדירקטוריון של הכשרה ביטוח לפי תקנה 41(4) לתקנות ההקלות. ביום 30 ביוני 2021 אישר דירקטוריון הכשרה ביטוח, לאחר אישור

ועדת התגמול של הכשרה ביטוח, רכישת תוספת כיסוי ביטוחי בפוליסת ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה (לרבות דירקטורים ונושאי משרה שהם בעל השליטה בהכשרה ביטוח ו/או קרוביו), בגבול אחריות של 5 מיליון דולר ארה"ב מעל 25 מיליון דולר ארה"ב, בפרמיה שנתית של 35 אלפי דולר ארה"ב. ביום 4 ביולי 2021 כתב הכיסוי התקבל בהכשרה ביטוח. העסקה אושרה על-ידי הכשרה ביטוח בהתאם להוראות תקנה 1ב1 לתקנות ההקלות.

אלבר - בהתאם להחלטות של האורגנים המוסמכים באלבר, הוחלט לאשר הארכת תוקף התקשרות אלבר בפוליסת ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה, ביחס לכלל נושאי המשרה באלבר ובחברות בנות של אלבר, כפי שיהיו מעת לעת (לרבות דירקטורים שהינם בעלי שליטה באלבר ו/או קרוביהם), אשר תירכש מצד שלישי. תנאיה העיקריים של הפוליסה יהיו כדלקמן: גבולות האחריות: \$10,000,000 לתביעה ובסה"כ לתקופת הביטוח; ופרמיה שנתית שלא תעלה על \$150,000. סכום הפרמיה השנתית ששולם בפועל בגין הארכת פוליסת הביטוח עמד על כ-119 אלפי \$ לגבול אחריות של \$10,000,000 לתביעה ובסה"כ לתקופת ביטוח. סכום ההשתתפות העצמית משתנה לפי סוג התביעה (במקרה של שיפוי ישיר של המבטח לדירקטורים ונושאי המשרה במצב שבו אלבר אינה יכולה או אינה רשאית לשפות - ללא השתתפות עצמית; במקרה של החזר לאלבר לאחר מתן שיפוי לדירקטורים ונושאי המשרה - \$150,000 לתביעות בארה"ב וקנדה ו-\$100,000 לשאר התביעות; במקרה של שיפוי לאלבר בתביעות ני"ע בלבד - \$200,000). בנוסף, אלבר והכשרה ביטוח העניקו לנושאי משרה בהן כתבי פטור ושיפוי.

תקנה 21א

בעל השליטה בתאגיד הינו מר אלי אלעזרא, אשר מחזיק ישירות ובאמצעות תאגידיים בשליטתו ב-99.99% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה.

תקנה 22 - עסקאות עם בעל שליטה

בנוסף לתגמולים ששולמו לבעל שליטה ו/או לקרוביו כמתואר בתקנה 21 לעיל, להלן פרטים, למיטב ידיעת החברה, בדבר כל עסקה עם בעל השליטה או שלבעל השליטה יש עניין אישי באישורה, אשר החברה התקשרה בה בשנת 2021 או במועד מאוחר לסוף שנת 2021 ועד למועד הגשת הדו"ח או שהיא עדיין בתוקף במועד הדו"ח:

העניין האישי של בעל השליטה	זהות צדדי העסקה, תוכנה ומאפייניה האיכותיים והכמותיים	פרטי האורגן המאשר	מועד אישור או מועד אישור אחרון	
עסקאות המנויות בסעיף 270(א4)				
העסקה וניהול				
1.	למר אלי אלעזרא ביחס להתקשרויות עם מר אלי אלעזרא ביחס לתנאי כהונתו בחברה ובחברות הבנות – ראה תקנה 21 לעיל.			
2.	מר אלי אלעזרא מבוטח בפוליסות ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה של החברה וחברות בנות – לפרטים ביחס לתנאי הפוליסות ואופן אישורן ראה תקנה 21 לעיל.			
3.	מר אלי אלעזרא מחזיק בכתבי פטור ושיפוי אשר הוענקו לו על-ידי החברה וחברות בנות – לפרטים ביחס לתנאי כתבי הפטור והשיפוי ואופן אישורם ראה תקנה 21 לעיל.			
4.	החל מחודש פברואר 2007 מעסיקה אפרידר את מרבית עובדי אלעזרא יוזמה והשקעות בע"מ, חברה בשליטת מר אלי אלעזרא, בעל השליטה בחברה (להלן: "אלעזרא יוזמה"), שבאמצעותם הועמדו לה שירותי הניהול על ידי	דירקטוריון החברה	29.5.2007	

³ היתרה מוחזקת על ידי רעייתו של מר אלעזרא.

העניין האישי של בעל השליטה	זהות צדדי העסקה, תוכנה ומאפייניה האיכותיים והכמותיים	פרטי האורגן המאשר	מועד אישור או מועד אישור אחרון	
היותו בעל השליטה באלעזרא יוזמה.	אלעזרא יוזמה קודם לאותו מועד. ככל שיתברר כי קיים פער בין ההפקדות שבוצעו לטובת העובדים בביטוחי מנהלים ו/או קרנות פנסיה לצורך תשלום פיצויי פיטורין, בתקופת עבודתם באלעזרא יוזמה לבין גובה ההתחייבות כלפיהם לתשלום פיצויי פיטורין בגין תקופת עבודתם באלעזרא יוזמה, תישא אפרידר בפער האמור. אלעזרא יוזמה, שהינה קבלן רשום, מעסיקה, נכון למועד הדוח, 10 מהנדסים / הנדסאים ו-10 מנהלי עבודה. ככל שאלעזרא יוזמה מעמידה ו/או תעמיד לרשות אפרידר את המועסקים על-ידיה כאמור, תישא אפרידר גב-אל-גב בעלויות העסקתם לאלעזרא יוזמה (לרבות הטבות סוציאליות), ללא שינבע לאלעזרא יוזמה כל רווח.	אסיפה כללית של בעלי מניות החברה	29.5.2007	
למר אלי אלעזרא עניין אישי בהתקשרויות לאור קרבת המשפחה למר אור אלעזרא.	לפרטים ביחס להתקשרויות עם מר אור אלעזרא ביחס לתנאי כהונתו בחברה ובחברות הבנות – ראה תקנה 21 לעיל.			.5
למר אלי אלעזרא עניין אישי בהתקשרות לאור קרבת המשפחה למר אור אלעזרא.	מר אור אלעזרא מבוטח בפוליסות ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה של החברה וחברות בנות – לפרטים ביחס לתנאי הפוליסות ואופן אישורן ראה תקנה 21 לעיל.			.6
למר אלי אלעזרא עניין אישי בהתקשרות לאור קרבת המשפחה למר אור אלעזרא.	מר אור אלעזרא מחזיק בכתבי פטור ושיפוי אשר הוענקו לו על ידי החברה וחברות בנות – לפרטים ביחס לתנאי כתיב הפטור והשיפוי ואופן אישורם ראה תקנה 21 לעיל.			.7
מימון וערבויות				
אשראי				
למר אלי אלעזרא עניין אישי בהתקשרות לאור השליטה באלעזרא יוזמה.	החברה הנפיקה לאלעזרא יוזמה שטרי הון צמיתים (שאינם נושאים הצמדה או ריבית) בע.ג. כולל של 30 מיליון ש"ח, אשר תוקפם הוארך לתקופה של חמש שנים נוספות עד ליום 31.12.2023.	ועדת הביקורת של החברה	27.11.2018	.8
		דירקטוריון החברה	29.11.2018	
למר אלי אלעזרא עניין היותו בעל השליטה באלעזרא יוזמה.	לחברה חוב לאלעזרא יוזמה אשר יתרתו (קרן וריבית) ליום 31.12.2021 הינה בסך של כ-4,161 אלפי ש"ח. החוב נושא ריבית בשיעור פריים בתוספת 1%. ההלוואה אינה מובטחת בשעבוד כלשהו ולא נקבע ביחס אליה מועד פירעון מוגדר.	דירקטוריון החברה	29.5.2007	.9
		אסיפה כללית של בעלי מניות החברה	29.5.2007	

העניין האישי של בעל השליטה	זהות צדדי העסקה, תוכנה ומאפייניה האיכותיים והכמותיים	פרטי האורגן המאשר	מועד אישור או מועד אישור אחרון	
למר אלי אלעזרא עניין אישי בהתקשרות לאור היותו צד לה.	ביום 4.8.2011 אישר דירקטוריון החברה קבלת הלוואה ממר אלי אלעזרא בסך של כ-10 מיליון ש"ח לצורך מימון הצעת רכש למניות החזקות ביטוח. ההלוואה נשאה ריבית בגובה ריבית הפריים + 2.1% ומועד פירעונה המקורי נקבע ליום 31.8.2017. מתן ההלוואה, אושר על ידי דירקטוריון החברה כעסקה מזכה על פי תקנה 1(2) לתקנות ההקלות נוכח העמדת הלוואה בתנאי גב אל גב לתנאי ההלוואה שהועמדה למר אלעזרא על ידי הבנק המלווה (למעט כי מר אלעזרא נדרש להעמיד בטחונות לבנק להבטחת הלוואה אותן נטל בעוד שהחברה לא העמידה לטובתו בטחונות כלשהם). ביום 30.3.2017 אישר דירקטוריון החברה (לאחר שהתקבל אישור ועדת הביקורת) את הסכמתו של מר אלעזרא לדחיית מועד הפירעון ליום 31.3.2021. ביום 11.3.2019 אישר דירקטוריון החברה (לאחר אישור ועדת הביקורת), דחייה נוספת של פירעון הלוואה ליום 30.4.2022. ביום 3.3.2021 ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה אישרו דחייה נוספת של פירעון הלוואה ליום 30.4.2025 וכן אישרו כי החל ממועד ההחלטה על דחיית פירעון הלוואה כאמור, ההלוואה לא תישא ריבית אלא תהיה צמודה למדד המחירים לצרכן בלבד, וזאת בתנאים של "עסקה מזכה" לפי תקנות ההקלות ולאחר שהתקבלה הסכמתו של מר אלי אלעזרא. ליום 31.12.2021 יתרת הלוואה מסתכמת לסך של כ-1,619 אלפי ש"ח.	ועדת הביקורת של החברה	6.10.2014 28.03.2017 11.03.2019 03.03.2021	.10
		דירקטוריון החברה	6.10.2014 30.3.2017 11.03.2019 03.03.2021	
למר אלי אלעזרא עניין אישי בהתקשרות לאור היותו צד לה.	ביום 24 במרץ 2013 אישר דירקטוריון החברה (לאחר שהתקבל אישור ועדת הביקורת) קבלת הלוואה ממר אלי אלעזרא בהיקף כולל של עד 21 מיליון ש"ח, אשר (1) כמחציתה (כ-10 מיליון ש"ח שהועמדו בפועל) מקורם בהלוואות, הנושאות ריבית שנתית בשיעור ריבית הפריים בתוספת של 2.25%, אותן נטל מר אלעזרא מתאגיד בנקאי ואשר הועמדו לחברה בתנאי גב אל גב כאשר סך של 8 מיליון ש"ח ייפרעו בתשלום אחד ביום 27.5.2016 (להלן: "הלוואות גב אל גב") וסך של 2 מיליון ש"ח ייפרעו בשני תשלומים שווים בחודש מאי 2014 ובחודש מאי 2015; ו- (2) יתרתה (כ-9.9 מיליון ש"ח שהועמדו בפועל) הינן הלוואות במימון אישי והן תעמודנה לתקופה של שנתיים וחצי ותישאנה ריבית אותה נושאות אג"ח ממשלתית של מדינת ישראל בעלת אותו מח"מ (להלן: "הלוואות במימון אישי"). ביחס להלוואות גב אל גב, ביום 27.11.2014 אישרו ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה את הסכמתו של מר אלעזרא לדחות את פירעונם של 2 מיליון ש"ח, אשר היו קבועים ליום 27.5.2016 ליום 30.9.2019, וקבעו כי דחייה כאמור מהווה עסקה מזכה על פי תקנה 1(2) לתקנות ההקלות. ביום 31 במרץ 2016 אישר דירקטוריון החברה (לאחר אישורה של ועדת הביקורת ביום 29.3.2016) את הסכמתו של מר אלעזרא לדחות את פרעונו של סכום נוסף של 2 מיליון ש"ח, אשר היה קבוע ליום 27.5.2016 ליום 30.9.2019, וקבעו כי דחייה כאמור מהווה עסקה מזכה על פי תקנה 1(2) לתקנות ההקלות (להלן יחדיו – "הלוואות שהוחרגו מתנאי גב אל גב"). ביום 22.3.2017 אישרה ועדת הביקורת וביום 23.3.2017 אישר דירקטוריון החברה, את הודעתו של מר אלעזרא בדבר הסבתם והמחאתם של הלוואות שהוחרגו מתנאי גב אל גב, המסתכמות לסך של 4 מיליון ש"ח לאלעזרא יוזמה והמרתן לשטר הון, שאינו נושא ריבית והפרשי הצמדה (להלן – שטר ההון הצמית). ביום 30 בנובמבר, 2021	ועדת הביקורת של החברה	24.3.2013 25.2.2014 27.11.2014 26.05.2015 29.3.2016 29.05.2016 22.03.2017 11.03.2019 28.03.2019 03.03.2021 28.11.2021	.11
		דירקטוריון החברה	24.3.2013 25.2.2014 27.11.2014 28.05.2015	

4
בחודש מרץ 2011 פרסמה החברה כמציעה ביחד עם מר אלי אלעזרא ונושאי משרה בהכשרה ביטוח, הצעת רכש מלאה מותנית למניות הכשרה. הואיל ומחיר המכירה של המניות על פי הצעת הרכש היה שווה לחברה ולמר אלעזרא, אושרה העסקה של החברה עם מר אלעזרא כהתקשרות לשם עסקה שלהם עם גורם אחר או לשם הגשת הצעה משותפת להתקשרות עם גורם אחר (במקרה כזה: רכישת מניות הציבור בהכשרה ביטוח), כשתנאי העסקה לגבי החברה אינם שונים באופן מהותי מתנאי לגבי מר אלעזרא, בשים לב לחלקם היחסי בעסקה. כל הרוכשים הפוטנציאליים בהצעת הרכש קיבלו מימון לצורך הצעת הרכש מתאגיד בנקאי, המובטח בבטחונות אותם העמידו המציעים. תנאי האשראי למר אלעזרא אינם שונים באופן מהותי מתנאי האשראי של החברה (פער של 0.1% בריבית). הואיל שכך, דירקטוריון החברה אישר את ההתקשרות בהתאם להוראות תקנה 4(1) לתקנות החברות (הקלות בעסקאות עם בעלי עניין), התשי"ס-2000.

העניין האישי של בעל השליטה	זהות צדדי העסקה, תוכנה ומאפייניה האיכותיים והכמותיים	פרטי האורגן המאשר	מועד אישור או מועד אישור אחרון	
	<p>אישר דירקטוריון החברה (לאחר אישורה של ועדת הביקורת שהתקבל ביום 28 בנובמבר 2021) את הארכת תוקפו של שטר ההון הצמית, לתקופה של 5 שנים נוספות עד ליום 31 בדצמבר 2026 וללא שינוי בתנאיו.</p> <p>ביום 31.5.2016 אישר דירקטוריון החברה כעסקה מזכה על פי תקנה 1(2) לתקנות ההקלות (לאחר אישורה של ועדת הביקורת ביום 29.5.2016) פריסה מחודשת, באופן בו סך של 1 מיליון ש"ח נפרע ביום 26.5.2016 וסך של 3 מיליון ש"ח ייפרעו בשלושה תשלומים שווים בחודש מאי בכל אחת מהשנים 2017-2019. קרן ההלוואה תישא ריבית בשיעור פריים בתוספת של 2% (להלן: "ההלוואה בתנאי גב אל גב"). ביום 31.3.2019 אישר דירקטוריון החברה (לאחר אישורה של ועדת הביקורת מיום 28.3.2019), דחייה של פירעון ההלוואה בתנאי גב אל גב ליום 30.04.2022, ללא שינוי בתנאים, ומבלי לגרוע בזכות החברה לפרוע את ההלוואה בפירעון מוקדם ללא קנס. ביום 3.3.2021 ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה אישרו דחייה נוספת של פירעון ההלוואה בתנאי גב אל גב ליום 30.4.2025 וכן אישרו כי החל ממועד ההחלטה על דחיית פירעון ההלוואה כאמור, ההלוואה לא תישא ריבית אלא תהיה צמודה למדד המחירים לצרכן בלבד, וזאת בתנאים של "עסקה מזכה" לפי תקנות ההקלות ולאחר שהתקבלה הסכמתו של מר אלי אלעזרא. ליום 31.12.2021 יתרת ההלוואה מסתכמת לסך של כ-1,091 אלפי ש"ח.</p> <p>ביחס להלוואות במימון אישי, המסתכמות כאמור לעיל לסך של כ-9.9 מיליון ש"ח (מונחי קרן), ביום 25.2.2014 אישר דירקטוריון החברה (לאחר שהתקבל אישור ועדת הביקורת) את הסכמתו של מר אלעזרא לדחות את פירעון ליום 31.3.2017. בהמשך לכך, ביום 28.5.2015 אישר דירקטוריון החברה (לאחר שהתקבל אישור ועדת הביקורת) את הסכמתו של מר אלעזרא לדחות את פירעון ההלוואות ליום 31.3.2018 וביום 31.5.2016 אישר דירקטוריון החברה (לאחר שהתקבל אישור ועדת הביקורת) את הסכמתו של מר אלעזרא לדחייה נוספת של מועד פירעון ליום 31.3.2021.</p> <p>ביום 11.3.2019 אישר דירקטוריון החברה (לאחר אישור ועדת הביקורת), דחייה נוספת של פירעון ההלוואות במימון אישי ליום 30.4.2022. ביום 3.3.2021 ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה אישרו דחייה נוספת של פירעון ההלוואות במימון אישי (הנושאות כאמור ריבית אותה נושאות אג"ח ממשלתית של מדינת ישראל בעלת אותו מח"מ) ליום 30.4.2025, וזאת בתנאים של "עסקה מזכה" לפי תקנות ההקלות. ליום 31.12.2021 יתרת ההלוואות במימון אישי מסתכמת לסך של כ-11,699 אלפי ש"ח.</p> <p>לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, ביום 30 במרץ 2022, אישרו ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה, בתנאים של "עסקה מזכה", את ההודעה שמסר לחברה מר אלי אלעזרא, בעל השליטה בחברה, בדבר הסבה והמחאה של חלק מההלוואות במימון אישי, בסך של כ-3.7 מיליון ש"ח, לאלעזרא יוזמה, והמרתו לשטר הון צמית, שאינו נושא ריבית והפרשי הצמדה, ואשר ייפרע לא לפני תום חמש שנים מתאריך השטר (קרי עד יום 30.03.2027).</p>		<p>31.3.2016 31.05.2016 23.03.2017 11.03.2019 31.03.2019 03.03.2021 30.11.2021</p>	
<p>למר אלי אלעזרא עניין אישי בהתקשרות לאור היותו צד לה</p>	<p>בימים 29 ו-31 במאי 2016 אישרו ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה, בהתאמה, העמדת הלוואה על ידי מר אלי אלעזרא בסך של 5 מיליון ש"ח אשר תיפרע על ידי החברה בתשלום אחד ביום 31.5.2019. מתן ההלוואה על ידי מר אלי אלעזרא, אושרה על ידי ועדת הביקורת והדירקטוריון של החברה כעסקה מזכה על פי תקנה 1(2) לתקנות החברות. ביום 22 במרץ 2017 אישרה ועדת הביקורת, וביום 23 במרץ 2017 אישר דירקטוריון החברה, את הודעתו של מר אלעזרא בדבר הסבת ההלוואה, בסך של 5 מיליון ש"ח, לאלעזרא יוזמה וכן את המרתה לשטר הון שאינו נושא ריבית והפרשי הצמדה (להלן בסעיף זה - שטר ההון הצמית).</p> <p>ביום 30 בנובמבר 2021 אישר דירקטוריון החברה (לאחר אישורה של ועדת הביקורת שהתקבל ביום 28 בנובמבר 2021) את הארכת תוקפו של שטר ההון הצמית, לתקופה של 5 שנים נוספות עד ליום 31 בדצמבר 2026 וללא שינוי בתנאיו.</p>	<p>ועדת הביקורת של החברה</p> <p>דירקטוריון החברה</p>	<p>29.5.2016 22.3.2017 28.11.2021</p> <p>31.5.2016 23.3.2017 30.11.2021</p>	<p>.12</p>
<p>למר אלי אלעזרא עניין אישי בהתקשרות לאור שליטתו בחברה המעמידה את ההלוואה</p>	<p>ביום 28 במרץ 2017 אישרה ועדת הביקורת, וביום 30 במרץ 2017 אישר דירקטוריון החברה, העמדת הלוואה, בהיקף של 20 מיליון ש"ח, על ידי "מ.ש.ב גן עדן - אשקלון", חברה בת (100%) של מר אלי אלעזרא (שהינה גם חברת המוסד הנזכרת בשורה 25 להלן, להלן: "משב"), לאפרידר, כהלוואה בעלים מזכה, אשר תיפרע על ידי אפרידר, ב-28 תשלומי קרן שווים, רבעוניים, החל מיום 31.7.2017 וכלה ביום 30.4.2024. קרן ההלוואה תישא</p>	<p>ועדת הביקורת של החברה</p>	<p>28.3.2017</p>	<p>.13</p>

העניין האישי של בעל השליטה	זהות צדדי העסקה, תוכנה ומאפייניה האיכותיים והכמותיים	פריטי האורגן המאשר	מועד אישור או מועד אישור אחרון	
	ריבית בשיעור פריים בתוספת של 2.25%. במסגרת התקשרות זו, משב נטלה הלוואה מתאגיד בנקאי בסכום (קרן) של 20 מיליון ש"ח, לצורך העמדת הלוואה לאפרידר, בתנאי גב אל גב להלוואה מהתאגיד הבנקאי בכל הנוגע לסכום ההלוואה, תנאי הריבית, ולוח הסילוקין. אפרידר נדרשה להעמיד לבנק בטוחות וליתן התחייבויות שונות על מנת לקבל את ההלוואה מהבנק, לרבות ובין היתר מתן ערבות של אפרידר כלפי הבנק להבטחת הפירעון המלא של ההלוואה מהבנק. ועדת הביקורת והדירקטוריון אישרו את העמדת ההלוואה בתנאים של "עסקה מזכה" בהתאם לתקנות ההקלות.	דירקטוריון החברה	30.3.2017	
למר אלי אלעזרא ענין אישי בהתקשרות לאור היותו צד לה	אישור יתרת חו"ז בין החברה לבין אלי אלעזרא, בהיקף של 2,292,000 ש"ח (קרן), נושאים הצמדה למדד בלבד, כהלוואת בעלים מזכה על פי תקנה 1(2) לתקנות ההקלות. ביום 28 בנובמבר 2017 אישרה ועדת הביקורת וביום 30 בנובמבר 2017 אישר דירקטוריון החברה, את הודעתו של מר אלעזרא בדבר הסבתה והמחאתה של ההלוואה הני"ל, המסתכמת לסך של כ-2.5 מיליון ש"ח, לאלעזרא יוזמה והמרתה לשטר הון, שאינו נושא ריבית והפרשי הצמדה ואשר יפרע לא לפני תום 5 שנים מתאריך השטר (קרי, 5 שנים מיום 30.11.2017).	ועדת הביקורת של החברה דירקטוריון החברה	28.3.2017 28.11.2017 30.3.2017 30.11.2017	14.
למר אלי אלעזרא ענין אישי בהתקשרות לאור שליטתו בחברה המעמידה את ההלוואה ו/או בהיותו צד להתקשרות.	ביום 29 במאי 2018 אישרה ועדת הביקורת, וביום 31 במאי 2018 אישר דירקטוריון החברה, העמדת הלוואות על ידי מר אלי אלעזרא, בין בעצמו ובין באמצעות חברה בשליטתו: (1) הלוואה לחברה בסך של 1.16 מיליון ש"ח, אשר תיפרע על ידי החברה בתשלום אחד ביום 31.3.2021; (2) הלוואה לחברה בסך של 4.665 מיליון ש"ח אשר הועמדה לחברה ביום 8.6.2018 ואשר הוסכם כי תיפרע בתשלום אחד ביום 31.3.2021; (3) הלוואה לאפרידר, בסך של 1.8 מיליון ש"ח וכן העמדת הלוואה נוספת לאפרידר בסך של 1.1 מיליון ש"ח, אשר תיפרענה על ידי אפרידר על פי דרישת מר אלי אלעזרא (On call). ההלוואות לא תישאנה ריבית ותהיינה צמודות למדד המחירים לצרכן. ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה אישרו את העמדת ההלוואות כעסקה מזכה בהתאם לתקנה 1(2) לתקנות ההקלות. ביום 11 במרץ 2019 אישר דירקטוריון החברה (לאחר אישור ועדת הביקורת), את דחיית מועד פירעון ההלוואות (1) ו-(2) לעיל ליום 30.4.2022. ביום 3.3.2021 ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה אישרו דחייה נוספת של פירעון ההלוואות (1) ו-(2) לעיל ליום 30.4.2025, וזאת בתנאים של "עסקה מזכה" לפי תקנות ההקלות ולאחר שהתקבלה הסכמתו של מר אלי אלעזרא לדחיית מועד פירעון שתי ההלוואות כאמור.	ועדת הביקורת של החברה דירקטוריון החברה	29.5.2018 31.5.2018	15.
למר אלי אלעזרא ענין אישי בהתקשרות לאור שליטתו בחברה המעמידה את ההלוואה	ביום 29 באוגוסט 2018 אישרה ועדת הביקורת וביום 30 באוגוסט 2018 אישר דירקטוריון החברה, העמדת הלוואה לאפרידר, על ידי מר אלי אלעזרא (בין בעצמו ובין באמצעות חברה בשליטתו), בסכום שלא יעלה על סך של 7,000 אלפי ש"ח, בהתאם לצרכי ודרישת אפרידר. ההלוואה לא תישא ריבית, תהא צמודה למדד המחירים לצרכן, ותועמד לפירעון על ידי אפרידר בתוך שנה ממועד העמדתה. בהמשך לאמור, במהלך שנת 2018, הועמד לאפרידר, על חשבון ההלוואה, סכום של 4,850 אלפי ש"ח. נכון למועד הדוח, יתרת ההלוואה בסך של כ-1,381 אלפי ש"ח, עומדת לפירעון מיידי, בכפוף לדרישתו של מר אלי אלעזרא. ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה אישרו את העמדת ההלוואה כעסקה מזכה בהתאם לתקנה 1(2) לתקנות ההקלות.	ועדת הביקורת של החברה דירקטוריון החברה	29.8.2018 30.8.2018	16.
למר אלי אלעזרא ענין אישי בהתקשרות לאור שליטתו בחברה המעמידה את ההלוואה	ביום 6 בינואר 2019 אישרה ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה העמדת הלוואה לאפרידר, על ידי מר אלי אלעזרא, בסך של 10 מיליון ש"ח, בעיקר לצורך העמדת הון עצמי נדרש במסגרת פרויקט עיר היין באשקלון. ההלוואה צמודה למדד המחירים לצרכן, לא נושאת ריבית ותועמד לפירעון על פי דרישת מר אלעזרא, בהודעה מוקדמת בכתב שלא תפחת מ-3 חודשים ממועד הפירעון המבוקש. ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה אישרו את העמדת ההלוואה כעסקה מזכה בהתאם לתקנה 1(2) לתקנות ההקלות.	ועדת הביקורת של החברה ודירקטוריון החברה	6.1.2019	17.
למר אלי אלעזרא ענין אישי בהתקשרות לאור שליטתו בחברה המעמידה את ההלוואה	ביום 5 במאי 2021 ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה אישרו העמדת הלוואה, על-ידי אלעזרא יוזמה לאפרידר וזאת בסכום שלא יעלה על סך של 3,500 אלפי ש"ח, בהתאם לצרכי ודרישת אפרידר ולטובת פעילותה השוטפת של אפרידר. נכון למועד פרסום הדוח, הועמד לאפרידר, על חשבון ההלוואה, סך של כ-2,649 אלפי ש"ח. תנאי ההלוואה הינם כדלקמן: (1) ההלוואה לא תישא ריבית ותהיה צמודה למדד המחירים לצרכן בלבד; (2) ההלוואה	ועדת הביקורת של החברה ודירקטוריון החברה	5.5.2021	18.

העניין האישי של בעל השליטה	זהות צדדי העסקה, תוכנה ומאפייניה האיכותיים והכמותיים	פרטי האורגן המאשר	מועד אישור או מועד אישור אחרון	
	תעמוד לפירעון, על-פי דרישת אלעזרא יוזמה, בהודעה מוקדמת בכתב, שלא תפחת מ-30 יום ממועד הפירעון המבוקש. ההלוואה אושרה בתנאי עסקה מזכה לפי תקנות ההקלות.			
ערבויות ובטוחות				
<p>האסיפה הכללית של בעלי מניות החברה שהתקיימה ביום 29 במאי 2007, אישרה ביחס לערבויות ולבטיחותן שהועמדו לגופים מלווים ללא תמורה על-ידי מר אלי אלעזרא (ו/או חברות פרטיות אחרות בבעלותו) עד למועד האמור וביחס לכאלה שיועמדו בעתיד, בעיקר לטובת החברה ו/או חברות מוחזקות המשתייכות למגזר הנדליין בקבוצת אפרידר, כי החברה תפעל להסרת הערבויות והבטיחות של מר אלעזרא בהקדם האפשרי, כי היה והנושה יפנה למר אלעזרא בדרישה למימוש הערבות או הבטוחה, תעשה החברה כל שביכולתה לפרוע את החוב לנושה, וכי היה ומר אלעזרא ישלם לנושה את חוב החברה הבת, לפי הענין, יהווה הסכום שנפרע על-ידו כאמור חוב של החברה למר אלעזרא, העומד לפירעון מיידי, והנושא הפרשי הצמדה למדד המחירים לצרכן וכן ריבית בשיעור שנתי של 4%.</p> <p>החלטות דומות, העומדות בהוראות עמדת רשות ניירות ערך לענין "עסקה מזכה", התקבלו לגבי ערבויות ובטוחות שהועמדו על-ידי מר אלעזרא גם לאחר מועד זה, למעט כי על-פי רוב נקבע בהן כי היה ומר אלעזרא ייטול הלוואה מתאגיד בנקאי על מנת לשלם את חוב החברה ו/או אפרידר לבנק, יהיה חוב החברה ו/או אפרידר (לפי הענין) למר אלעזרא באותם תנאים (back to back) באשר לשיעור הריבית ומועדי תשלום הריבית והקרן. וכן היה ומר אלעזרא לא ייטול הלוואה כאמור מתאגיד בנקאי לשם פירעון חוב החברה ו/או אפרידר לבנק ומימוש ערבותו, יהיו תנאי החוב של החברה ו/או אפרידר אליו, זהים לתנאי אגרות החוב של מדינת ישראל אשר תנאיהן זהים (ריבית חסרת סיכון) או הלוואה הצמודה למדד המחירים לצרכן בלבד שאינה נושאת ריבית כלשהי.</p> <p>בימים 22 ו-24 במרס 2021 אישרו ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה העמדת ערבויות כאמור מעת לעת על-ידי מר אלי אלעזרא, לרבות כאמור בשורות 20 עד 22 להלן, לטובת החברה ו/או חברות מוחזקות המשתייכות למגזר הנדליין בקבוצת אפרידר (לרבות בקשר עם הפרויקטים של אפרידר). מר אלעזרא נתן הסכמתו להעמדת ערבויות כאמור מבלי שהחברה או החברה המוחזקת הרלוונטית תידרש לתמורה כלשהי. כמו כן, אישרו ועדת הביקורת והדירקטוריון בקשר להעמדת ערבויות כאמור את התנאים הבאים: (1) ככל שהמלווה יפנה לבעל השליטה בדרישה למימוש ערבות כלשהי, תעשה החברה כל שביכולתה לפרוע את החובות למלווה; (2) ככל שאיז מהערבויות כאמור תמומש או תחולט ו/או מר אלעזרא ישלם לנושה את חוב החברה או החברה המוחזקת, לפי הענין, יהווה הסכום שנפרע על-ידי מר אלעזרא חוב של החברה שחובה שולם כאמור, לבעל השליטה, העומד לפירעון מיידי על-פי דרישה (on call), וזאת בתנאים של "עסקה מזכה" לפי תקנה 2(1) לתקנות ההקלות ועמדת רשות ניירות ערך לענין עסקה מזכה, כדלקמן: ככל שמר אלעזרא ייטול הלוואה מתאגיד בנקאי על מנת לשלם את החוב, יהיה החוב למר אלעזרא באותם תנאים (back to back) בהם נטל מר אלעזרא את ההלוואה האמורה (לרבות גובה ההלוואה, שיעור הריבית ומועדי תשלום הריבית והקרן). ככל שמר אלעזרא לא ייטול הלוואה לשם פירעון החוב, יהיה חוב החברה ו/או החברה המוחזקת למר אלעזרא אחד מהבאים: (1) הלוואה הצמודה למדד המחירים לצרכן בלבד שאינה נושאת ריבית כלשהי; (2) הלוואה בריבית המשתלמת על אגרות חוב של מדינת ישראל, שתנאיהן זהים (מועדי תשלום הריבית והקרן (הלוואה בריבית חסרת סיכון)).</p> <p>ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה קבעו כי העמדת ערבויות כאמור על-ידי מר אלעזרא מעת לעת בתנאים כאמור לעיל משקפת תנאים של עסקה מזכה לפי הוראות תקנה 2(1) לתקנות ההקלות. לפרטים אודות ערבויות עיקריות שהעמיד מר אלעזרא כאמור לעיל לתאגידים בנקאיים, ראה שורות 20 עד 22 להלן.</p>				
למר אלי אלעזרא ענין אישי בהתקשרויות לאור היותו ערב להלוואות ולאשראים הבנקאיים.	<p>במועדים שונים החל מיום 29.5.2007 מר אלעזרא חתם וחותם מעת לעת, לדרישת בנק לאומי, שהינו בנק מלווה במרבית הפרויקטים הזימיים של אפרידר, על התחייבויות שונות וערבויות להבטחת אשראי הליווי ואשראי שוטף אותם נוטלות אפרידר ו/או חברות מוחזקות המשתייכות למגזר הנדליין בקבוצת אפרידר מן הבנק, וזאת מבלי שהחברה ו/או אפרידר נדרשות לתמורה כלשהי. במסגרת זו, מר אלעזרא אף התחייב ו/או עשוי להתחייב בהתחייבויות נוספות כלפי הבנק, לרבות בענין אי שינוי שליטה באפרידר, התחייבות שלא להעביר ו/או לשעבד את מניות אפרידר וכיו"ב.</p> <p>בין היתר, בשנת 2012 חתם מר אלי אלעזרא על ערבות אישית מתמדת ללא הגבלה בסכום לדרישת בנק לאומי להבטחת אשראים שאפרידר נוטלת ו/או טיטול מבנק לאומי (לרבות במסגרת הסכמי ליווי ביחס לפרויקטים הזימיים של אפרידר) כפי שיהיו מעת לעת.</p> <p>יצוין כי נכון למועד הדוח, החוב הנערב על ידי בעל השליטה לטובת בנק לאומי הינו בגין הסכמי מימון בפרויקטים העיקריים הבאים: חדרה (אחד העם) ופרויקט עיר היין באשקלון (מתחמים פארק, גנים, עינב ושריג). לפרטים נוספים אודות הפרויקטים האמורים ראה סעיף 8.6 לחלק א' לדוח התקופתי. כמו כן, מר אלעזרא העמיד ערבויות שונות לטובת בנק לאומי להבטחת אשראים שהועמדו לאפרידר לטובת פעילותה השוטפת.</p>	דירקטוריון החברה	במועדים שונים החל מיום 29.5.2007	20.
		ועדת הביקורת של החברה	במועדים שונים	

העניין האישי של בעל השליטה	זהות צדדי העסקה, תוכנה ומאפייניה האיכותיים והכמותיים	פרטי האורגן המאשר	מועד אישור או מועד אישור אחרון	
למר אלי אלעזרא עניין אישי בהתקשרות לאור היותו ערב להלוואה.	<p>ביום 29 באוגוסט 2012 אישר דירקטוריון החברה כעסקה מזכה על פי תקנה 1(2) לתקנות ההקלות, העמדת ערבות על-ידי מר אלי אלעזרא, להבטחת פירעונם המלא והמדויק של 75% ממימון שהועמד לפנינת עתידים בע"מ (להלן: "פנינת עתידים"), חברה בת (50%) של אפרידר, בקשר עם הסכם ליווי בו היא התקשרה עם בנק מזרחי אגב הקמת פרויקט קדמת צהלה. למועד הדוח, הושלמה הקמתו של פרויקט קדמת צהלה, וסך יתרת האשראי, לה ערב מר אלי אלעזרא ביחס של 75%, הינה בגין ערבויות חוק מכר בסך של כ-1 מיליון ש"ח.</p> <p>כמו כן, נכון למועד הדוח, מר אלי אלעזרא ערב לכל חוב של אפרידר, ללא הגבלה בסכום, להבטחת כל חובותיה ומילוי כל התחייבויותיה לבנק מזרחי, ובכלל זה בקשר לאשראים שניתנו לאפרידר בקשר עם פרויקט הבוסתן – המתנחלים באשקלון. לפרטים נוספים אודות הפרויקט ראה סעיף 8.6 לחלק א' לדוח התקופתי.</p>	ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה	במועדים שונים	.21
למר אלי אלעזרא עניין אישי בהתקשרות לאור היותו ערב להלוואה	<p>ביום 29 ביולי 2019 אישר דירקטוריון החברה (לאחר אישורה של ועדת הביקורת), העמדת בטוחה, על ידי מר אלי אלעזרא, במסגרתה שעבד מר אלעזרא מניות של הכשרה ביטוח הנמצאות בבעלותו והמהוות 1.87% מהון המניות המונפק והנפרע של הכשרה ביטוח, לטובת אשראי כספי, שנטלה החברה מתאגיד בנקאי, בסך של 4,600 אלפי ש"ח, לצורך רכישת 2,205,263 מניות נוספות של הכשרה ביטוח מבעל מניות מיעוט בהכשרה ביטוח, שהיו כ-1.21% מהון המניות המונפק והנפרע של הכשרה ביטוח – לפרטים נוספים, ראה הערה 5 בתקנה 11 לעיל.</p> <p>מר אלי אלעזרא נתן הסכמתו להעמדת הבטוחה, מבלי שיהיה זכאי לתמורה כלשהי מהחברה. ועדת הביקורת והדירקטוריון אישרו את העמדת הבטוחה בתנאים הבאים: (1) כל דיבידנד שיחולק על ידי הכשרה ביטוח בגין המניות המשועבדות על ידי מר אלי אלעזרא לטובת הבטחת סילוק האשראי לבנק, ישמש להקטנת אשראי הבנק, ובהתאם ייווצר חוב בין החברה לבין מר אלעזרא, בגובה הדיבידנד ששימש להקטנת האשראי, כשהחוב לא יישא ריבית ויהיה צמוד למדד המחירים לצרכן; (2) לחילופין במידה וההלוואה לא תיפרע באמצעות תשלומי הדיבידנד כאמור לעיל והבנק יפנה למר אלעזרא בדרישה למימוש הבטוחה כתוצאה מאי פירעון האשראי, תעשה החברה כל שביכולתה לפרוע את החוב לבנק; (3) ככל שמר אלעזרא ישלם את חוב החברה לבנק (בין במימוש הבטוחה ובין באופן אחר), יהווה הסכום שנפרע על ידו כאמור חוב של החברה למר אלעזרא, העומד לפירעון מיידי. ככל שמר אלעזרא ייטול הלוואה מתאגיד בנקאי על מנת לשלם את חוב החברה לבנק, יהיה חוב החברה למר אלעזרא באותם תנאים (back to back) בהם נטל מר אלעזרא את ההלוואה האמורה. ככל שמר אלעזרא לא ייטול הלוואה לשם פירעון חוב החברה לבנק (בין בשל כך שחוב החברה לבנק יפרע במימוש הבטוחה ובין שהחוב יפרע על-ידי באופן אחר), חוב כאמור לא יישא ריבית ויהיה צמוד למדד המחירים לצרכן. ועדת הביקורת והדירקטוריון אישרו כי נוכח העמדת הבטוחה בתנאים האמורים לעיל, העמדתה מהווה עסקה מזכה בהתאם להוראות תקנה 1(2) לתקנות ההקלות. בחודש מאי 2021 יתרת האשראי נפרעה באופן מלא.</p>	ועדת הביקורת של החברה דירקטוריון החברה	29.7.2019 29.7.2019	.22

עסקאות שאינן מנויות בסעיף 270(א4)

<p>למר אלי אלעזרא עניין אישי בהתקשרות לאור היותו בעל השליטה באלעזרא יוזמה.</p>	<p>ביום 30 במרץ 2011, ולאחר שבשנת 2010 ירד הסיווג הקבלני של אפרידר מ-ג-4 ל-ג-1, אישר דירקטוריון החברה התקשרות מסגרת בין אפרידר לבין אלעזרא יוזמה, על-פיה, בפרויקטים של אפרידר אותם היא תיזדרש לבצע על-ידי התקשרות עם קבלן בסיווג העולה על הסיווג הקבלני הנוכחי שלה, תתקשר אפרידר עם אלעזרא יוזמה (שלה סיווג ג-5) לביצוע הפרויקט. באותו מועד אושר כי ההתקשרות עם אלעזרא יוזמה תיעשה בתנאים של $cost + 5\%$, אשר לדעת דירקטוריון החברה, שיקפו תנאי שוק. בחודש מרץ 2016 אישרו ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה את ההתקשרויות הקיימות עם אלעזרא יוזמה וכן אשרו עסקת מסגרת להתקשרויות כאמור בתמורה של $Cost + 2\%$ (להלן – תנאי ההתקשרות). יצוין כי בעת ההתקשרות נקבעת תמורה פאושלית, שמשקפת את עלויות ההתקשרויות עם קבלני משנה בפרויקטים הרלוונטיים, בתוספת של 2%.</p> <p>ביום 31 במרץ 2019 אישרו דירקטוריון החברה (לאחר אישורה של ועדת הביקורת) את תנאי ההתקשרות למשך תקופה של שנה נוספת, עד ליום 31.3.2020. ביום 2 באפריל 2020 אישר דירקטוריון החברה (לאחר אישור של ועדת הביקורת מיום 31 במרץ 2020) את תנאי ההתקשרות לתקופה של שנה נוספת. ביום 24 במרס 2021 אישר הדירקטוריון (לאחר אישור ועדת הביקורת מיום 22 במרס 2021) את הארכת תנאי ההתקשרות לשנתיים נוספות עד ליום 31 במרס 2023. ראה גם סעיף 8.11 לחלק א' לדוח התקופתי.</p>	<p>2.4.2020 24.3.2021</p>	<p>דירקטוריון החברה</p>	<p>21.</p>
	<p>ועדת הביקורת של החברה</p>	<p>31.3.2020 22.3.2021</p>	<p>דירקטוריון החברה</p>	
<p>למר אלי אלעזרא עניין אישי בהתקשרות לאור היותו צד לה ו/או לאור קרבת המשפחה (למעט לגבי בני משפחה שאינם עונים על הגדרת "קרוב" בחוק החברות).</p>	<p>אפרידר מוכרת מעת לעת יחידות דיר ו/או שרותי בניה למר אלי אלעזרא ו/או קרוביו וכן בני משפחה אחרים אשר אינם עונים על הגדרת "קרוב" הכלולה בסעיף 1 לחוק החברות, תשנ"ט-1999 (להלן: "חוק החברות"). כל המכירות נעשו בתנאי שוק נכון למועד העסקה.</p>	<p>10.2.2013</p>	<p>ועדת הביקורת של החברה</p>	<p>22.</p>
	<p>דירקטוריון החברה</p>	<p>12.2.2013</p>	<p>דירקטוריון החברה</p>	
<p>למר אלי אלעזרא עניין אישי בהתקשרות לאור קרבת המשפחה.</p>	<p>גבי שוש אלעזרא, גיסתו של מר אלי אלעזרא, שוכרת מפנינת אפרידר משרד בשטח כולל של 88.5 מ"ר במרכז המסחרי "מרכז אפרידר" באשקלון בסכום חודשי של 3,995 ש"ח בצירוף מע"מ. תקופת השכירות תהיה לתקופה של שנה, החל מיום 1 בינואר 2018 וכלה ביום 31 בדצמבר 2019, כאשר ניתן יהיה להאריך את תקופת השכירות לשלוש שנים נוספות, תוך תוספת תשלום דמי שכירות בשיעור של 5% לשנה. בחודש מרס 2020 אישרה הוועדה לצדדים קשורים של הכשרה ביטוח מסמך תוספת לחוזה השכירות לפיו החל מיום 1 בינואר 2020 וכלה ביום 31 בדצמבר 2021 תקבולי דמי השכירות יגדלו בשיעור של 10% וב-10% נוספים כעבור שנה, קרי מתקבול בסך של 45 ש"ח למ"ר לתקבול בסך של 50 ש"ח למ"ר. כמו כן, החל מיום 1 בינואר 2021 וכלה ביום 31 בדצמבר 2022, תקבולי דמי השכירות יגדלו בשיעור של 10%, קרי מתקבול בסך של 50 ש"ח למ"ר לתקבול בסך של 55 ש"ח למ"ר. ביום 24 בנובמבר 2021 אישרה הוועדה לצדדים קשורים של הכשרה ביטוח תוספת להסכם השכירות בין פנינת אפרידר לבין גבי שוש אלעזרא, לפיו תקבולי דמי השכירות יגדלו בשיעור של 5% בתקופת האופציה הראשונה, קרי מתקבול בסך של 55 ש"ח למ"ר לתקבול בסך של 57.75 ש"ח למ"ר. בתקופת האופציה השנייה יגדלו דמי התקבול בשיעור של 10%, קרי מתקבול בסך של 57.75 ש"ח למ"ר לתקבול בסך של 63.5 ש"ח למ"ר. העסקה סווגה על-ידי הכשרה ביטוח כעסקה זניחה.</p>	<p>מרס 2020</p>	<p>הוועדה לצדדים קשורים של הכשרה ביטוח</p>	<p>23.</p>
<p>למר אלי אלעזרא עניין אישי בהתקשרות לאור לאור קרבת המשפחה.</p>	<p>בחודש מרץ 2019 אישר דירקטוריון הכשרה ביטוח (לאחר שוועדת הביקורת של הכשרה ביטוח אישרה כי ההתקשרות אינה חריגה) השכרת שטח של כ-1,750 מ"ר במבנה שבבעלות הכשרה ביטוח במרינה שבאשקלון למרינה הול אשקלון בע"מ ("מרינה הול"), חברה בבעלות ה"ה יחיאל אלעזרא ושי אלעזרא, שהינם אחיו של מר אלי אלעזרא וכן לאחיינו דביר אלעזרא, לצורך הקמת אולם אירועים. הכשרה ביטוח נשאה בעלות יחסית של עבודות ההתאמה בסך מקסימאלי של עד 6.5 מיליון ש"ח. דמי השכירות והניהול ב-3 השנים הראשונות הינם בשיעור של 10% מהמחזור, ללא בסיס ולאחר מכן ישולמו 10% מהמחזור או 55 ש"ח למ"ר, לפי הגבוה מביניהם. לאחר 10 שנים התשלום יהיה לפי 10% מהמחזור או 65 ש"ח למ"ר, לפי הגבוה מביניהם ולאחר 13 שנים 75 ש"ח למ"ר. בכל מקרה לא יפחתו דמי השכירות ודמי הניהול מסך של 20 אלפי ש"ח.</p>	<p>19.7.2018</p>	<p>ועדת הביקורת (הכשרה ביטוח)</p>	<p>24.</p>
	<p>דירקטוריון (הכשרה ביטוח)</p>	<p>23.7.2018 24.3.2019 23.2.2020</p>	<p>דירקטוריון (הכשרה ביטוח)</p>	

למר אלי אלעזרא עניין אישי בהתקשרות לאור היותו בעל עניין בחברת המוסד.	אלבר ציי רכב (ר.צ.) בע"מ, חברה בת של אלבר (להלן: "אלבר ציי רכב") התקשרה עם חברה בבעלות מר אלי אלעזרא (להלן: "חברת המוסד"), לצורך קבלת שירותי מוסד לתיקון כלי רכב שבעלות אלבר. ההתקשרות אושרה למשך תקופה נוספת של שלוש שנים החל מיום 1 בדצמבר 2019 ועד ליום 30 בנובמבר 2022, באופן שלכל אחד מהצדדים נתונה הזכות לסיים את ההתקשרות בהודעה מראש של 30 ימים. התמורה בגין השירותים: ביחס לתאונות צד שלישי בגין שעת עבודה תשלם אלבר לחברת המוסד סך של 100 ש"ח בתוספת מע"מ; בגין חלקי חילוף אותם יספק המוסד לאלבר ציי רכב תינתן לה הנחה, לנוכח היקף ההתקשרות, בשיעור של 22% ממחיר החלפים כפי שייקבע על-פי דוח שמאי; ובגין עבודת צבע תשלם אלבר ציי רכב לחברת המוסד סך של 680 ש"ח בתוספת מע"מ; ביחס לתאונות אחרות, אשר היקפן זניח ביחס לתאונות צד שלישי, תשלם אלבר ציי רכב לחברת המוסד בהתאם למחירון הנוהג באלבר ציי רכב בקבלת שירותי מוסד מצדדים שלישיים לא קשורים לאלבר ולבעל השליטה. כן קבעו האורגנים של אלבר רף של היקף מחזור שנתי מצטבר מקסימאלי לכל שנה בנפרד בתקופת ההסכם בסכום של 21 מיליון ש"ח, בניכוי עלות של רכש גומלין ושל חלקי חילוף לרכב אותו תבצע חברת המוסד מחברת בת נוספת של אלבר העוסקת ביבוא ושיווק של חלפים לרכב. עוד נקבע, כי לצרכי מעקב ופיקוח, אחת לשישה חודשים יוצגו לוועדת הביקורת של אלבר נתונים אודות היקף ההתקשרות, ואם וככל שיחול גידול חריג בעלות הממוצעת לתאונה, תובא ההתקשרות לבחינה מחודשת בפני ועדת הביקורת של אלבר. מובהר, כי העסקה אינה כוללת כל רכיב של בלעדיות לחברה המוסד ו/או התחייבות של אלבר ציי רכב להיקף פעילות מינימאלי וכי אלבר ציי רכב על-פי שיקול דעתה הבלעדי מוסמכת לקבל שירותים כאמור מכל צד ג' אחר. ההתקשרות האמורה האריכה התקשרות קודמת של אלבר ציי רכב עם חברת המוסד, תוך ביצוע שינויים בתנאיה. לפרטים נוספים ראו את הפירוט הנכלל בשורה 27 בטבלה שבתקנה 22 בחלק ד' לדוח התקופתי של החברה לשנת 2019.	ועדת הביקורת (אלבר)	18.11.2019	.25
	דירקטוריון והאסיפה הכללית של בעלי המניות (אלבר)	20.11.2019		
לאלי אלעזרא עניין אישי באישור ההתקשרות לאור היותו בעל עניין בחברת המוסד.	מוטו-פרטס בע"מ, חברה בת של אלבר ("מוטופרטס"), מוכרת במהלך העסקים הרגיל חלקי חילוף לחברת המוסד (ראה סעיף 25 לעיל). שיעורי ההנחות אותן מעניקה מוטופרטס לחברת המוסד דומים לשיעורי ההנחות בהן מוכרת מוטופרטס את אותם חלפים לצדדים שלישיים בלתי קשורים לבעל השליטה בעלי פעילות דומה. ההתקשרות אושרה למשך תקופה של שלוש שנים החל מיום 19 בדצמבר 2019 ועד ליום 18 בדצמבר 2022. ההיקף הכספי של ההתקשרות בשנת 2021 עמד על כ-12,541 אלפי ש"ח.	ועדת הביקורת (אלבר)	18.11.2019	.26
	דירקטוריון והאסיפה הכללית של בעלי המניות (אלבר)	20.11.2019		
העסקה והתקשרויות של בני משפחה של בעל השליטה				
למר אלי אלעזרא עניין אישי בהתקשרות לאור קרבת המשפחה.	מר יחיאל אלעזרא, אחיו של מר אלי אלעזרא, מועסק בתפקיד כמשנה למנכ"ל אלבר החל מחודש ינואר 2016. מר יחיאל אלעזרא, זכאי (על פי אישור ועדת התגמול של אלבר מיום 18 במאי 2017 ואישור הדירקטוריון של אלבר מיום 22 במאי 2017) לשכר חודשי ברוטו בסך של 50 אלפי ש"ח בצרוף תוספות יוקר שיחולו על כלל השכירים במשק. כמו-כן זכאי מר יחיאל אלעזרא ל-22 ימי חופשה בשנה ולדמי הבראה ומחלה כקבוע בחוק, לתנאים סוציאליים הכוללים הפרשות לביטוח מנהלים ולקרן השתלמות כמקובל באלבר וכן לרכב חברה על-פי שיקול דעת אלבר לצורך מילוי תפקידו, כאשר המס בגין הרכב מגולם על-ידי אלבר. ביום 19 במרץ 2019 אישרה ועדת התגמול של אלבר, ביום 31 במרץ 2019 אישר דירקטוריון אלבר וביום 1 באפריל 2019 אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות של אלבר עדכון מספר ימי ההודעה המוקדמת לפיטורים והתפטרות של מר יחיאל אלעזרא, כך שיעמדו על 90 ימים (חלף 60 ימים).	ועדת תגמול (אלבר)	18.5.2017 19.3.2019	.27
	דירקטוריון (אלבר)	19.11.2018 31.3.2019		
	אסיפה כללית (אלבר)	23.11.2018 1.4.2019		
ביום 11 במרץ 2021 אישרה ועדת התגמול של אלבר וביום 15 במרץ 2021 אישרו הדירקטוריון והאסיפה הכללית של בעלי המניות של אלבר, תשלום מענק שנתי בגין שנת 2020 למר יחיאל אלעזרא, המסווג "כתגמול משתנה מדידי", בסכום של 2 מנות שכר חודשיות (100,000 ש"ח), ובהתאם למדיניות התגמול של אלבר. ביום 18 במאי 2021 אישרה ועדת התגמול של אלבר וביום 20 במאי 2021 אישרו הדירקטוריון והאסיפה הכללית של בעלי המניות של אלבר, מתן מענק שנתי למר יחיאל אלעזרא, המסווג "כתגמול משתנה מדידי", בסכום של 2 מנות שכר חודשיות (100,000 ש"ח), ובהתאם למדיניות התגמול של אלבר. יצוין כי המענק האמור ניתן כהשלמה למענק השנתי ששולם בגין שנת 2020. כמו-כן, ביום 12 באוגוסט 2021 אישרה ועדת התגמול של אלבר וביום 16 באוגוסט				

	<p>2021 אישרו הדירקטוריון והאסיפה הכללית של בעלי המניות של אלבר, חלוקת מענק למר יחיאל אלעזרא, בגובה של מנת שכר חודשית (50,000 ש"ח), המסווג "כתגמול משתנה בלתי מדיד" וזאת בין היתר בגין תרומתו לשבירת שיאי מכירה בתחום פעילות הסחר רכב.</p> <p>ביום 21 במרס 2022 אישרה ועדת התגמול של אלבר וביום 24 במרס 2022 אישרו הדירקטוריון והאסיפה הכללית של בעלי המניות של אלבר, תשלום מענק שנתי בגין שנת 2021 למר יחיאל אלעזרא, המסווג "כתגמול משתנה מדיד", בסכום של 2.5 מנות שכר חודשיות (125,000 ש"ח), ובהתאם למדיניות התגמול של אלבר.</p> <p>כמו כן, מר יחיאל אלעזרא מחזיק בכתב שיפוי ופטור מאלבר וזכאי לכיסוי ביטוחי מאלבר.</p>			
<p>למר אלי אלעזרא עניין אישי בהתקשרות לאור קרבת המשפחה.</p>	<p>מר שמעון שי אלעזרא, אחיו של מר אלי אלעזרא, מועסק באלבר ציי רכב בתפקיד מנהל סחר רכב החל מחודש דצמבר 2002. מר שמעון אלעזרא היה זכאי עד לחודש יוני 2018 לשכר חודשי ברוטו בסך של כ-29 אלפי ש"ח בצירוף תוספות יוקר שיחולו על כלל השכירים במשק. החל מחודש יוני 2018 עודכן שכרו לשכר בסיס חודשי בסך של 31,500 ש"ח ברוטו. כמו כן, בחודש מאי 2021 אישרו ועדת הביקורת ודירקטוריון אלבר עדכון לתנאי העסקתו של מר שמעון שי אלעזרא באופן בו שכר הבסיס החודשי ברוטו יועלה החל מחודש יוני 2021 בסכום של 1,500 ש"ח ויעמוד על סך של 33 אלפי ש"ח. בנוסף, זכאי מר שמעון אלעזרא לימי חופשה, ימי הבראה ודמי מחלה כמקובל באלבר, לביצוע הפרשות על ידי אלבר לחיסכון פנסיוני וכן להפרשות לקרן השתלמות כמקובל באלבר לעובדים בדרגתו, להחזר הוצאות טלפון והוצאות אחרות כפי שמקובל באלבר וכן לרכב לצורך מילוי תפקידו אשר המס בגינו לא מגולם על ידי אלבר. בחודש מרץ 2019 אישרו ועדת הביקורת והדירקטוריון של אלבר עדכון למספר ימי ההודעה המוקדמת לפיטורים והתפטרות של מר שי שמעון אלעזרא, כך שיעמדו על 60 ימים (חלף 30 ימים). בחודש מאי 2021 אישרו ועדת הביקורת ודירקטוריון אלבר מתן מענק שנתי למר שמעון שי אלעזרא, בסכום של מנת שכר חודשית ברוטו (31,500 ש"ח). יצוין, שחלוקת המענק השנתי התבססה על ההחלטה שהתקבלה באלבר לחלוקת מענק שנתי חד-פעמי לעובדים ומנהלים בקבוצת אלבר (שאינם קשורים לבעל השליטה), וזאת כתגמול והוקרה לעובדי קבוצת אלבר נוכח תוצאות פעילותה של אלבר בשנת 2020. כמו כן, בחודשים מאי 2021 ואוגוסט 2021 אישרו ועדת הביקורת ודירקטוריון אלבר מתן מענקים מיוחדים למר שמעון שי אלעזרא, בסכומים של 10,000 ש"ח ו-8,000 ש"ח, בהתאמה, וזאת בגין תרומתו לשבירת שיאי מכירה בתחום פעילות הסחר רכב, בחודשים מרס ויוני 2021.</p>	<p>ועדת בקורת (אלבר)</p>	<p>17.5.2018, 19.3.2019, 22.6.2020 18.5.2021</p>	<p>.28</p>
<p>למר אלי אלעזרא עניין אישי בהתקשרות לאור קרבת המשפחה.</p>	<p>מר מאיר אלעזרא, אחיו של מר אלי אלעזרא, מועסק על ידי הכשרה ביטוח כבקר בתחום רכוש, במשרה מלאה. במסגרת תנאי העסקתו זכאי מר מאיר אלעזרא לביטוח מנהלים, קרן השתלמות, דמי אחזקת טלפון נייד ורכב. נכון למועד זה עומד שכרו החודשי של מר מאיר אלעזרא על סך של 38,375 ש"ח (עלות מעביד).</p>	<p>ועדת ביקורת (הכשרה ביטוח)</p> <p>דירקטוריון (הכשרה ביטוח)</p>	<p>25.7.2017</p> <p>26.7.2017</p>	<p>.29</p>
<p>למר אלי אלעזרא עניין אישי בהתקשרות לאור קרבת המשפחה.</p>	<p>הגב' ענבל אלעזרא, בתו של מר אלי אלעזרא, מועסקת באלבר החל מחודש מרס 2031. בחודש יולי 2015 מונתה הגב' אלעזרא לתפקיד סמנכ"לית שיווק ומכירות באלבר קרדיט בע"מ, חברה בת של אלבר, הפועלת בתחום מתן שירותי מימון ואשראי (להלן: "אלבר קרדיט"). בשנת 2018 הועמד שכרה החודשי ברוטו על סכום חודשי של 20,700 ש"ח.</p> <p>ביום 19 בנובמבר 2018 אישרה ועדת הביקורת של אלבר, ביום 23 בנובמבר 2018 אישר דירקטוריון אלבר וביום 28 בנובמבר אישרה האסיפה הכללית של אלבר, את עדכון תנאי העסקתה של ענבל אלעזרא, באופן שהחל מיום 1 בינואר 2019 שכרה החודשי ברוטו יעמוד על סך של 24,500 ש"ח. כן נקבע, כי בכל מקרה העלייה בעלות העסקתה של גב' ענבל אלעזרא כאמור, לא תחרוג מן המותר על-פי התחייבויותיה של אלבר בשטרי הנאמנות של אגרות החוב שהונפקו על-ידי אלבר. ענבל זכאית לרכב חברה מקבוצת רישוי 4 (הרכב לא מגולם בשכרה והיא משלמת בגינו שווי שימוש) כאשר ניתנת לגב' ענבל אלעזרא האפשרות לבחור רכב מקבוצת רישוי גבוהה יותר, כאשר היא תישא בעצמה במלוא תוספת עלות הרכב שתיבחר, מעבר לעלות הרכב לו היא זכאית כאמור לעיל; לתשלומים של בונוסים ומענקים; הפרשות סוציאליות לחיסכון פנסיוני ולקרן השתלמות, בסכום ובמועד כפי שיהיה מקובל באלבר לעובדים בדרגתה; להחזר הוצאות טלפון והוצאות אחרות כפי שמקובל באלבר לעובדים מקבילים בדרגה זהה באלבר; לימי חופשה, ימי הבראה ולדמי מחלה על-פי חוק.</p>	<p>ועדת ביקורת (אלבר)</p> <p>דירקטוריון (אלבר)</p> <p>אסיפה כללית (אלבר)</p>	<p>19.11.2018 22.6.2020</p> <p>23.11.2018 22.6.2020</p> <p>28.11.2018</p>	<p>.30</p>

				<p>בחודש מאי 2021 אישרו ועדת הביקורת ודירקטוריון אלבר מתן מענק שנתי לגבי ענבל אלעזרא, בסכום של מנת שכר חודשית ברוטו (24,500 ש"ח). יצוין, שחלוקת המענק התבססה על ההחלטה שהתקבלה באלבר לחלוקת מענק שנתי חד-פעמי לעובדים ומנהלים בקבוצת אלבר (שאינם קשורים לבעל השליטה), וזאת כתגמול והוקרה לעובדי קבוצת אלבר נוכח תוצאות פעילותה של קבוצת אלבר בשנת 2020.</p>
.31	19.3.2019	ועדת ביקורת (אלבר)	<p>ביום 19 במרץ 2019 אישרה ועדת הביקורת של אלבר, וביום 27 במרץ 2019 אישר דירקטוריון אלבר, את תנאי העסקתו של מר אושרי מכלוף ("העובד"), חתנו של מר אלי אלעזרא, בעל השליטה בחברה, בתפקיד של מנהל מכירות רכב ארצי באלבר ציי רכב (ר.צ.) בע"מ, חברה בת (100%) של אלבר. בהתאם לאישור האורגנים הנ"ל, העובד יועסק בהיקף משרה מלאה ושכרו החודשי ברוטו של העובד יעמוד על סך של 24,000 ש"ח, בתוספת עמלות בסכום כולל אשר לא יעלה בממוצע על סך 5,000 ש"ח ברוטו בחודש. בנוסף, העובד יהיה זכאי לתנאים נלווים כדלקמן: תשלומים של הפרשות סוציאליות לחיסכון פנסיוני ולקרן השתלמות ולהחזר הוצאות טלפון והוצאות, והכל בסכום ובמועד כפי שיהיה מקובל בחברה לעובדים בדרגה מקבילה בחברה; ימי חופשה כנהוג לעובדים בדרגתו וותקו, וימי הבראה ודמי מחלה על פי דין; רכב חברה (כאשר הרכב לא מגולם בשכרו של העובד, והוא יידרש לשלם בגינו שווי שימוש). בחודש מאי 2021 אישרו ועדת הביקורת ודירקטוריון אלבר עדכון לתנאי העסקתו של מר אושרי מכלוף כך שסכום תוספת העמלות תעודכן ותעמוד על סכום כולל אשר לא יעלה בממוצע על סך של 7,500 ש"ח ברוטו בחודש (חלף סך של 5,000 ש"ח ברוטו בחודש).</p> <p>יצוין כי מר מכלוף הועסק בעבר כמנהל מכירות רכב ארצי באלבר ציי רכב (ר.צ.) בע"מ, כאשר ביום 22 לפברואר 2018 הוא הודיע על כוונתו לסיים את תפקידו.</p>	
	27.3.2019	דירקטוריון (אלבר)	<p>בחודש מאי 2021 אישרו ועדת הביקורת ודירקטוריון אלבר מתן מענק שנתי למר אושרי מכלוף, בסכום של מנת שכר חודשית ברוטו (24,000 ש"ח). יצוין, שחלוקת המענק התבססה על ההחלטה שהתקבלה בחברה לחלוקת מענק שנתי חד-פעמי לעובדים ומנהלים בקבוצת אלבר (שאינם קשורים לבעל השליטה), וזאת כתגמול והוקרה לעובדי קבוצת אלבר נוכח תוצאות פעילותה של הקבוצה בשנת 2020. כמו-כן, בחודשים מאי 2021 ואוגוסט 2021 אישרו ועדת הביקורת ודירקטוריון אלבר מתן מענקים מיוחדים למר אושרי מכלוף, בסכומים של 15,000 ש"ח ו-10,000 ש"ח, בהתאמה, וזאת בגין תרומתו לשבירת שיאי מכירה בתחום פעילות הסחר רכב, בחודשים מרס ויוני 2021.</p>	
.32	18.11.2019	ועדת ביקורת (אלבר)	<p>ביום 18 בנובמבר 2019 אישרה ועדת הביקורת וביום 20 בנובמבר 2019 אישרו דירקטוריון אלבר, את העסקתו של גבי אסנת אלעזרא, גיסתו של מר אלי אלעזרא (בעל השליטה בחברה) ומר יחיאל אלעזרא (מ"מ מנכ"ל אלבר), כמנהלת שירות בחברה הבת של אלבר, אלבר ציי רכב. תנאי העסקתה של גבי אסנת אלעזרא יהיו כדלקמן: (א) הגדרת תפקיד והיקף משרה: מנהלת שירות בחברת הבת של אלבר כאמור בהיקף משרה של 100%; (ב) תנאי שכר: שכר חודשי ברוטו בסך של 20,500 ש"ח; (ג) תנאים נלווים: זכאות לרכב חברה כפי הנהוג לעובדים בדרגתה (כאשר המס בגינו אינו מגולם על-ידי אלבר); כן תהא זכאית הגבי אסנת אלעזרא ל-20 ימי חופשה שנתית ול-8 ימי הבראה בשנה; כמו-כן, גבי אסנת אלעזרא תהיה זכאית לתנאים סוציאליים נוספים (כגון, תשלומים של הפרשות סוציאליות לחיסכון פנסיוני ולקרן השתלמות ולהחזר הוצאות טלפון והוצאות), והכל בסכום כפי שיהיה מקובל באלבר לעובדים בדרגה מקבילה באלבר.</p>	
	20.11.2019	דירקטוריון ואסיפה כללית של בעלי המניות (אלבר)	<p>בחודש מאי 2021 אישרו ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה מתן מענק שנתי לגבי אסנת אלעזרא, בסכום של מנת שכר חודשית ברוטו (20,500 ש"ח). יצוין, שחלוקת המענק התבססה על ההחלטה שהתקבלה בחברה לחלוקת מענק שנתי חד-פעמי לעובדים ומנהלים בקבוצת אלבר (שאינם קשורים לבעל השליטה), וזאת כתגמול והוקרה לעובדי קבוצת אלבר נוכח תוצאות פעילותה של הקבוצה בשנת 2020.</p> <p>בחודש מרץ 2022 אלבר קיבלה הודעה בדבר סיום עבודתה של הגברת אסנת אלעזרא באלבר לאור תפקידה החדש בהכשרה ביטוח (ראה שורה 41 להלן).</p>	
.33	10.10.2019	ועדת התגמול (אלבר)	<p>ביום 10 באוקטובר 2019 אישרו ועדת התגמול והדירקטוריון של אלבר, את תנאי כהונתו של מר אלעד אלעזרא, בנו של בעל השליטה בחברה ואחיו של מר אור אלעזרא, המכהן כמנכ"ל ודירקטור בחברה, כדירקטור באלבר.</p>	

	מר אלעד אלעזרא יכהן כדירקטור פעיל בהיקף משרה של 20%, כאשר במסגרת תפקידו הוא יהיה אמון ברמת הדירקטוריון בעיקר על קידום הפיתוח של תחום נתוני עתק (Big Data) באלבר. בגין כהונתו כדירקטור פעיל יהיה זכאי מר אלעד אלעזרא לגמול כדלקמן: א) גמול הזהה לזה המשולם לדירקטורים החיצוניים ולדירקטור הבלתי-תלוי בחברה. דהיינו, גמול שנתי כקבוע בסעיף 4 לתקנות הגמול בסך של 68,900 ש"ח, וגמול השתתפות כאמור בסעיף 5 לתקנות הגמול בסך של 2,420 ש"ח; ב) בגין כהונתו כדירקטור פעיל בהיקף משרה של 20% – גמול נוסף בסך חודשי של 10,500 ש"ח (במונחי עלות), בתוספת הפרשי צמדה למדד ובתוספת מע"מ (ככל שיחול); ג) זכאות לכתב התחייבות לפטור ולשיפוי מראש בתנאים ובנוסח המקובלים באלבר וכן ביטוח אחריות נושאי משרה כנהוג ביחס לדירקטורים באלבר.	דירקטוריון ואספה כללית של בעלי המניות (אלבר)	10.10.2019	
למר אלי אלעזרא עניין אישי בהתקשרות לאור קרבת המשפחה.	ביום 27 בנובמבר 2018 אישר דירקטוריון הכשרה ביטוח, לאחר אישורה של ועדת הביקורת של הכשרה ביטוח, את העסקת מר אלעד אלעזרא, בנו של מר אלי אלעזרא, בתפקיד מנתח ומנהל נתוני ביג דאטה בתחום הדיגיטל החל מחודש ינואר 2019. במסגרת תנאי העסקתו, [הועסק מר אלעד אלעזרא בהיקף משרה של 60% והיה זכאי לשכר חודשי על סך של 12,976 ש"ח (עלות מעביד). החל מחודש אוגוסט 2020, לאחר אישור דירקטוריון וועדת הביקורת של הכשרה ביטוח, מר אלעד אלעזרא ירכז את תחום הביג דאטה במחלקת השקעות בהיקף משרה נוסף של 40%, וזאת לצד היותו מנהל ביג דאטה במחלקת מערכות מידע, כך שיעבוד בהכשרה ביטוח בהיקף משרה מלא. בהתאם, אלעד זכאי לשכר חודשי של 21,626 ש"ח (ברוטו) (שכר שנתי בסך של 259,512 ש"ח), 37,588 ש"ח עלות מעביד כוללת (סך שנתי של 451,053 ש"ח). כמו כן, אלעד זכאי להפרשות פוליסת ביטוח מנהלים כמקובל לעובדים בהכשרה ביטוח בדרגתו וכן להפרשה בשיעור של 7.5% לקרן השתלמות. בנוסף, אלעד יהיה זכאי ל-15 ימי חופשה ול-8 ימי הבראה בשנה. בנוסף, אלעד זכאי לתשלום חודשי בגין אחזקת רכב בסך של 2,740 ש"ח (ברוטו).	ועדת ביקורת ודירקטוריון (הכשרה ביטוח)	19.8.2020 26.08.2020	34.
למר אלי אלעזרא עניין אישי בהתקשרות לאור קרבת המשפחה.	הגב' דורית הנר, אחותו של מר אלי אלעזרא, מעניקה מעת לעת שירותי תיווך דירות לאפרידר, במסגרת התקשרויות שסווגו על ידי ועדת הביקורת של החברה כעסקאות שאינן חריגות. בעד שירותי התיווך האמורים זכאית הגב' הנר לעמלת תיווך בסך השווה ל-1% ממחיר הדירה. במהלך שנת 2021 אפרידר לא שילמה, לגב' הנר, עמלות תיווך כלשהן, בגין שיווק דירות בפרויקטים שבביצועה.	ועדת הביקורת של החברה	27.3.2014	35.
		דירקטוריון החברה	31.3.2014	
למר אלי אלעזרא עניין אישי בהתקשרות לאור קרבת המשפחה.	הגב' עדן שיראל, אחותו של מר אלי אלעזרא, מועסקת על ידי הכשרה ביטוח כרכזת שירות סוכנים משנת 2011 בהיקף משרה בשיעור של 38%. ביום 25 לאוגוסט 2019, אישר דירקטוריון הכשרה ביטוח, לאחר קבלת אישור ועדת הביקורת, עדכון שכר לגב' עדן שיראל, במסגרת עדכוני שכר רוחביים אשר בוצעו לעובדי הכשרה ביטוח, כך שלאחר העדכון שכרה של הגב' עדן שיראל עומד על סך של כ-7,098 ש"ח לחודש (עלות מעביד) בתוספת החזר נסיעות.	ועדת הביקורת (הכשרה ביטוח)	25.7.2017 21.08.2019	36.
		דירקטוריון (הכשרה ביטוח)	26.7.2017 25.08.2019	
למר אלי אלעזרא עניין אישי בהתקשרות לאור קרבת המשפחה.	אלבר מקבלת שירותים משפטיים, במהלך העסקים הרגיל מעו"ד שוש אלעזרא, גיסתו של מר אלי אלעזרא ואמו של אורן אלעזרא מנכ"ל אלבר היוצא. מתן השירותים המשפטיים הינו בתחומי תביעות נזיקין, תביעות צרכניות ופעולות בהוצאה לפועל בקשר עם תביעות שטופלו על ידי המשדר. השירותים המשפטיים מוענקים על ידי גב' שוש אלעזרא כקבלן עצמאי והתמורה בגינם נקבעת בהתאם לתעריף המינימאלי של לשכת עורכי הדין. בשנת 2021 שילמה אלבר לעו"ד שוש אלעזרא סך של כ-964 אלפי ש"ח.	ועדת הביקורת (אלבר) סיווגה את העסקה כעסקה זניחה	19.3.2018	37.
		דירקטוריון (אלבר)	22.3.2018	
למר אלי אלעזרא עניין אישי בהתקשרות לאור קרבת המשפחה.	הכשרה ביטוח מקבלת שירותים משפטיים, במהלך העסקים הרגיל מעו"ד שוש אלעזרא, גיסתו של מר אלי אלעזרא. מתן השירותים המשפטיים קשור לרייזר שנותנת הכשרה ביטוח לפוליסת ביטוח רכב במסגרתה ניתן טיפול וסיוע משפטי למבוטח בבית משפט לתביעות קטנות, וכן למתן שירותים משפטיים למחלקת התביעות של הכשרה ביטוח, כגון טיפול בתביעות כנגד הכשרה ביטוח ו/או מבוטחיה במסגרת פוליסה לביטוח "חובה" לגבי	דירקטוריון (הכשרה ביטוח)	26.2.2007	38.

	נזקי גוף עקב תאונות דרכים, טיפול בתביעות רכוש של החברה וטיפול בתביעות כנגד החברה ו/או מבוטחיה במסגרת פוליסות לביטוח חבויות. השירותים המשפטיים מוענקים על ידי הגב' שוש אלעזרא כקבלן עצמאי בעלות שאינה מהותית להכשרה ביטוח ואינה שונה באופן מהותי משכר עורכי דין אחרים המועסקים בהכשרה ביטוח שאינם בעלי קרבה משפחתית כאמור.	דירקטוריון (הכשרה ביטוח)	28.1.2008 26.12.2010	
למר אלי אלעזרא עשוי להיות עניין אישי בהתקשרות: לאור קרבת המשפחה (אינה עונה על הגדרת "קרוב" בחוק החברות).	אלבר והכשרה ביטוח מקבלות שירותים משפטיים מרעייתו של מר שמעון חזות, בן דודו של מר אלי אלעזרא, אשר כיהן עד חודש יוני 2019 כמנכ"ל ודירקטור בחברה, בעיקר בתביעות לנזקי רכב (רכוש) וגבייה משפטית.	ועדת בקורת הכשרה ביטוח דירקטוריון הכשרה ביטוח ועדת ביקורת אלבר דירקטוריון אלבר	29.5.2008 24.7.2013 22.8.2016 30.8.2016	.39
למר אלי אלעזרא עניין אישי בהתקשרות לאור קרבת המשפחה לגב' אסנת אלעזרא שהינה אשתו של מר אלעזרא.	ביום 27.03.2022 אושרה העסקתה של הגב' אסנת אלעזרא, כסמנכ"לית משאבי אנוש במשרה מלאה בהכשרה ביטוח החל מחודש אפריל 2022. במסגרת תנאי העסקתה זכאית הגב' אסנת אלעזרא לביטוח מנהלים, קרן השתלמות, אחזקת טלפון נייד ורכב. נכון למועד זה, עומד שכרה החודשי על סך של 36,000 ₪ (ברוטו).	ועדת התגמול של הכשרה ביטוח דירקטוריון הכשרה ביטוח	27.3.2022 27.3.2022	.40
<p>בנוסף להתקשרויות לעיל, מועסקים בקבוצה (כעובדים ו/או כנותני שירותים) קרובי משפחה אחרים של בעל השליטה אשר אינם עונים על הגדרת "קרוב" הכלולה בסעיף 1 לחוק החברות. בנוסף לאמור לעיל, במהלך העסקים הרגיל שלהן, חברות הקבוצה (הכשרה ביטוח ואלבר) מבצעות או עשויות לבצע עסקאות זניחות עם בעל השליטה בחברה, או שלבעל השליטה יש בהן עניין אישי, בעלות מאפיינים כמפורט בנוהלי עסקאות זניחות של החברות האמורות, לרבות עסקאות רכישה או מכירה של מוצרים ושירותים (כגון עסקאות לסינג תפעולי, עסקאות רכישה של מוצרי ו/או שירותי ביטוח, עסקאות רכישה ו/או מכירת ו/או השכרת רכבים, תיקונים וטיפול רכבים, קבלת שירותי מוסך מול חברות קשורות לבעל השליטה ומול קרוביו של בעל השליטה, קבלת שירותים משפטיים מבני משפחה של בעל השליטה (לרבות בני משפחה שאינם עונים על הגדרת "קרוב" בחוק החברות), שינויים זניחים בתנאי העסקה של עובדים שהינם קרוביו של בעל השליטה). כמפורט להלן, בהתאם לנוהל עסקאות זניחות, שאימצה החברה, עסקאות בעלי עניין ששוויו כזניחות ע"י חברות הבת האמורות ייחשבו כזניחות גם ברמת החברה.</p> <p><u>נוהל עסקאות זניחות של החברה</u></p> <p>ועדת הביקורת של החברה אימצה נוהל עסקאות זניחות, לפיו, בהיעדר שיקולים איכותיים מיוחדים העולים מכלל נסיבות העניין, התקשרות של החברה עם בעל עניין בה, שאינה "עסקה חריגה", כהגדרת המונח בחוק החברות, התשנ"ט-1999 ושאינה מסווגת על-ידי החברה כאירוע החייב בדיווח בהתאם לתקנה 36 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים), התש"ל-1970, תיחשב כעסקה זניחה, אם אמת המידה הרלוונטית המחושבת בגינה כאמור להלן הינה בשיעור של פחות מ-0.5% (חצי אחוז) וכן היקף העסקה אינו עולה על סך של 10,000,000 ש"ח, כשכסום זה מותאם לשיעור העלייה במדד המחירים לצרכן ביחס למדד שפורסם ביום 15 במרס 2021.</p> <p>כללים וקווים מנחים אלה, אשר אומצו בהתאם להוראות תקנה 41(א3) לתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010, ישמשו גם לבחינת היקף הגילוי בדוח התקופתי של החברה ובתשקיפים (לרבות בדוח הצעת מדף) לגבי עסקאות של החברה, תאגיד בשליטתה וחברה קשורה שלה עם בעל שליטה או שלבעל שליטה יש באישורה עניין אישי, בין היתר, כקבוע בתקנה 22 לתקנות</p>				

בישיבת ועדת הביקורת של הכשרה ביטוח שהתקיימה ביום 21 במאי 2019, בחנה ועדת הביקורת של הכשרה ביטוח את תנאי ההתקשרות לעיל, בהשוואה ליתר נותני השירותים המשפטיים לאגף אלמנטרי ותביעות בתחום שירותיה של הגב' שוש אלעזרא, וקבעה כי תנאי ההתקשרות סבירים ובהתאם למקובל.

ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים), התש"ל-1970 ובתקנה 54 לתקנות ניירות ערך (פרטי התשקיף וטיטוט תשקיף - מבנה וצורה), התשכ"ט-1969. הוראות נוהל הזניחות אושרו לאחרונה על-ידי ועדת הביקורת ביום 28 במרס 2022.

בכל עסקת בעל עניין שייבחן סיווגה כעסקה זניחה, תחושב אחת או יותר מאמות המידה הרלוונטיות להלן, לעסקה המסוימת, כמפורט להלן, על בסיס הדוחות הכספיים המאוחדים האחרונים של החברה (להלן: "הדוחות הכספיים").

(1) ברכישת נכס קבוע ("נכס שאינו שוטף") - היקף העסקה מול סך כל הנכסים שאינם שוטפים בדו"ח על המצב הכספי הכלול בדוחות הכספיים.

(2) במכירת נכס קבוע ("נכס שאינו שוטף") - הרווח (לפני מס) או ההפסד מהעסקה בהשוואה לרווח (לפני מס) או ההפסד, הממוצע, לפי ארבעה רבעונים אחרונים שפורסמו לגביהם דוחות כספיים (לעניין זה, הרווח או ההפסד מהעסקה והרווח או ההפסד בכל רבעון יובאו בחשבון בערכם המוחלט).

(3) בקבלת התחייבות כספית - היקף העסקה מול סך ההתחייבויות בדו"ח על המצב הכספי הכלול בדוחות הכספיים.

(4) ברכישת / מכירת מוצרים (למעט נכס קבוע) או שירותים - היקף העסקה מול סך ההכנסות ממכירות ושירותים בארבעת הרבעונים האחרונים שפורסמו לגביהם דו"חות כספיים.

(5) במקרים בהם, לפי שיקול דעת החברה, כל אמות המידה הכמותיות הנזכרות לעיל אינן רלוונטיות לבחינת זניחות העסקה, תיחשב העסקה כזניחה, בהתאם לאמת מידה רלוונטית אחרת שתקבע על-ידי החברה, ובלבד שאמת המידה הרלוונטית המחושבת לעסקה תהיה בשיעור של פחות מ-0.5% (חצי אחוז) וכן היקף העסקה לא יעלה על סך של 10,000,000 ש"ח, כשסכום זה מותאם לשיעור העלייה במדד המחירים לצרכן ביחס למדד שפורסם ביום 15 במרס 2021.

כל עסקה תיבחן בפני עצמה, אולם אם העסקה מהווה שלב, מכלול או חלק מעסקאות אחרות (למשל רכישת שירותים מסוימים על-פני תקופה, רכישת עיתיות של מוצרים על בסיס חד פעמי) - תבוצע בחינה אחת לכלל העסקאות כאמור במשותף, על בסיס שנתי.

זניחות עסקה רב-שנתית (עסקה לתקופה של מספר שנים) תיבחן מחדש מידי שנה על בסיס התנאים המנויים לעיל, על-פי חלקה היחסי של העסקה באותה שנה.

בחינת השיקולים האיכותיים של עסקת בעל העניין, עשויה להוביל לסיווג העסקה כעסקה שאינה זניחה למרות המפורט לעיל. כך לדוגמה, עסקת בעל עניין לא תיחשב בדרך כלל כזניחה אם היא נתפסת כאירוע משמעותי על-ידי הנהלת החברה ומשמשת כבסיס לקבלת החלטות ניהוליות, או אם במסגרת עסקת בעל העניין צפויים בעלי עניין לקבל טובות הנאה שיש חשיבות במסירת דיווח מידי עליהם.

עסקה שאינה במהלך העסקים הרגיל של החברה, או שאינה בתנאי שוק, או העשויה להשפיע באופן מהותי על רווחיות החברה, רכושה או התחייבויותיה, לא תסווג כעסקה זניחה.

עסקת בעלי עניין שסווגה כזניחה על-ידי חברה בת של החברה, תיחשב זניחה גם ברמת החברה. עסקה כאמור אשר סווגה על ידי החברה הבת כלא זניחה תיבחן מול אמות המידה הרלוונטיות ברמת החברה.

מדי שנה תסקור ועדת הביקורת של החברה את אופן יישום הוראות הנוהל על-ידי החברה, וכן תערוך בחינה מדגמית של עסקאות בעלי עניין שהחברה צד להן במישרין או בעקיפין ואשר סווגו כעסקאות זניחות על פי הוראות הנוהל. במסגרת הבחינה המדגמית של עסקאות כאמור, תבחן ועדת הביקורת, בין היתר, את דרכי קביעת המחירים ויתר תנאי העסקה, לפי נסיבות העניין, ותבחן את השפעת העסקה על מצבה העסקי של החברה ועל תוצאות פעילותה.

תקנה 24 - החזקות בעלי עניין ונושאי משרה בכירה

להחזקות בעלי עניין ונושאי משרה בכירה – ראה דיווח מיידי של החברה מיום 7 ביולי 2020 (אסמכתא 072768-01-2020), המובא כאן בדרך של הפניה.

תקנה 24א - הון רשום, הון מונפק וניירות ערך המירים

מספר מניות/ני"ע המירים	
100,000,000	הון רשום
32,934,000	הון מונפק ונפרע

תקנה 24ב – מרשם בעלי המניות של התאגיד

שם	מספר זהות	מען	סוג מניות	כמות מניות
אלי אלעזרא	068137421	רחוב הציפורן 2, אשקלון	מניות רגילות	1,416,000
אלעזרא יוזמה והשקעות בע"מ	51-215488-1	רחוב הנמל 2, ת"ד 5005, אשקלון	בנות 1 ש"ח ע.נ. כל אחת	31,518,000

תקנה 26 - הדירקטורים של החברה

להלן פרטים בדבר הדירקטורים המכהנים בחברה במועד הדוח :

שם :	אלי אלעזרא	אור אלעזרא	משה יוספי	מיכה (קלוז) לנקרי	עדי בלומנפלד פנחס
מס' ת.ז.	068137421	201492212	051379840	063273668	037688314
תאריך לידה	2/1/1961	14/06/1990	28/08/1952	21/05/1953	26/12/1975
מען להמצאת כתבי בית-דין	הציפורן 2, אשקלון	אחלמה 10, אשקלון	הציפורן -אשכולי פז 2, אשקלון	אשקלון, ת.ד. 664	החשמל 16, קריית אונו
נתינות	ישראלית	ישראלית	ישראלית	ישראלית	ישראלית
חברות בוועדות דירקטוריון	לא	לא	ועדת ביקורת (המשמשת גם כוועדת מאזן), ועדת תגמול	ועדת ביקורת(המשמשת גם כוועדת מאזן), ועדת תגמול	ועדת ביקורת (המשמשת גם כוועדת מאזן), ועדת תגמול
דח"צ או בלתי תלוי : אם כן, האם בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית או בעל כשירות מקצועית, ואם דח"צ – האם דח"צ מומחה	לא	לא	לא	דח"צ, בעל כשירות מקצועית	דח"צית, בעלת מומחיות חשבונאית ופיננסית
עובד החברה, חברה בת שלה, חברה קשורה שלה או של בעל עניין בה והתפקיד שממלא	יו"ר דירקטוריון החברה, יו"ר דירקטוריון (בשכר) של אלבר, יו"ר דירקטוריון (בשכר) של הכשרה ביטוח, יו"ר דירקטוריון החזקות ביטוח; יו"ר דירקטוריון אפריר	מנכ"ל החברה ודירקטור	לא	לא	לא
התאריך שבו החלה כהונתו כדירקטור	5.1.2012	2.4.2019	5.2.2020	16.02.2017	3.3.2021
השכלה (תחום, מוסד, תואר אקדמי או תעודה מקצועית)	תואר ראשון בכלכלה וראיית חשבון מאוניברסיטת בן גוריון; תואר שני במשפטים מאוניברסיטת בר אילן	בוגר חשבונאות ומנהל עסקים, המסלול האקדמי המכללה למנהל; בוגר תואר שני במשפטים, אוניברסיטת בר אילן	בוגר תעשייה וניהול – אוניברסיטת בן גוריון	בוגר במשפטים מהמכללה האקדמית ברמת גן, בוגר תקשורת המונים, קולנוע וטלוויזיה מאוניברסיטת תל אביב; רישיון מלשכת עוה"ד בישראל	תואר ראשון במנהל עסקים – התמחות בחשבונאות, המסלול האקדמי המכללה למנהל; תואר שני במהל עסקים – התמחות במימון, המסלול האקדמי

שם:	אלי אלעזרא	אור אלעזרא	משה יוספי	מיכה (קלוד) לנקרי	עדי בלומנפלד פנחס
					המכללה למנהל; תעודת רואה חשבון
תעסוקה בחמש השנים האחרונות ופירוט התאגידים בהם משמש דירקטור	<p>יזם ואיש עסקים. יו"ר דירקטוריון החברה; יו"ר דירקטוריון אלבר; יו"ר דירקטוריון בהכשרה ביטוח; יו"ר דירקטוריון אפרידר; יו"ר דירקטוריון אלעזרא יוזמה והשקעות בע"מ; דירקטור בחברות הבאות: אשיל נכסים והשקעות בע"מ, א.ש.י.ל מרכזי מלאכה (1978) בע"מ, א.ש.י.ל. מבנים להשכרה בע"מ, ש.ר.א.ל. שרותים ואספקה לרפואה בע"מ; פנינת אפרידר בע"מ; הכשרה גמל בע"מ; מ.ש.ב. גן עדן אשקלון בע"מ; יו"ר ועדת הביקורת של עמותת קרן מחקרים רפואיים, פיתוח תשתיות ושירותי בריאות ליד בית החולים ברזילאי; חבר בחבר הנאמנים של המרכז האקדמי פרס.</p>	<p>עוזר ליו"ר הדירקטוריון - הכשרה ביטוח, החל מיוני 2016; עוזר ליו"ר הדירקטוריון - אלבר, (מרץ 2017 עד דצמבר 2019); סגן יו"ר דירקטוריון אלבר, החל מדצמבר 2019; יו"ר דירקטוריון חברות בנות באלבר, החל מינואר 2020; מנכ"ל אלעזרא החזקות, החל מיוני 2019.</p> <p>מכהן כדירקטור בחברות הבאות: אפרידר, אור אלעזרא השקעות בע"מ; ד.ש.א. השקעות א.ח. בע"מ; לי-אור מאי השקעות בע"מ.</p>	בעלים ומנכ"ל קבוצת יחד בע"מ; יזם וקבלן של תמ"א 38	עו"ד עצמאי	<p>מנכ"לית החברה הכלכלית לפיתוח אור יהודה – יולי 2020 ואילך; משנה למנכ"ל כספים ותפעול, המשביר 365 החזקות בע"מ, 2010-2019; דירקטורית במגה אור בע"מ ובמכלול מימון בע"מ.</p>
האם הוא בן משפחה של בעל עניין אחר בתאגיד	כן, אביו של מר אור אלעזרא	כן, בנו של מר אלי אלעזרא	לא	לא	לא
דירקטור שהחברה רואה אותו כבעל מומחיות חשבונאית ופיננסית לצורך עמידה במספר המזערי שקבע הדירקטוריון לפי סעיף 92(א)(12) לחוק החברות	כן	לא	לא	לא	כן

תקנה 26א - נושאי משרה בכירה של התאגיד

שם:	אורן אלעזרא ⁶	שרון אלעזרא הררי	ערן דניאלי	יריב אלעד	שמעון מירון
מס' ת.ז.	037708419	038867339	021586789	028663375	024276834
תאריך לידה	5.7.1983	23.6.1976	31.05.1985	16.6.1971	22.08.1969
תאריך תחילת כהונה	4.1.2015	29.03.2007	20.08.2020	1.1.2016	01.08.2016
התפקיד שהוא ממלא בחברה, בחברה בת שלה, בחברה קשורה שלה או בבעל ענין בה	המנכ"ל היוצא של אלבר שרותי מימונית בע"מ, וחברות בנות שלה	מנכ"ל ודירקטורית באפרידר, דירקטורית באפרידר יוזמה והשקעות בע"מ, באשכד בע"מ ובפנינת עתידים בע"מ	אחראי תחום הכספים בחברה; מנהל כספים באפרידר, דירקטור באפרידר יוזמה והשקעות בע"מ ובפנינת עתידים בע"מ	מבקר פנימי בחברה ובחברות בנות של אלבר שרותי מימונית בע"מ (אלבר ציי רכב (ר.צ.) בע"מ ואלבר א.פ. בע"מ). ממונה למניעת הונאות ומעילות בהכשרה ביטוח	מנכ"ל הכשרה חברה לביטוח בע"מ
מורשה חתימה עצמאי	לא	לא	לא	לא	לא
בעל ענין בחברה או בן משפחה של נושא משרה בכירה אחר או של בעל ענין בחברה	לא. יצוין כי הוא אחיין של מר אלי אלעזרא	לא. יצוין כי היא בת אחיו של מר אלי אלעזרא	לא	לא	לא
השכלה (תחום, מוסד, תואר אקדמי או תעודה מקצועית)	בוגר משפטים, המרכז האקדמי למשפט ועסקים - מכילת רמת-גן; בעל רישיון עריכת דין	רואת חשבון; תואר ראשון במנהל עסקים עם התמחות בחשבונאות מהקריה האקדמית	רואה חשבון; תואר ראשון במנהל עסקים עם התמחות בחשבונאות, המכללה למנהל המסלול האקדמי	מוסמך מנהל עסקים וחשבונאות, המכללה למנהל המסלול האקדמי	בוגר בביטוח (CLU) במכללת תל אביב
ניסיון עסקי בחמש השנים האחרונות	עד למועד מינויו כמנכ"ל אלבר שרותי מימונית בע"מ - מנכ"ל החברה ודירקטור בה; דירקטור באלבר שירותי מימונית בע"מ; דירקטור באפרידר החברה לשכון ולפתוח ישראל בע"מ; יו"ר דירקטוריון באפרידר יוזמה והשקעות בע"מ; מנהל פיתוח עסקי וסינרגיה באלבר שירותי מימונית בע"מ; יועץ מיוחד (וקודם לכן עוזר) ליו"ר הדירקטוריון בהכשרה ביטוח; דירקטור בהחזקות ביטוח בע"מ	אחראית תחום הכספים בחברה; משנה למנכ"ל לענייני כספים באפרידר	חשב החברה ואפרידר	פרקטיקה עצמאית בתחום ביקורת פנימית ומניעת הונאות ומעילות, רואה חשבון ביקורת פנימית איתור ומניעת הונאה ומעילות	ראש אגף ביטוח חיים ופיננסים בהכשרה ביטוח; משנה למנכ"ל בהכשרה ביטוח במשך 4 שנים

⁶ לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, ביום 24 במרס 2022 אישרו אורגני אלבר את מינויו של מר דוד לנקרי לתפקיד מנכ"ל אלבר החדש. לפרטים אודות מר דוד לנקרי, ראה דוח מיידי של החברה מיום 27 במרס 2022 (אסמכתא מספר 029862-01-2022).

תקנה 26ב - מורשי חתימה של החברה

בהתאם להחלטת דירקטוריון החברה מיום 30 באוגוסט 2020, חתימתם של כל שניים מבין השלושה: מר אלי אלעזרא, מר אור אלעזרא ומר ערן דניאלי, בצירוף חותמת החברה או שמה המודפס או שמה כתוב בכתב יד תחייבנה את החברה לכל דבר ועניין.
מר אור אלעזרא הנו בנו של מר אלי אלעזרא וחתימתם המשותפת יכולה לחייב את החברה לכל דבר ועניין, ולפיכך הם נחשבים למורשה חתימה עצמאי.

תקנה 27 - רואה החשבון של החברה

קוסט פורר גבאי את קסירר, רחוב מנחם בגין 144, תל-אביב.

תקנה 29(א) – המלצות והחלטות הדירקטורים

עסקאות שאינן בהתאם לתנאי שוק, בין החברה לבין בעלי ענין בה – לשם הזהירות מפנה החברה לפירוט העסקאות הכלולות בתקנות 21 ו-22 לעיל.

תקנה 29(ג) - החלטות אסיפה כללית מיוחדת

1. ביום 3 במרס 2021 אישרה האסיפה הכללית של בעלי מניות החברה את מינויה של גבי עדי בלומנפלד פנחס כדירקטורית חיצונית בחברה. כמו כן, אישרה האסיפה לגבי פנחס גמול דירקטורים בגובה הסכומים המשולמים לדירקטורים החיצוניים בחברה, קרי גמול שנתי וגמול השתתפות בסכומים המזעריים הקבועים בתקנות החברות (כללים בדבר גמול והוצאות לדירקטור חיצוני), התשי"ס-2000 וכן הענקת כתב פטור ושיפוי וכיסוי ביטוחי כמקובל בחברה.

2. ביום 5 במאי 2021 אישרה האסיפה הכללית של בעלי מניות החברה את התקשרות החברה בפוליסת אחריות דירקטורים ונושאי משרה (לרבות דירקטורים ונושאי משרה שהם בעל השליטה בחברה ו/או קרוביו ולרבות מנכ"ל החברה), וזאת לתקופה של 12 חודשים, החל מיום 9 במאי 2021 (ראה סעיף ו. בתקנה 21 לעיל).

3. ביום 21 בדצמבר 2021 אישרה האסיפה הכללית של החברה את ההחלטות הבאות: (א) מינוי מחדש של משרד קוסט פורר גבאי את קסירר, רואי חשבון (EY) כרואה החשבון המבקר של החברה, וזאת לאחר קבלת המלצות ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה; (ב) מינוי מחדש של הדירקטורים הרגילים המכהנים בחברה, ה"ה אלי אלעזרא, אור אלעזרא ומשה יוספי; (ג) המשך תשלום גמול לדירקטורים הרגילים בחברה (שאינם דירקטורים חיצוניים), לרבות לדירקטורים שהינם בעלי שליטה ו/או קרוביהם ו/או דירקטורים שלבעל השליטה עניין אישי בתנאי התגמול שלהם (ככל שיהיה רלוונטי), המכהנים ושיכחנו בחברה, מעת לעת (לרבות לדירקטורים אלי אלעזרא ומשה יוספי שמונו מחדש בהחלטת האסיפה). לפרטים נוספים ראה סעיף ו. בתקנה 21 לעיל.

תקנה 29א - החלטות החברה

לשם הזהירות מפנה החברה לעסקאות המנויות בתקנה 22 לעיל.
ביחס לעסקאות חריגות שהיו טעונות אישורים מיוחדים לפי סעיף 1)270 לחוק החברות (התקשרות עם נושא משרה או שלנושא משרה עניין אישי בה), ראו תקנות 21 ו-22 לעיל.
לפרטים בדבר כתבי פטור ושיפוי וכן ביטוח לנושאי משרה אשר בתוקף בתאריך הדוח – ראה תקנה 21 לעיל.

**אור אלעזרא,
מנכ"ל**

**אלי אלעזרא,
יו"ר הדירקטוריון**

30 במרס 2022

דוח שנתי בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי לפי תקנה 9ב(א)

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

לעניין זה, חברי ההנהלה הם:

אור אלעזרא, מנכ"ל ודירקטור

ערן דניאלי, אחראי תחום הכספים

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

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

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

ההנהלה, בפיקוח הדירקטוריון, ביצעה בדיקה והערכה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי בתאגיד והאפקטיביות שלה.

הערכת אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי והגילוי שביצעה ההנהלה בפיקוח הדירקטוריון כללה: מיפוי וזיהוי התהליכים העסקיים אשר התאגיד רואה אותם כמהותיים מאוד לדיווח הכספי והגילוי, בחינת בקרות מפתח ובדיקת האפקטיביות שלהן. רכיבי הבקרה הפנימית כללו בקרות על תהליכי סגירת תקופה חשבונאית, עריכה והכנה של הדוחות הכספיים והגילויים, בקרות ברמת הארגון, בקרות על סביבת המחשוב ובקרות על תהליכים מהותיים מאוד בחברות הבנות.

הכשרה חברה לביטוח בע"מ, חברה בת של התאגיד, הינה גוף מוסדי, שחלות עליו הוראות הממונה על רשות שוק הון, ביטוח וחסכון במשרד האוצר, בדבר הערכת אפקטיביות הבקרה הפנימית על דיווח כספי.

ביחס לחברה הבת האמורה, ביצעה ההנהלה בפיקוח הדירקטוריון בדיקה והערכה של הבקרה הפנימית על דיווח כספי והאפקטיביות שלה, בהתבסס על:

חוזר גופים מוסדיים 10-9-2009 בנושא "אחריות ההנהלה על הבקרה הפנימית על דיווח כספי", חוזר

גופים מוסדיים 2010-9-6 בנושא "אחריות ההנהלה על הבקרה הפנימית על דיווח כספי - תיקון" וחוזר גופים מוסדיים 2010-9-7 בנושא "בקרה פנימית על דיווח כספי - הצהרות, דוחות וגילויים".

בהתבסס על הערכה זו, הדירקטוריון והנהלת התאגיד הגיעו למסקנה, כי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי, בהתייחס לבקרה הפנימית בגוף המוסדי ליום 31 בדצמבר 2021 היא אפקטיבית.

בהתבסס על הערכת האפקטיביות שביצעה ההנהלה בפיקוח הדירקטוריון כמפורט לעיל, הדירקטוריון והנהלת התאגיד הגיעו למסקנה, כי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי בתאגיד ליום 31 בדצמבר 2021 היא אפקטיבית.

הצהרת מנהלים
הצהרת מנהל כללי

אני, אור אלעזרא, מצהיר כי :

- (1) בחנתי את הדוח התקופתי של אלעזרא החזקות בע"מ (להלן : "התאגיד") לשנת 2021 (להלן : "הדוחות");
- (2) לפי ידיעתי, הדוחות אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות ;
- (3) לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של התאגיד לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות ;
- (4) גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון ולוועדות הביקורת והדוחות הכספיים של התאגיד, בהתבסס על הערכתי העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי :
 - (א) את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי העלולים באופן סביר להשפיע לרעה על יכולתו של התאגיד לאסוף, לעבד, לסכם או לדווח על מידע כספי באופן שיש בו להטיל ספק במהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין ; וכן –
 - (ב) כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי ;
- (5) אני, לבד או יחד עם אחרים בתאגיד :
 - (א) קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקרות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לתאגיד, לרבות חברות מאוחדות שלו כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התשי"ע-2010, מובא לידיעתי על ידי אחרים בתאגיד ובחברות המאוחדות, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות ; וכן-
 - (ב) קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקרות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים ;

(ג) הערכתי את האפקטיביות של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי, והצגתי בדוח זה את מסקנות הדירקטוריון וההנהלה לגבי האפקטיביות של הבקרה הפנימית כאמור למועד הדוחות.

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

30 במרס, 2022

תאריך

אור אלעזרא,
מנכ"ל ודירקטור

הצהרת מנהלים

הצהרת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים

אני, ערן דניאלי, מצהיר כי:

(1) בחנתי את הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות של אלעזרא החזקות בע"מ (להלן: "התאגיד") לשנת 2021 (להלן: "הדוחות");

(2) לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות 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 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 ולמידע הכספי האחר הכלול בדוחות, העלולים באופן סביר להשפיע לרעה על יכולתו של התאגיד לאסוף, לעבד, לסכם או לדווח על מידע כספי באופן שיש בו להטיל ספק במהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין; וכן –

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

(5) אני, לבד או יחד עם אחרים בתאגיד:

(א) קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקרות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לתאגיד, לרבות חברות מאוחדות שלו כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התשי"ע-2010, ככל שהוא רלוונטי לדוחות הכספיים ולמידע כספי

אחר הכלול בדוחות, מובא לידיעתך על ידי אחרים בתאגיד ובחברות המאוחדות, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכן –

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

(ג) הערכת את האפקטיביות של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי, ככל שהיא מתייחסת לדוחות הכספיים ולמידע הכספי האחר הכלול בדוחות למועד הדוחות; מסקנותיי לגבי הערכת כאמור הובאו לפני הדירקטוריון וההנהלה ומשולבות בדוח זה.

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

ערן דניאלי
אחראי תחום הכספים

30 במרס, 2022
תאריך