



## **אלעזרא החזקות בע"מ**

### **דוחות כספיים ליום**

**30 ביוני 2022**

- דו"ח הדירקטוריון
- דו"ח רבעוני בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי לפי תקנה 38ג(א)
- דו"חות כספיים ביניים מאוחדים ליום 30 ביוני, 2022
- נתונים כספיים מתוך הדו"חות הכספיים ביניים המאוחדים המיוחסים לחברה ליום 30 ביוני, 2022

החברה הינה "תאגיד קטן", כמשמעות מונח זה בתקנה 5 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970 ("תקנות הדוחות"). בישיבתו מיום 30 במרס 2022 החליט דירקטוריון החברה לאמץ את כל ההקלות החלות על תאגיד קטן הרלוונטיות לחברה, בהתאם לתקנות 15(ב)(1) עד (4) לתקנות הדוחות, וזאת החל מהדוחות הכספיים של החברה לרבעון הראשון לשנת 2022, כדלקמן: (א) צירוף הערכות שווי מהותיות מאוד רק מעבר לסף מהותיות של 20%; (ב) העלאת סף הצירוף של דוחות חברות כלולות מהותיות לדוחות ביניים ל-40%; (ג) אי פרסום דוח על הבקרה הפנימית ודוח רואה החשבון המבקר על הבקרה הפנימית, תוך צירוף הצהרות מנהלים מצומצמות בלבד.

## **אלעזרא החזקות בע"מ**

### **דין וחשבון הדירקטוריון ליום 30 ביוני, 2022**

אלעזרא החזקות בע"מ (להלן: "החברה"), מתכבדת להגיש בזה את דו"ח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני, 2022 (להלן: "תקופת הדו"ח").

**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: "אלעזרא החזקות ביטוח"**

**הכשרה חברה לביטוח בע"מ - להלן: "הכשרה ביטוח"**

**אפרידר יוזמה והשקעות בע"מ - להלן: "אפרידר יוזמה"**

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, מסחר, דיור מוגן ומשרדים (באמצעות אפרידר).
- 3. רכב** - החכרה (ליסינג) תפעולית, השכרה, סחר ומימון רכישה של כלי רכב (באמצעות אלבר).

**המצב הכספי ותוצאות הפעולות ינותחו בדו"ח הדירקטוריון באופן הבא:**

**ניתוח תוצאות הפעולות והמצב הכספי ליום 30.06.2022 ולתקופה של שישה חודשים שהסתיימה באותו תאריך.**

## **1. אירועים מהותיים שחלו בתקופת הדיווח ולאחריה**

**1.1** לפירוט אודות אירועים מהותיים שחלו בתקופת הדיווח ראה באור 6 בדו"ח הכספי המאוחד.

### **1.2 אירועים נוספים שאירעו בתקופת הדיווח**

ביום 3 במאי 2022 האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה אישרה, לאחר קבלת אישור ועדת הביקורת (ביושבה כוועדת התגמול) והדירקטוריון, את התקשרות החברה, מעת לעת, בפוליסה ו/או בפוליסות ביטוח דירקטורים ונושאי משרה (לרבות דירקטורים ונושאי משרה שהם בעל השליטה בחברה ו/או קרוביו ולרבות מנכ"ל החברה) לתקופה של שלוש שנים. בכלל זה, אישרו האסיפה הכללית, הדירקטוריון וועדת התגמול את התקשרות החברה בפוליסת ביטוח דירקטורים ונושאי משרה כאמור לתקופה של 12 חודשים, החל מיום 8 במאי 2022, בתנאים כדלקמן: (1) פוליסת ביטוח בגבול אחריות בסך של 10 מיליון דולר, בפרמיה שנתית בסך של כ-56 אלף דולר. (2) פוליסת מטריה (שכבה נוספת) המשותפת לחברה ולאלעזרא החזקות ביטוח בע"מ, חברה בת של החברה (ואשר חלה גם על החברה הבת הכשרה), בגבול אחריות משותף בסך של 15 מיליון דולר לתביעה ובמצטבר (מעל 10 מיליון דולר, כמצוין בסעיף קטן (1) לעיל), בפרמיה שנתית שלא תעלה על סך של 34,560 אלף דולר (חלק החברה). כאמור, ועדת התגמול והדירקטוריון אישרו התקשרות בפוליסות ביטוח כאמור, מעת לעת, וזאת לתקופה של שלוש שנים, ובלבד שהתקשרויות נוספות לרכישת פוליסות כאמור תהיינה באותם התנאים של הפוליסה כמפורט לעיל, למעט כי גובה הפרמיה השנתית בפוליסות כאמור לא תעלה על 400,000 ש"ח וכי סכום ההשתתפות העצמית יהיה סביר ובתנאי שוק לפי קביעה של יועץ ביטוחי במועד ההתקשרות. לפרטים נוספים, ראה דוח מיידי של החברה מיום 3 במאי 2022 (אסמכתא מספר 2022-01-044460).

**1.3** לפירוט אודות אירועים מהותיים שחלו לאחר תקופת הדיווח ראה באור 9 בדו"ח הכספי המאוחד.

### **1.4 אירועים נוספים שאירעו לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי:**

**1.4.1** בחודש יולי 2022 אישרו ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה את המשך כהונתו של בעל השליטה בחברה, מר אלי אלעזרא כיו"ר דירקטוריון בחברה, ואת המשך כהונתו של מר אור אלעזרא (בנו של מר אלי אלעזרא) כמנכ"ל החברה, לתקופה נוספת של שלוש שנים החל מיום 1 ביולי 2022, וזאת בהתאם להוראות סעיף 12(ד) לחוק החברות, התשנ"ט-1999.

**1.4.2** ביום 31 באוגוסט 2022 החליט דירקטוריון החברה לבצע פדיון מוקדם מלא של מלוא יתרת הקרן והריבית של אגרות החוב (סדרה ד') של החברה, בסך של כ-83.8 מיליון ש"ח (כולל קנס פירעון מוקדם), אשר יתבצע ביום 22 בספטמבר 2022, באופן שלאחר הפדיון המוקדם אגרות החוב תימחקנה מהמסחר בבורסה והחברה תחדל להיות תאגיד מדווח. תקופת הדיווח האחרונה שבגינה תגיש החברה דוחות עיתיים תהיה תקופת הדיווח שהסתיימה ביום 30 ביוני 2022. לפרטים נוספים, ראה דוח מיידי של החברה מיום 31 באוגוסט 2022 (אסמכתא מספר 2022-01-090732) וכן סעיף ג'4 להלן.

**1.4.3** בימים 29 באוגוסט 2022 ו-31 באוגוסט 2022 ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה, בהתאמה, אישרו קבלת הלוואה, בסך של עד 9 מיליון ש"ח, שתועמד לחברה על-ידי חברה פרטית בשליטתו ובבעלותו המלאה של בעל השליטה בחברה, מר אלי אלעזרא, על פי דרישתה של החברה, לא יאוחר מיום 13 בספטמבר 2022, וזאת לטובת ביצוע הפדיון המוקדם המלא של אגרות חוב (סדרה ד') כאמור לעיל. ההלוואה האמורה תהיה צמודה למדד המחירים לצרכן בלבד ולא תישא ריבית. ההלוואה תיפרע ביום 30 באפריל 2025 ולחברה תהיה אפשרות לבצע פדיון מוקדם, מלא או חלקי, בכפוף להודעה מוקדמת של חודשיים מראש. נוכח העמדת ההלוואה בתנאים האמורים לעיל, קבעו ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה כי אין בהעמדת ההלוואה כאמור על-ידי בעל השליטה אלא כדי לזכות את החברה, ולפיכך היא מהווה עסקה מזכה כמשמעה בתקנה 1(2) לתקנות החברות (הקלות בעסקאות עם בעל ענין), התש"ס-2000.

**1.4.4** ביום 31 באוגוסט 2022 אישר דירקטוריון החברה את התקשרות החברה בהסכם מסגרת אשראי, לפיו יעמיד תאגיד בנקאי, לרשות החברה, מסגרת אשראי כספי, בסך של עד 20 מיליון ש"ח, הניתנת לניצול החל מיום 31 באוגוסט 2022 ועד ליום 1 בדצמבר 2022, וזאת לטובת מימון הפדיון המוקדם המלא של

אגרות חוב (סדרה ד'), כאמור לעיל. לפרטים נוספים, ראה דוח מיידי של החברה מיום 31 באוגוסט 2022 (אסמכתא מספר 090777-01-2022) וכן סעיף 4' להלן.

1.4.5 ביום 31 באוגוסט 2022 אישר דירקטוריון החברה את התקשרות החברה בהסכם הלוואה, בסך של עד 11 מיליון ש"ח, שתועמד לחברה, על-ידי אפרידר, על-פי דרישתה של החברה, לא יאוחר מיום 13 בספטמבר 2022, וזאת לטובת ביצוע הפדיון המוקדם המלא של אגרות חוב (סדרה ד') כאמור לעיל. ההלוואה האמורה תישא ריבית בשיעור שנתי, של פריים + 2%, החל ממועד העמדתה ועד למועד פירעונה, ולא תהיה צמודה למדד או למטבע כלשהו. ההלוואה תיפרע ביום 30 באפריל 2025 ולחברה תהיה אפשרות לבצע פדיון מוקדם, מלא או חלקי, בכפוף להודעה מוקדמת של חודשיים מראש.

## 2. תיאור התפתחויות במשק הישראלי ובעולם והשלכותיו על החברה:

### 2.1 סביבה כלכלית

מצבו הכלכלי, הפוליטי והביטחוני של המשק הישראלי, ותשואות שוק ההון בארץ ובעולם, משליכים על עסקי החברה וחברות הבת שלה ותוצאות פעילותן בתחומים שונים, החל מהיקף תביעות הביטוח, מכירות הנדל"ן ופעילות הרכב של הקבוצה, וכלה בעלויות שונות הכרוכות בתפעולה של הקבוצה. כמו כן, לרמות התעסוקה והשכר במשק השפעה על היקף הפעילות בעסקי ביטוח החיים והחיסכון לטווח ארוך וכן על פעילות הרכב ומכירות הנדל"ן.

הרעה במצב הביטחוני בישראל – להחמרה במצב הביטחוני עשויות להיות השלכות שליליות על פעילות החברה וחברות הבת שלה. בין היתר, למצב הביטחוני והמדיני בישראל השפעה ישירה על ענף הנדל"ן והחמרה במצב הביטחוני עלולה לגרום, מעבר לירידה בביקושים, גם לפגיעה בזמינות כוח העבודה אצל קבלני הביצוע ולמחסור בחומרי גלם שמקורם ברצועה. כמו כן, התדרדרות במצב הביטחוני בדרום הארץ, לרבות בעיר אשקלון שבה מבצעת אפרידר שני פרויקטים ושלאפרידר עתודות מקרקעין בה, עלולה לפגוע ביכולתה של אפרידר להשיא את פוטנציאל המקרקעין שבעלותה ואת רווחיות הפרויקטים שהיא מבצעת או עשויה לבצע באשקלון. לפרטים נוספים אודות הסביבה הכלכלית וגורמי סיכון של החברה והחברות המוחזקות שלה, ראה סעיפים 8.4.2, 18 ו-8.18 לחלק א' לדוח התקופתי של החברה לשנת 2021 (דוח מיידי מיום 30 במרס 2022 אסמכתא מספר: 033276-01-2022) (להלן: "הדוח התקופתי לשנת 2021") וכן סעיף 2.1 לדוח הדירקטוריון של החברה ליום 31 במרס 2022 (דוח מיידי מיום 30 במאי 2022 אסמכתא מספר 054948-01-2022).

### מצב המשק

על-פי פרסומי הלמ"ס (לפי אומדן שלישי לרבעון הראשון לשנת 2022)<sup>1</sup>, התוצר המקומי הגולמי ירד ב-1.8% ברבעון הראשון של שנת 2022, לעומת הרבעון הרביעי של שנת 2021 (שיעור מנוכה עונתיות בחישוב שנתי), וזאת לאחר עלייה של 15.6% ברבעון הרביעי של שנת 2021. בנוסף, ברבעון הראשון לשנת 2022 הייתה ירידה של 0.7% בהוצאה לצריכה פרטית לעומת הרבעון הרביעי של שנת 2021, בחישוב שנתי, וזאת לאחר עלייה של 18.2% ברבעון הרביעי לשנת 2021. הצריכה הפרטית לנפש ירדה ב-2.3% בחישוב שנתי ברבעון הראשון לשנת 2022 לעומת הרבעון הרביעי של שנת 2021. כמו כן, ברבעון הראשון לשנת 2022 התוצר המקומי הגולמי לנפש ירד ב-3.4% בחישוב שנתי. הירידה בתוצר המקומי הגולמי ברבעון הראשון של שנת 2022 באה בהמשך לעלייה החריגה ברבעון הרביעי לשנת 2021, כך שהתוצר המקומי הגולמי ברבעון הראשון של שנת 2022 עלה ב-9% לעומת הרבעון הראשון של שנת 2021.

על-פי תחזית שגיבשה חטיבת המחקר של בנק ישראל מחודש יולי 2022<sup>2</sup>, התוצר צפוי לצמוח בשיעור של 5% ו-3.5% בשנים 2022 ו-2023 בהתאמה. תחזיות הצמיחה לשנת 2022 ולשנת 2023 הופחתו ב-0.5% על רקע הצפי למדיניות מוניטרית מרסנת יותר וכן בשל התייקרות המוצרים והתשומות המיובאים אשר פועלים למיתון הצריכה הפרטית וההשקעות. על-פי תחזית בנק ישראל, הגירעון הממשלתי צפוי לעמוד בשנת 2022 על 0.7 אחוזי תוצר ובשנת 2023 על 1.2 אחוזי תוצר. כמו-כן, לפי תחזית בנק ישראל מחודש יולי 2022 כאמור לעיל, יחס החוב לתוצר של ישראל צפוי להסתכם בכ-66% וכ-64% בשנים 2022 ו-2023.

<sup>1</sup> הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה - חשבונות לאומיים: אומדן שלישי לרבעון הראשון של שנת 2022 (17 ביולי 2022).  
<sup>2</sup> בנק ישראל - התחזית המקרו כלכלית של חטיבת המחקר, יולי 2022 (4.7.2022).

**אבטלה** - על-פי סקר כוח אדם שביצעה הלמ"ס לחודש יוני 2022, שיעור הבלתי מועסקים במשק מתוך כוח העבודה בחודש אפריל 2022 הינו כ-3.4% (לעומת כ-3.5% בחודש מאי 2022).<sup>3</sup> על-פי תחזית בנק ישראל, שפורסמה כאמור לעיל בחודש יולי 2022, בנק ישראל מעריך כי שיעור האבטלה בשנים 2022 ו-2023 יעמוד על 3.3%-3.5%, בהתאמה וכי שיעור התעסוקה יעמוד על 78.3% בשנת 2022 ועל 77.7% בשנת 2023, כך שבשנת 2023 שיעור התעסוקה יהיה דומה לרמתו הממוצעת בשנת 2019. נקודת המוצא של התחזית (הרבעון השני של שנת 2022) היא של משק שסגר את הפערים שנוצרו בפעילות בתקופת הקורונה (קרי, צמצום הסטייה של התוצר ממגמת טרום המשבר) עם שוק עבודה הדוק ברמת תעסוקה גבוהה. גם אחרי הפחתת תחזית הצמיחה בנק ישראל אינו צופה רפיון בתוצר ובתעסוקה.

## 2.2 **מגמות בשער האנפלציה, שער חליפין וריבית**

### **האנפלציה וציפיות האנפלציה –**

לפי דוח מדיניות מוניטרית למחצית הראשונה של 2022, שפרסם בנק ישראל,<sup>4</sup> המחצית הראשונה של שנת 2022 התאפיינה בסביבת אנפלציה גבוהה ביחס לשנים האחרונות, זאת בין היתר על רקע עליית מחירי האנרגיה והסחורות בעולם בעקבות משבר הקורונה ששיבש את שרשראות האספקה וכן בשל פרוץ המלחמה באוקראינה. גם התורים הארוכים בנמלים ועיכוב בפריקת האוניות מייקרים סחורות רבות שמגיעות ארצה, כולל מוצרי מזון וחומרי בנייה. בראשיתה של שנת 2022 שיעור האנפלציה השנתי חצה את גבול היעד העליון והגיע בחודש מאי 2022 לשיעור של 4.1%, השיעור הגבוה ביותר בעשר השנים האחרונות. עם זאת שיעור האנפלציה בישראל נמוך באופן משמעותי משיעור האנפלציה שקיים במרבית המדינות המפותחות. על-פי הערכת חטיבת המחקר של בנק ישראל, שפורסמה כאמור לעיל בחודש יולי 2022, הציפיות לאנפלציה בישראל לשנה ולטווחים הבינוניים (שנתיים ושלוש שנים), מצויות אף הן מעל היעד, אך הציפיות לטווחים הארוכים יותר מעוגנות בתוך תחום היעד. שיעור האנפלציה בארבעת הרבעונים הבאים (המסתיימים ברבעון השני של שנת 2023) צפוי לעמוד על 3.3% (גבוה מהתחזית הקודמת ב-2 נקודות אחוז) וכן בשנים 2022 ו-2023 הוא צפוי לעמוד על 4.5%-4.4%, בהתאמה.

### **שער חליפין –**

במונחי שער החליפין הנומינלי האפקטיבי לרבעון השני לשנת 2022, ביחס לדולר, חל פיחות חד של כ-13%, וביחס לאירו, חל פיחות של כ-4%.

### **ריבית –**

על-פי הערכת בנק ישראל, שפורסמה כאמור לעיל בחודש יולי 2022, ריבית בנק ישראל צפויה לעמוד על 2.75% בממוצע הרבעון השני של שנת 2023. יצוין כי ביום 11 באפריל 2022 הוועדה המוניטרית של בנק ישראל החליטה להעלות את הריבית ב-0.25% לרמה של 0.35% (וזאת מרמה של 0.1%, אשר נותרה ללא שינוי מחודש אפריל 2020 ועד חודש אפריל 2022). כמו כן, ביום 23 במאי 2022 הוועדה המוניטרית של בנק ישראל החליטה להעלות את הריבית בשיעור של 0.4% לרמה של 0.75%, וביום 4 ביולי 2022 החליטה להעלות את הריבית פעם נוספת בשיעור של 0.5% לרמה של 1.25%. ביום 22 באוגוסט 2022 החליטה הוועדה המוניטרית של בנק ישראל להעלות את הריבית ב-0.75% לרמה של 2.0%.<sup>5</sup> בהתאם להודעת בנק ישראל, במשק הישראלי נרשמת פעילות כלכלית איתנה, המלווה בשוק עבודה הדוק תוך עלייה בסביבת האנפלציה, ולכן, הוועדה המוניטרית החליטה להמשיך בתהליך העלאת הריבית.

## 2.3 **התפתחויות נוספות בסביבה הכלכלית**

נכון לסוף חודש יוני 2022 מרבית נכסי הסיכון ירדו. מדד ה-S&P500 ירד בכ-20% מתחילת השנה, הנאסד"ק 100 ירד בכ-29.5% מתחילת השנה וכן מדד ה-DAX ירד בכ-19.5% מתחילת השנה, מדד תל אביב 35 ירד בכ-3.8% מתחילת השנה ומדד ת"א 90 ירד בכ-4.3% מתחילת השנה.

<sup>3</sup> הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה - נתונים מסקר כוח אדם : חודש יוני 2022 (25 ביולי 2022).

<sup>4</sup> בנק ישראל – דוח מדיניות מוניטרית למחצית הראשונה של 2022, יולי 2022 (18.07.2022).

<sup>5</sup> בנק ישראל – הוועדה המוניטרית החליטה ב-22/08/2022 להעלות את הריבית ב-0.75% נקודות אחוז לרמה של 2% (22 באוגוסט 2022).

#### מגזר הביטוח:

מצבו הכלכלי של המשק הישראלי ותשואות שוק ההון בארץ ובעולם משליכים על עסקי הכשרה ביטוח ותוצאות פעילותה בתחומים שונים. השלכות אלו יכולות לבוא לידי ביטוי בתשואות תיק הנוסטרו של הכשרה ביטוח ובתשואות תיקי העמיתים. בנוסף, לרמת התעסוקה והשכר במשק השפעה על היקף הפעילות בעסקי ביטוח החיים והחיסכון לטווח ארוך.

#### מגזר הרכב:

פעילותו של מגזר זה, בדומה ליתר החברות באותו ענף, מבוססת על יכולת גיוס אשראי בנקאי וחוף בנקאי באופן שוטף. כמו כן, מגזר זה מושפע משינויים שחלים במדד המחירים לצרכן וכן משינויים בשער החליפין של הדולר לעומת השקל. לשינויים אלה השפעות, שחלקן מנוגדות, על מצבה הכספי של אלבר. בין היתר, אלבר חשופה לשינויים במדד המחירים לצרכן משום שחלק מההלוואות שנטלה (לרבות חלק מאגרות החוב שהנפיקה) צמודות למדד המחירים לצרכן. מנגד, אלבר נוהגת להתקשר בהסכמים עם לקוחותיה במחירים צמודי מדד המחירים לצרכן, כך שחלק מחשיפתה הכלכלית למדד מצטמצמת. כמו כן, מאחר שחלק לא מהותי מהכנסות אלבר צמודות לדולר, שינוי בשער החליפין של הדולר מוביל לגידול או קיטון לא מהותי בסך ההכנסות. ראה גם סעיף 6 להלן.

#### מגזר הקמת בניינים למכירה:

השפעת המשק הישראלי על תחום הנדל"ן למגורים – תחום פעילות זה מושפע משינויים במצב המשק בכלל ובענף הנדל"ן בפרט. ראה סעיף 2.1 לעיל לעניין תחזית הצמיחה של בנק ישראל לשנים 2022 ו-2023.

לפי דוח המדיניות המוניטרית של בנק ישראל מחודש יולי 2022 כאמור לעיל, מחירי הדירות עלו בשנת 2021 עלייה חדה, וזו נמשכת גם בתחילת 2022. קצב עליית מחירי הדירות ב-12 החודשים האחרונים עמד באפריל 2022 על כ-15.9%. כמו כן, לפי דוח בנק ישראל האמור, משבר הקורונה חולל שיבושים בשרשראות האספקה של חומרי הגלם לענף הבנייה ולאחרונה גם המלחמה באוקראינה משפיעה על האספקה של חומרי הגלם. להתייקרות חומרי הגלם ועליית השכר בענף הבנייה ישנה השפעה ישירה על מחירי הדירות החדשות.

יצוין כי סביבת ריבית נמוכה עשויה לתרום ליכולת היזמים לממן את פעילותם, לתמוך בביקוש למשכנתאות מצד הרוכשים ולעודד במידת מה השקעות בענף הנדל"ן. כמו כן, סביבת ריבית נמוכה עשויה לתרום לאיכות האשראי של החברות היזמיות בטווח הנראה לעין. עם זאת, כפי שצוין בסעיף 2.2 לעיל, ריבית בנק ישראל החלה לעלות בתהליך הדרגתי ולפי הערכות בנק ישראל היא צפויה להמשיך לעלות. ככל שתמשך מגמת העלייה בשיעור הריבית הדבר עשוי להקטין את הביקוש למשכנתאות ואת התמריץ להשקעות בענף הנדל"ן, הן נדל"ן למגורים והן נדל"ן מסחרי.

מדד מחירי תשומות הבנייה למגורים עלה בחודש יוני 2022 בשיעור של 0.6%, כאשר מתחילת השנה עלה מדד בה בשיעור של 4.4%. ב-12 החודשים שבין יוני 2022 לעומת יוני 2021 עלה מדד מחירי תשומות הבנייה למגורים בשיעור של 6.6%. מדד מחירי תשומה בבנייה למסחר ולמשרדים עלה בחודש יוני 2022 בשיעור של 0.5%, כאשר מתחילת השנה על מדד זה בשיעור של 5.5%. ב-12 החודשים שבין יוני 2022 לעומת יוני 2021 עלה מדד זה בשיעור של 8.7%.

לפרטים נוספים אודות הסביבה הכללית של פעילות אפרידר, ראה גם סעיף 8.4.2 לחלק א' לדוח התקופתי לשנת 2021.

שוק המשכנתאות – בתקופת המחצית הראשונה של שנת 2022 נמשכה הצמיחה המהירה של האשראי לדיר, מגמה שאיפיינה את שנת 2021. בחודש יוני 2022 ניתנו משכנתאות חדשות בסך 11.88 מיליארד ש"ח.

לפי פרסומי הלמ"ס,<sup>6</sup> בשלושת החודשים מרץ-מאי 2022 הכמות המבוקשת של דירות חדשות עמדה על כ-16,830 דירות דירות (ירידה של 4.5% בהשוואה לשלושת החודשים הקודמים (דצמבר 2021 – פברואר 2022), כאשר לאחר ניכוי עונתיות מסתמנת בתקופה זו ירידה של 6.4% בהשוואה בהשוואה לשלושת החודשים הקודמים), מתוכן כ-11,770 דירות חדשות נמכרו (70% מהכמות המבוקשת), ירידה של 7.3% לעומת שלושת החודשים הקודמים, כאשר לאחר ניכוי העונתיות מסתמנת בתקופה זו ירידה של 10.6% לעומת התקופה הקודמת. בחינת נתוני המגמה מראה כי הכמות המבוקשת של דירות חדשות ירדה מחודש אוקטובר 2021 בקצב של 1.5% לחודש<sup>7</sup>

בהתאם לסקירת ענף הנדל"ן למגורים לחודש מאי 2022 שפרסם אגף הכלכלן הראשי במשרד האוצר,<sup>8</sup> בחודש מאי 2022 הוסיף לרדת מספר העסקאות בשוק הנדל"ן, זה החודש השלישי ברציפות (כל חודש לעומת המקביל לו אשתקד). סך הדירות שנרכשו עמד 10.5 אלף, ירידה של 16% בהשוואה למאי אשתקד. שיעור זה משקף התעצמות בשיעור הירידה בהשוואה לחודשיים הקודמים. רכישות המשקיעים בחודש מאי 2022 הסתכמו ב-1.9 אלף דירות, ירידה חדה של 26% בהשוואה לחודש מאי אשתקד. בכך נמשכת הירידה החדה ברכישות המשקיעים מאז העלאת מס הרכישה עליהם בסוף נובמבר אשתקד.

## 2.5 התייחסות בנושא השפעות משבר הקורונה וגורמים נוספים בסביבה הכללית

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 החל משנת 2020 בצעדים משמעותיים בניסיון למנוע את התפשטות הנגיף, כגון הגבלות על תנועת אזרחים, התכנסויות, סגירת גבולות, צמצום 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. להערכת החברה, הטלת מגבלות על פעילות המשק לשם מניעת התפשטות נגיף הקורונה עלולה לייצר השלכה שלילית מהותית על המשק הישראלי ועל כלכלת מדינות רבות בעולם. כמו כן, תקופות שונות לאורך משבר הקורונה לוו בתנודתיות גבוהה במחירי ניירות הערך בשוק ההון בארץ ובעולם. יצוין כי מאז חודש מרס 2021 לא הוטלו סגרים כלליים בישראל, גם בתקופות בהם הייתה עלייה ברמת התחלואה, שכן הממשלה הנהיגה מדיניות של משק פתוח ככל הניתן, אולם הוטלו מגבלות שונות בתקופות בהן התחלואה הייתה גבוהה.

למועד פרסום הדוח היקף התחלואה בנגיף הקורונה בישראל נמוך ולא מוטלות בישראל מגבלות משמעותיות בשל הנגיף. לפרטים נוספים, ראה סעיף 1.3 לדוח הדירקטוריון של החברה ליום 31 בדצמבר 2021 וסעיף 2.5 לדוח הדירקטוריון של החברה ליום 31 במרס 2022.

נכון למועד זה, אין ודאות בנוגע לאפשרות לעלייה מחודשת בתחלואה, שעלולה להוביל את הרשויות להטלת מגבלות חדשות על פעילות המשק.

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 ו/או התפשטות זנים חדשים של הנגיף שיהיו עמידים בפני החיסון, כאשר הפגיעה במשק ובפרט בשוק העבודה עלולה להיות ממושכת.

נכון למועד זה, ולאור העובדה כי מדובר באירוע דינאמי ומתמשך, 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 הישראלי והן הגלובלי והתפתחויות עתידיות בקשר אליו, לרבות להיקף המגבלות שעשויות להיות מוטלות בישראל עקב התפשטות מחודשת של הנגיף, לצעדים אפשריים נוספים שעשויים להינקט על-ידי הממשלות והבנקים המרכזיים עקב התנודתיות בשוקי ההון, היקף הצעדים האמורים ככל שינקטו, משך הזמן שיידרש לשם חזרה מלאה לשגרה בעולם וכן בשל השפעותיהם של מבצעי

6 ראה הודעת הלמ"ס בעניין הכמות המבוקשת של דירות חדשות – מרץ-מאי 2022 (14 ביולי 2022).

7 ראה הודעת הלמ"ס בעניין שינוי במחירי שוק הדירות – אוקטובר 2021 (15 בנובמבר 2021).

8 סקירת ענף הנדל"ן למגורים – מאי 2022 (12.7.2022).

ההתחשנות בישראל. 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.

עלייה בשיעורי האינפלציה והריבית - חלק מההלוואות ואגרות החוב אותן נטלו החברה ו/או חברות בת שלה צמודות למדד המחירים לצרכן, כך שעליית המדד תגדיל את הוצאות המימון שלהן. בדומה גם עליית שיעורי הריבית במשק עשויה להגדיל את הוצאות המימון של החברה וחברות הבת שלה. מאידך, חלק מחברות הבת מתקשרות עם לקוחותיהן בהסכמים צמודי מדד.

ראה להלן פירוט השלכות התפרצות נגיף קורונה וגורמים נוספים בסביבה הכללית על החברות המאוחדות.

## **2.5.1 השלכות התפשטות נגיף הקורונה וגורמים נוספים בסביבה הכללית על תוצאות הפעילות של הכשרה ביטוח**

נכון למועד הדוח, אין ביכולתה של הכשרה ביטוח להעריך באופן מלא את ההשלכות העתידיות וארוכות הטווח של משבר נגיף הקורונה על השווקים והמשק הגלובליים והישראליים ועל פעילות הכשרה ביטוח ומצבה העסקי, לרבות במקרה שבו תחול התפרצות נוספת של הנגיף אשר עלולה להיות לה השפעה על התוצאות החיתומיות של הכשרה ביטוח ועל תיק השקעות הנוסטרו והמבוטחים. לפרטים נוספים בדבר תביעות ייצוגיות שהוגשו בעקבות המשבר, ראה באור 7(א)9 ו-10 לדוחות כספיים.

**סיכוני שוק -** מעבר לסיכון הביטוחי, הכשרה חשופה גם לסיכוני שוק<sup>9</sup> (MARKET RISK). סיכונים אלה נובעים משינויים במדדי שוק או במחירי שוק. החשיפה לסיכוני שוק נובעת מהרכיבים שלהלן:

**שיעור ריבית -** סיכון זה נובע משינויים בשיעורי ריבית אשר משפיעים על שווי השוק של הנכסים בתיק הנוסטרו של הכשרה. הסיכון עלול לגדול כאשר קיים שוני בין מח"מ הנכסים לבין מח"מ ההתחייבויות וכתוצאה מהפרשי עיתוי בין מועד מדדת הנכסים וההתחייבויות. לעניין השפעות שינוי שיעור הריבית על הכשרה - ראה באור 6 לדוחות הכספיים ובאור 23(ג)2 לדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים של החברה לשנת 2021.

**שער חליפין -** סיכון זה נובע מתנודות בשערי חליפין למטבעות שונים, בהם יש להכשרה אחזקה בנכסים (מניות, אג"חים, נדל"ן וקרנות השקעה וגידור).

**שינוי בשיעור האינפלציה -** מבטחים הפועלים בתחום ביטוח החיים, חשופים לסיכוני אינפלציה ודפלציה. האינפלציה מלווה לעתים קרובות בעליית שיעור הריבית, המורידה את ערך התוצאה של ההשקעות. במקרה של דפלציה, או ככל ונמשכת אינפלציה נמוכה מאוד, שיעורי הריבית נוטים לרדת. לרשות המבטחים עומדות מספר דרכים אפשריות להקלת סיכון האינפלציה, כגון: לגוון את השקעותיהם ולהשקיע, בנוסף לנכסים, גם בנכסי קומודיטי, בנדל"ן ובאגרות חוב צמודות מדד. על-פי מדיניות ההשקעות של הכשרה ביטוח, לפחות 10% מסך נכסי תיק הנוסטרו אלמנטארי ולפחות 80% מתיק הנוסטרו חיים, יהיו צמודי מדד. לעליית המדד תהיה השפעה חיובית על הנכסים הצמודים בתיק. פער המח"מ בתיק לא יהיה יותר מ-1.65 שנים של נכסים מול התחייבויות. סיכון השוק שחברות הביטוח חשופות אליו עולה ככל שהמתאם בין התשואה בשווקים הפיננסיים לבין התשואה על ההון העצמי גבוה יותר. תשואה זו מושפעת מהכנסות הכשרה ביטוח מדמי ניהול ואלו מושפעות מביצועי השוק, כיוון שחברות הביטוח גובות דמי ניהול מהחיסכון המצטבר בשיעורים שונים בהתאם לסוגי הפוליסות ששווקו לאורך שנות החיתום. לדוגמה, בגין פוליסות מסוג משתתף ברווחים שהופקו עד סוף שנת 2003 נגבים מסכום החיסכון המצטבר דמי ניהול בשיעור 0.6% וכן עמלה בשיעור 15% מהרווח הריאלי. לפרטים אודות השלכות המלחמה בין רוסיה לאוקראינה על הכשרה ביטוח ראה באור 1ד' לדוחות הכספיים.

## **2.5.2 השלכות התפשטות נגיף הקורונה וגורמים נוספים בסביבה הכללית על תוצאות הפעילות של אלבר**

נכון למועד זה, פעילות העובדים באלבר מתנהלת כסדרה ואין עובדים שהוצאו לחופשה ללא תשלום. יצוין, כי החל מיום 1 במרס 2022, נכנסו לתוקף שורת הקלות במגבלות הקשורות לכניסת תיירים לישראל שהינן בעלות השפעה על היקף פעילות אלבר בהשכרת רכב לזמן קצר לתיירים. במהלך הרבעון השני ועד למועד זה, חלה עלייה בהיקף פעילות אלבר בתחום השכרת רכב לזמן קצר, אך היא עדיין לא הגיעה לרמה שהייתה לפני משבר הקורונה.

<sup>9</sup> ההגדרה לקוחה מתוך פרסום של רשות שוק ההון.

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 להלן) 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 בסגמנטיים השונים ושיקולים נוספים.

מחסור עולמי בשבבים ושיבושים ועיכובים בשרשרת האספקה של חלקי ייצור לרכב - נכון למועד זה יצרניות הרכב העולמיות מתמודדות עם מחסור עולמי בשבבים המשמשים בייצור הרכב. כמו כן, בעקבות משבר הקורונה, עיכובים בתובלת סחורות והמלחמה הנמשכת בין רוסיה לאוקראינה, חוות יצרניות הרכב שיבושים ועיכובים בשרשרת האספקה של חלקי ייצור לרכב הגורמים להאטה או השבתה של חלק מקווי הייצור במפעלים. בעיות אלה משליכות בעיקר בדרך של צמצום ניכר בהיקף כלי הרכב החדשים הזמינים לרכישה מיבואני הרכב לטובת פעילות הליסינג, ההשכרה לטווח קצר והסחר ברכב, וכן על מחיריהם (יצוין בהקשר זה כי לאורך תקופת הדוח ניכרה מגמה של העלאת מחירוני כלי רכב על-ידי יבואנים רבים) ומועדי אספקתם. לצד זאת, צמצום היצע כלי הרכב החדשים הזמינים למכירה בשוק הביא לעליית שוויים של רכבים משומשים (ועשוי לגרום השפעה דומה בעתיד), הואיל ואלה מהווים מוצר תחליפי במידה מסוימת לרכבים חדשים. 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).

השפעות העלויות בשיעורי האינפלציה והריבית על אלבר – כאמור בסעיף 2 לעיל, חלה עלייה בשיעורי האינפלציה בארץ ובעולם וכן חלו עלויות בשיעור הריבית במשק. השפעת האינפלציה החזויה על תוצאות אלבר נובעת בעיקרה מכך שחלק מההלוואות ואגרות החוב אותן נטלה האלבר צמודות למדד המחירים לצרכן, כך שעליית המדד תגדיל את הוצאות המימון של אלבר. בצד הנכסים, השפעת עליית המדד תגדיל בעיקר את הכנסות בתחום הליסינג והלוואות שהעמידה אלבר במסגרת פעילות האשראי הצרכני.

בתחום האשראי הצרכני, עקב ההצמדה למדד של ההלוואות שניתנו ללקוחותיה, עליית מדד מתמשכת צפויה להגדיל את ההחזר החודשי של לקוחותיה, אשר עלול להשפיע על הפסדי האשראי של אלבר.

מרבית ההלוואות של אלבר הינן בריביות משתנות על בסיס הפריים.

נוסף על עלויות גיוס ההון, חלק הארי של דמי השכירות של אלבר צמודים למדד, אולם השפעת עליית מדד המחירים לצרכן אינה צפויה להיות מהותית. עלויות אחרות של אלבר עשויות לחוות התייקרות שאינה נובעת במישורין מהצמדה למדד המחירים לצרכן, אלא מהתייקרות חומרי גלם, שיבושים בשרשרת האספקה וכיוצא בזה. ביחס למחסור עולמי בשבבים ושיבושים ועיכובים בשרשרת האספקה של חלקי ייצור לרכב, שהובילה להתייקרות מחירי הרכבים, ראו לעיל. עליית ריבית אף צפויה להשפיע על שיעור הריבית בהמחאות שמבצעת אלבר לתיקי הלוואות.

האטה כלכלית במשק ו/או מגמה של עליית ריביות עלולים להשפיע על יציבותם הכלכלית של לקוחות אלבר או היקף פעילותם, וכן על היבטים נוספים הרלוונטיים לסביבת הפעילות העסקית של אלבר. בפרט, המשך המגמה של עליית הריבית במשק עשויה להביא לגידול, ואף לגידול מהותי, בעלויות המימון של אלבר וכן לתנודתיות בשוק ההון באופן שיכול להשפיע על גיוסי חוב עתידיים. 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 אלבר) מהווים מוצר תחליפי במידה מסוימת לרכבים חדשים 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 החברה, ראה סעיפים 10.10 ו-26 לפרק א' (תיאור עסקי התאגיד) לדוח התקופתי של אלבר לשנת 2021, אשר צורף כנספח ב' לפרק תיאור עסקי התאגיד בדוח התקופתי של החברה לשנת 2021.

### **2.5.3 השלכות התפשטות נגיף הקורונה וגורמים נוספים בסביבה הכללית על תוצאות חברת אפרידר**

בהמשך לאמור בסעיף 1.3.3 לדוח הדירקטוריון של החברה ליום 31.12.2021 שצורף לדוח התקופתי לשנת 2021 של החברה וסעיף 2.5 לדוח הדירקטוריון של החברה ליום 31 במרס 2022 בדבר השלכות התפשטות נגיף הקורונה על חברת אפרידר, וכן בהמשך לאמור בסעיף 2.5 לעיל בעניין הסרת מרבית המגבלות בישראל, נכון למועד הדוח, לאור העובדה שמדובר באירוע דינמי המאופיין באי וודאות רבה אפרידר אינה יכולה להעריך את מלוא ההשפעות של התפשטות נוספת של הנגיף (או וריאנטים שלו) או משבר כלכלי עולמי על פעילותה. עם זאת, יצוין כי במהלך השנים 2021 ו-2022 ונכון למועד פרסום הדוח פעילות אפרידר המשיכה וממשיכה באופן שוטף ללא פגיעה משמעותית במהלך עסקיה הרגיל. ככל שהיקף התחלואה בישראל לא יעלה ובהנחה כי לא יהיו החמרות משמעותיות של ההגבלות, אפרידר אינה צופה השפעה מהותית לרעה על פעילותה והיא צפויה לעמוד בכל התחייבויותיה הקיימות והצפויות בעתיד הנראה לעין. ראה גם סעיף 14 להלן.

ככל שהעלייה בשיעור ריבית בנק ישראל תימשך יחד עם עליית שיעור האינפלציה, הרי שהדבר יגרום לעליה בהוצאות המימון של אפרידר ועלויות הבניה ועלול לגרום לירידה ברווחיות אפרידר. מנגד, מחירי הדיר ממשכים לעלות והתמורה החוזית ממכירת יחידות הדיר צמודה למדד תשומות הבניה באופן שצפוי לכסות, לפחות ברובו על עליית מחירי הגלם והסחורות. לאור האמור, להערכת אפרידר, לשינויים בשיעורי הריבית והאינפלציה לא צפויה להיות השפעה מהותית על תוצאות אפרידר.

המידע בדבר השפעת הסביבה הכלכלית והביטחונית על מגזרי הפעילות בחברה והערכות החברה והחברות הבנות בדבר השפעות מצב המשק ומשבר הקורונה על פעילותן, ביחס למשבר ייצור כלי הרכב כאמור לעיל וכן ביחס להשלכות משתנים בסביבה הכלכלית על פעילות החברה וחברות הבת, לרבות עלייה בשיעורי האינפלציה והריבית ושיעור התעסוקה במשק, הינו מידע צופה פני עתיד. המידע מבוסס על הערכות החברה והחברות הבנות במועד זה באשר להשלכות האפשריות של הסביבה הכלכלית ומשבר הקורונה כאמור על מגזרי הפעילות של החברה, על ניסיון של הנהלת החברה והנהלות חברות הבת בתחומי פעילותן, המידע הקיים בחברה ובחברות הבת במועד הדוח, תחזיות כלכליות פומביות וכן מצב התפשטות נגיף הקורונה בעולם והתמודדות מדינות העולם בכלל וישראל בפרט עם התפשטותו. בהקשר זה יצוין כי הואיל ומשבר הקורונה הינו אירוע אשר כדוגמתו לא נחוה מזה שנים רבות בסביבה הכלכלית, קיים קושי מובנה וייחודי בהערכת התפתחויות העתידיות והשפעותיו, אשר עשויות לחצות ענפים רבים במשק ובכלכלה העולמית והמקומית. בהתאם, הערכות החברה והחברות הבנות 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 שינויים חקיקתיים ורגולטוריים, תנודות בשערי חליפין, שינויים נוספים בשערי הריבית והאינפלציה בארץ ובעולם, המצב המאקרו-כלכלי במשק הישראלי והשלכות על רמות התעסוקה, השכר והצמיחה במשק, שינויים בהעדפות הצרכנים, השלכות התפשטות נגיף הקורונה בארץ ובעולם, עלייה מחודשת ברמת התחלואה בוירוס הקורונה, לרבות עקב התפשטות זנים שונים של הוירוס ועמידותם של זנים כאמור בפני החיסונים הקיימים וכן הטלת מגבלות נוספות בעקבות כך או לחילופין המשך מגמת התחלואה הנמוכה והסרת המגבלות, 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 לשנת 2021 (תיאור עסקי התאגיד) או גורמי הסיכון המפורטים בחלק א' לדוחות התקופתיים של אלבר והכשרה ביטוח, שצורפו כנספחים א' ו-ב' לפרק תיאור עסקי התאגיד בדוח התקופתי של החברה לשנת 2021. בפרט יובהר כי ככל שתחול החמרה חוזרת בהתפשטות נגיף הקורונה וכתוצאה מכך בין היתר יוטלו מגבלות

רחבות מאלה הקיימות ו/או האירוע יימשך לתקופה משמעותית, הרי שתיתכן השפעה שלילית מהותית על כלל פעילויות החברה והחברות הבנות, בהיקף ובעוצמה שייגזרו מהיקף ההגבלות ומשכן.

### 3. הסברי הדירקטוריון באשר למצב עסקי החברה והקבוצה בהתאם לדו"חות המאוחדים של החברה

#### ולפי מגזרי הפעילות:

#### 3.1 המצב הכספי - מאוחד

להלן נתונים עיקריים מהדו"חות הכספיים (באלפי ש"ח):

| ליום 30 ביוני |            |                              |
|---------------|------------|------------------------------|
| 2021          | 2022       |                              |
| 33,017,986    | 32,044,350 | סה"כ המאזן                   |
| 5,596,022     | 4,715,016  | נכסים שוטפים                 |
| 27,421,964    | 27,329,334 | נכסים בלתי שוטפים            |
| 3,570,976     | 3,372,047  | התחייבויות שוטפות            |
| (*28,785,495) | 27,798,244 | התחייבויות בלתי שוטפות       |
| (*17,199)     | 12,713     | זכויות שאינן מקנות שליטה     |
| (*644,316)    | 861,346    | הון המיוחס לבעלי מניות החברה |
| 661,515       | 874,059    | הון                          |

#### הון

ההון של החברה הסתכם ליום 30 ביוני 2022, לסך של 874,059 אלפי ש"ח, באופן בו סך של 861,346 אלפי ש"ח מיוחס לבעלי מניות החברה, וסך של 12,713 אלפי ש"ח מיוחס לבעלי הזכויות שאינן מקנות שליטה.

(\* ראה באור 3 לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 30.06.2022).

### 3.2 משטר כושר פירעון כלכלי מבוסס Solvency II - הכשרה ביטוח

לעניין הוראות הדין והיערכות הכשרה ביטוח הנוגעות למשטר כושר פירעון כלכלי של חברות ביטוח מבוסס Solvency II - ראה סעיף 4.5 לפרק א' (תיאור עסקי התאגיד) של הכשרה ביטוח, אשר צורף כנספח א' לפרק תיאור עסקי התאגיד בדוח התקופתי של החברה לשנת 2021.

לעניין הערכה עצמית של הסיכונים וכושר הפירעון של חברת ביטוח (ORSA), ראה באור 4(ג) לדוחות הכספיים.

לפרטים בדבר מדיניות חלוקת הדיבידנד של הכשרה ביטוח ראה סעיף 1.4 לפרק א' (תיאור עסקי התאגיד) של הכשרה ביטוח, אשר צורף כנספח א' לפרק תיאור עסקי התאגיד בדוח התקופתי של החברה לשנת 2021.

## א. דרישות ההון לפי משטר הסולבנסי

להלן נתונים אודות יחס כושר פירעון וסף הון (MCR) על פי חישוב כפי שהוגש לממונה ולציבור ביום 26 במאי 2022 :

### 1. יחס כושר פירעון כלכלי

| ליום 31 בדצמבר<br>2020 | ליום 31 בדצמבר<br>2021 |                                       |
|------------------------|------------------------|---------------------------------------|
| מבוקר*)                | מבוקר*)                | אלפי ש"ח                              |
| 737,004                | 855,110                | הון עצמי לעניין הון נדרש לכושר פירעון |
| 620,607                | 752,893                | הון נדרש לכושר פירעון                 |
| 116,397                | 102,217                | עודף                                  |
| 118.8%                 | 113.6%                 | יחס כושר פירעון כלכלי (באחוזים)       |

השפעת פעולות הוניות מהותיות שהתרחשו בתקופה שבין תאריך החישוב לתאריך פרסום דוח יחס כושר פירעון:

| ליום 31 בדצמבר<br>2020 | ליום 31 בדצמבר<br>2021 |                                       |
|------------------------|------------------------|---------------------------------------|
| (20,000)               | -                      | גיוס (פדיון) מכשירי הון               |
| (5,870)                | 37,892                 | חריגה ממגבלות כמותיות                 |
| 751,133                | 855,110                | הון עצמי לעניין הון נדרש לכושר פירעון |
| 130,526                | 102,217                | עודף                                  |
| 121.0%                 | 113.6%                 | יחס כושר פירעון (באחוזים)             |

" כל מקום בדוח זה בו מופיע "מבוקר" המונח מתייחס לביקורת שנערכה בהתאם לתקן הבטחת מהימנות בינלאומי ISAE3400 - בדיקה של מידע כספי עתידי.

" כל הנתונים בדוח זה, המתארכים ליום 31 בדצמבר 2021, 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 3 להלן.

### 2. סף הון (MCR)

| ליום 31 בדצמבר<br>2020 | ליום 31 בדצמבר<br>2021 |                         |
|------------------------|------------------------|-------------------------|
| מבוקר*)                | מבוקר*)                | אלפי ש"ח                |
| 279,273                | 338,802                | סף ההון (MCR)           |
| 496,685                | 546,423                | 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.

3. 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 טיוטת המכתב מיום 13 במרס 2022 :

| ליום 31 בדצמבר<br>2020 | ליום 31 בדצמבר<br>2021 |
|------------------------|------------------------|
| מבוקר                  | מבוקר                  |
| אלפי ש"ח               |                        |
| 737,004                | 847,972                |
| 792,896                | 923,273                |
| (55,892)               | (75,301)               |
| 93.0%                  | 91.8%                  |

**ללא יישום הוראות המעבר לתקופת הפריסה וללא התאמת תרחיש מניות:**  
הון עצמי לעניין הון נדרש לכושר פירעון (SCR)  
הון נדרש לכושר פירעון (SCR)  
עודף (גירעון) ליום הדוח  
יחס כושר פירעון כלכלי (באחוזים)

| <b>השפעת פעולות הוניות מהותיות שהתרחשו בתקופה שבין תאריך החישוב לתאריך פרסום דוח יחס כושר פירעון:</b> |          |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|
| 20,000                                                                                                | -        |
| -                                                                                                     | -        |
| 20,000                                                                                                | -        |
| 757,004                                                                                               | 847,972  |
| (35,892)                                                                                              | (75,301) |
| 95.5%                                                                                                 | 91.8%    |

גיוס הון  
פירעונות ופדיונות  
סה"כ  
הון עצמי לעניין הון נדרש לכושר פירעון  
עודף (גירעון)  
יחס כושר פירעון כלכלי (באחוזים)

| <b>עודף ההון לאחר פעולות הוניות שהתרחשו בתקופה שבין תאריך החישוב לתאריך פרסום דוח יחס כושר פירעון, ביחס ליעד הדירקטוריון:</b> |           |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| 106%                                                                                                                          | 107%      |
| (83,466)                                                                                                                      | (139,930) |

יעד יחס כושר הפירעון הכלכלי של הדירקטוריון (באחוזים)  
עודף הון ביחס ליעד

(\*) הביקורת נערכה בהתאם לתקן הבטחת מהימנות בינלאומי ISAE3400 - בדיקה של מידע כספי עתידי.

יצוין כי ביום 30 ביוני 2022 פורסם תיקון הוראות החוזר המאוחד לעניין מדידת התחייבויות - עדכון מערך ההנחות הדמוגרפי בביטוח חיים ולקרנות הפנסיה ("חוזר לוחות תמורה"), שמטרתו לעדכן את הנחות ברירת מחדל שעל בסיסן ייחשבו חברות הביטוח את ההתחייבויות ואת מקדמי הקצבה במוצרי החיסכון הפנסיוני ; וכן הנחות מעודכנות לעניין חיזוי שיעורי השיפורים העתידיים בתמותה. עקב כך, הגדילה הכשרה ביטוח את ההפרשה לעתודה משלימה לגמלאות והקטינה את הרווח הכולל בסך של כ-23.7 מיליון ש"ח לפני מס (לפרטים נוספים - ראה באור 2(ב)(1) לדוחות הכספיים).

בהמשך לאמור ובהתאם להערכה שבוצעה על-ידי הכשרה ביטוח, יישום הוראות החוזר יביא לקיטון של כ-3% ביחס כושר הפירעון הכלכלי של הכשרה (ללא יישום הוראות המעבר בתקופת הפריסה ועם יישומן).

יודגש, כי לא ניתן ללמוד מהאמור על סך השינוי ביחס כושר הפירעון של הכשרה ליום 30 ביוני 2022 היות וחלו שינויים נוספים, אשר צפויים להשפיע על יחס כושר פירעון זה, לרבות שינויים בעקום הריבית, שינויים אקסוגנים אחרים והתוצאות העסקיות של הכשרה ביטוח.

לפרטים נוספים אודות דרישות ההון של הכשרה ביטוח, ראה באור 4 בדוחות הכספיים.

3.3 להלן נתונים עיקריים מדו"ח רווח והפסד מאוחד (באלפי ש"ח):

| לשנה שהסתיימה<br>ביום 31 בדצמבר | ל-6 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני |                | נתונים מהדוחות הכספיים                                       |
|---------------------------------|------------------------------------|----------------|--------------------------------------------------------------|
| 2021                            | 2021                               | 2022           |                                                              |
| 339,797                         | 102,709                            | 285,190        | הכנסות מעסקאות בניה ומקרקעין                                 |
| 1,166,405                       | 585,442                            | 573,989        | פרמיות שהורווחו בשייר                                        |
| 2,720,381                       | 1,577,734                          | (1,840,715)    | רווחים מהשקעות, נטו ומהכנסות מימון                           |
| 1,275,350                       | 619,084                            | 656,190        | הכנסות מהשכרת כלי רכב ומשירותי מוסך, דרך וגרירה              |
| 2,078,392                       | 1,150,228                          | 813,655        | הכנסות ממכירת כלי רכב                                        |
| 276,470                         | 140,556                            | 126,956        | הכנסות מדמי ניהול ועמלות                                     |
| 252                             | 152                                | 954            | הכנסות מימון                                                 |
| <b>7,857,047</b>                | <b>4,175,905</b>                   | <b>616,219</b> | <b>סה"כ הכנסות</b>                                           |
| 268,192                         | 80,512                             | 223,914        | עלות ביצוע עבודות בניה                                       |
| 3,568,555                       | 1,989,104                          | (1,311,525)    | תשלומים ושינוי בהתחייבויות בגין חוזי ביטוח וחוזי השקעה בשייר |
| 938,201                         | 464,102                            | 396,761        | עלות ניהול ציי רכב ומשירותי מוסך, דרך וגרירה                 |
| 14,224                          | 10,983                             | 7,734          | ירידת ערך בגין מלאי כלי רכב                                  |
| 1,900,274                       | 1,058,753                          | 711,261        | עלות כלי הרכב שנמכרו                                         |
| 551,040                         | 264,649                            | 273,040        | הוצאות מכירה, שיווק והוצאות רכישה אחרות                      |
| 9,481                           | 4,977                              | 3,491          | הוצאות בגין הפסדי אשראי                                      |
| 237,320                         | (*118,765)                         | 131,766        | הנהלה וכלליות                                                |
| 128,121                         | 65,065                             | 71,484         | מימון                                                        |
| (6,566)                         | (1,215)                            | (7,089)        | חלק הקבוצה ברווחי חברות המטופלות לפי שיטת שווי מאזני, נטו    |
| 783                             | 360                                | 252            | אחרות                                                        |
| <b>7,609,625</b>                | <b>4,056,055</b>                   | <b>501,089</b> | <b>סה"כ הוצאות</b>                                           |
| <b>247,422</b>                  | 119,850                            | 115,130        | רווח לפני מס                                                 |
| 58,239                          | (*29,609)                          | 1,580          | מיסים על הכנסה                                               |
| <b>189,183</b>                  | <b>90,241</b>                      | <b>113,550</b> | רווח נקי                                                     |
| (6,674)                         | (4,264)                            | (19,197)       | סה"כ רווח (הפסד) כולל אחר, נטו                               |
| <b>182,509</b>                  | <b>85,977</b>                      | <b>94,353</b>  | סה"כ רווח כולל                                               |
| 179,087                         | 83,928                             | 100,212        | רווח כולל - מיוחס לבעלי מניות החברה                          |
| 3,422                           | 2,049                              | (5,859)        | רווח כולל - מיוחס לבעלי הזכויות שאינן מקנות שליטה            |

(\* ראה באור 3 לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 30.06.2022.

**להלן ניתוח השינויים העיקריים בסעיפים המרכיבים את תוצאות הפעילות של החברה והחברות הבנות ובאור**

**הסיבות לשינויים:**

| סעיף                                                            | לשישה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני |           | הסברי החברה                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|-----------------------------------------------------------------|-------------------------------------|-----------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                 | 2022                                | 2021      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|                                                                 | אלפי ש"ח                            |           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| הכנסות מעסקאות בניה ומקרקעין                                    | 285,190                             | 102,709   | ישנו גידול משמעותי בהכנסותיה של אפרידר מייזום, לעומת התקופה המקבילה אשתקד, המוסבר בעיקרו באופן הבא :<br><br>אפרידר הכירה, בתקופת הדוח הנוכחי, בהכנסה בגין הסכמי מכר "חדשים" (שקיימים נכון למועד הדוח הנוכחי, אך לא היו קיימים ברבעון המקביל אשתקד), בפרויקטים עיר היין והמתנחלים. בנוסף, חלה התקדמות משמעותית בשיעורי ההשלמה של הפרויקטים האמורים בתקופת הדוח הנוכחי, לעומת התקופה המקבילה אשתקד.<br><br>למידע נוסף אודות הפרוייקטים האמורים, ראה סעיף 5.3 להלן וסעיף 8.6 לחלק א' לדוח התקופתי של החברה לשנת 2021. |
| עלות ביצוע עבודות בניה                                          | 223,914                             | 80,512    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| הכנסות מהשכרת כלי רכב, משירותי מוסך דרך וגרירה ומתן אשראי צרכני | 656,190                             | 619,084   | הגידול בסעיף נובע מעלייה בהכנסה הממוצעת ממכירת כלי רכב ששימשו לפעילות הליסינג וההשכרה באלבר. כמו כן, בתקופת הדוח, חלה עלייה בכמות ההלוואות שהועמדו, על ידי אלבר קרדיט.<br><br>בנוסף, בתקופת הדוח, חלה עלייה בהכנסות ממכירת חלפים ומשירותי דרך וגרירה, לעומת אשתקד.                                                                                                                                                                                                                                                 |
| עלות ניהול ציי רכב ומשירותי מוסך, דרך וגרירה                    | 396,761                             | 464,102   | הקיטון בסעיף נובע בעיקרו מקיטון בהוצאות הפחת של צי כלי הרכב וקיטון בכמות צי כלי הרכב הממוצע לעומת התקופה המקבילה אשתקד.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| הכנסות ממכירת כלי רכב                                           | 813,655                             | 1,150,228 | הקיטון בסעיף נובע מירידה בכמות כלי הרכב שנמכרו ביחס לתקופה המקבילה אשתקד.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| עלות כלי הרכב שנמכרו                                            | 711,261                             | 1,058,753 | הקיטון בסעיף נובע מקיטון בכמות כלי הרכב שנמכרו לעומת התקופה המקבילה אשתקד.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| ירידת ערך מלאי כלי רכב                                          | 7,734                               | 10,983    | הקיטון בסעיף נובע מכמות הרכבים שעמדו במלאי בתקופת הדיווח ומעלית מחירים של כלי הרכב.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| הוצאות מכירה, שיווק והוצאות רכישה אחרות                         | 273,040                             | 264,649   | העלייה בסעיף נובעת בעיקרה מגידול בעלויות תחזוקת משרד ושכר דירה באלבר, לעומת אשתקד.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |

**רווח (הפסד) לפני מס:**

הרווח לפני מס, בתקופה של שישה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2022, הסתכם לסך של 115,130 אלפי ש"ח, לעומת רווח בסך של 119,850 אלפי ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

**רווח נקי (הפסד):**

הרווח הנקי, בתקופה של שישה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2022, הסתכם לסך של 113,550 אלפי ש"ח, לעומת רווח נקי בסך של 90,241 אלפי ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

**הפסד כולל אחר:**

הפסד כולל אחר, נטו, בתקופה של שישה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2022, הסתכם לסך של 19,197 אלפי ש"ח, לעומת הפסד כולל אחר, נטו בסך של 4,264 אלפי ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

ההפסד כולל אחר נטו בתקופות של שישה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2022 מורכב מאלה:

שינוי נטו בשווי הוגן של השקעה בנכסים פיננסיים דרך רווח כולל אחר בסך של (36,579) אלפי ש"ח.

רווחים נטו, ממימוש השקעה בנכסים פיננסיים דרך רווח כולל אחר בסך של 1,595 אלפי ש"ח.

הפסד מירידת ערך נכסים פיננסיים הנמדדים דרך רווח כולל אחר שהועבר לרווח והפסד בסך של 3,888 אלפי ש"ח.

רווח אקטוארי בגין תכנית להטבה מוגדרת בסך של 1,927 אלפי ש"ח.

השפעת המס, נטו בסך של 9,972 אלפי ש"ח.

### רווח כולל:

הרווח הכולל בתקופה של שישה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2022 הסתכם לסך של 94,353 אלפי ש"ח, לעומת רווח כולל בסך של 85,977 אלפי ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

### 3.4 המצב הכספי - סולו

#### 3.4.1 להלן נתונים עיקריים מהדו"חות הכספיים סולו (באלפי ש"ח):

| ליום 30 ביוני |         |                              |
|---------------|---------|------------------------------|
| 2021          | 2022    |                              |
| 849,028       | 968,382 | סה"כ המאזן                   |
| 15,421        | 3,472   | נכסים שוטפים                 |
| (*833,607     | 964,910 | נכסים בלתי שוטפים            |
| 19,412        | 15,043  | התחייבויות שוטפות            |
| 185,300       | 91,993  | התחייבויות בלתי שוטפות       |
| (*644,316     | 861,346 | הון המיוחס לבעלי מניות החברה |

(\*) ראה באור 3 לדוחות הכספיים סולו של החברה ליום 30.06.2022.

#### 3.4.2 להלן הסברי הדירקטוריון לשינויים העיקריים במצב הכספי סולו של החברה:

##### א. נכסים שוטפים

ליום 30 ביוני 2022, הסתכמו הנכסים השוטפים של החברה לסך של כ-3 מיליון ש"ח, לעומת סך של כ-15 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. הקיטון מוסבר, בעיקר, בעיקר, בירידה ביתרת חובה שוטפת של ההלוואה, שהעמידה החברה לאלעזרא החזקות ביטוח.

##### ב. נכסים בלתי שוטפים

ליום 30 ביוני 2022, הסתכמו הנכסים הבלתי שוטפים של החברה לסך של כ-965 מיליון ש"ח, לעומת סך של כ-834 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. הגידול נובע מחלקה של החברה ברווחי חברות מוחזקות. הגידול, האמור לעיל, קוזז באמצעות דיבידנדים שחילקה אפרידר לחברה, בסך של כ-44 מיליון ש"ח וכ-51 מיליון ש"ח, במהלך המחצית השנייה לשנת 2021 ובמהלך המחצית הראשונה לשנת 2022, בהתאמה.

##### ג. התחייבויות שוטפות

ליום 30 ביוני 2022, הסתכמו ההתחייבויות השוטפות של החברה לסך של כ-15 מיליון ש"ח, לעומת סך של כ-19 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. הקיטון נובע בעיקרו מירידה בחלות השוטפת של ההלוואה שנטלה החברה מתאגיד בנקאי בחודש מאי 2020, שמקורה בפדיונות המוקדמים שביצעה החברה, על חשבון ההלוואה, כמתואר בסעיפים 4' ו-7' להלן, לרבות פדיון מוקדם סופי של ההלוואה שבוצע בחודש מאי 2022. הקיטון בסעיף, המתואר לעיל, קוזז באמצעות עלייה, ביחס לתקופה המקבילה אשתקד, ביתרת החלויות שוטפות בגין אגרות חוב (סדרה ד').

ליום 30 ביוני 2022, הסתכמו ההתחייבויות הבלתי שוטפות של החברה לסך של כ-92 מיליון ש"ח, לעומת סך של כ-185 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. הקיטון נובע בעיקרו בפדיונות המוקדמים שביצעה החברה, על חשבון ההלוואה, שנטלה החברה מתאגיד בנקאי בחודש מאי 2020, כמתואר בסעיפים ד' ו-7' להלן, לרבות פדיון מוקדם סופי של ההלוואה שבוצע בחודש מאי 2022. בנוסף, הקיטון בסך ההתחייבויות הלא שוטפות, ביחס לתקופה המקבילה אשתקד, מוסבר באמצעות סיווג של יתרות בגין אגרות חוב (סדרה ד') כחלויות שוטפות בהתאם ללוח הסילוקין, וכן באמצעות הפדיון המוקדם החלקי של אגרות חוב (סדרה ד'), שבוצע במהלך תקופת הדוח הנוכחי, כמתואר בסעיף 4' להלן.

### 3.4.3 להלן נתונים עיקריים מדו"חות הרווח והפסד סולו (באלפי ש"ח):

| לתקופה של שישה חודשים<br>שהסתיימה ביום 30 ביוני |         |             |
|-------------------------------------------------|---------|-------------|
| 2021                                            | 2022    |             |
| (*93,320                                        | 123,097 | סה"כ הכנסות |
| 5,834                                           | 4,826   | סה"כ הוצאות |
| 87,939                                          | 118,271 | רווח נקי    |

(\* ראה באור 3 לדוחות הכספיים סולו של החברה ליום 30.06.2022.

### 3.4.4 להלן הסברי הדירקטוריון לשינויים העיקריים ברווח והפסד סולו של החברה:

#### א. הכנסות:

במהלך תקופה של שישה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2022 הסתכמו הכנסות החברה לסך של כ-123 מיליון ש"ח, לעומת סך של כ-93 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. הגידול נובע מעלייה ביחס לתקופה המקבילה אשתקד בחלק החברה ברווחי חברות מוחזקות.

#### ב. הוצאות:

במהלך תקופה של שלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2022 הסתכמו הוצאות החברה לסך של כ-5 מיליון ש"ח, לעומת סך של כ-6 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. הקיטון, ביחס לתקופה המקבילה אשתקד, נובע בעיקרו מירידה בהוצאות המימון של החברה, המוסברת בעיקר באמצעות קיטון בעלויות המימון של ההלוואה שנטלה החברה מתאגיד בנקאי בחודש מאי 2020, שמקורה בפדיונות המוקדמים שביצעה החברה, על חשבון ההלוואה, כמתואר בסעיפים ד' ו-7' להלן.

### 4. ניתוח נזילות ומקורות מימון - מאוחד

א. החברה והחברות המוחזקות על-ידיה מממנות את פעילותן מהון העצמי, מתזרים המזומנים הנובע מפעילותן השוטפת, הלוואות שהן נוטלות מעת לעת (לרבות מבעל השליטה או בערבות בעל השליטה וכן מתאגידים בנקאיים), ומאגרות חוב שמונפקות לציבור ו/או לגופים מוסדיים. לפרטים בדבר מימון שנטלה החברה ראה סעיפים 4' ב' ו-7-8 להלן.

ב. בתקופה של שישה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2022 חלה ירידה בסכום המזומנים ושווי המזומנים בסך 758,062 אלפי ש"ח. להלן פירוט לירידה במזומנים ושווי המזומנים בתקופה כאמור:

תזרים המזומנים נטו אשר שימשו מפעילות שוטפת הסתכם לסך של 553,809 אלפי ש"ח.

תזרים המזומנים נטו אשר שימשו לפעילות השקעה הסתכם לסך של 9,882 אלפי ש"ח.

תזרים המזומנים נטו אשר שימשו לפעילות מימון הסתכם לסך של 194,369 אלפי ש"ח.

ג. נכון למועד הדוח, ונכון למועד פרסום הדוח, לחברה סדרה אחת של אגרות חוב במחזור – סדרה ד', שהינה סדרה מהותית. ליום 30 ביוני 2022 ונכון למועד פרסום הדוח, החברה עמדה ועומדת בכל התנאים וההתחייבויות לפי שטר הנאמנות לאגרות החוב סדרה ד'. לפרטים אודות אמות מידה פיננסיות ומגבלות אחרות ראה סעיפים 7 ו-8 להלן.

נכון ליום 30 ביוני, 2022 יתרת אגרות החוב של החברה בדו"חות הסולו שלה (ללא יתרות בגין ריבית לשלם) הסתכמו לסך של כ-79 מיליון ש"ח, לעומת סך של כ-85 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר, 2021.

ביום 30 במאי 2022 החליט דירקטוריון החברה על ביצוע פדיון מוקדם חלקי של אגרות החוב (סדרה ד'), שבוצע ביום 16 ביוני 2022, בסך של 6,400,000 ש"ח ערך נקוב. לפרטים נוספים, ראה דוח מיידי של החברה מיום 30 במאי 2022 (אסמכתא מספר 2022-01-054753) ודוח מיידי של החברה מיום 16 ביוני 2022 (אסמכתא מספר 2022-01-061389).

למועד פרסום הדוח, יתרת קרן אגרות החוב (סדרה ד') שבמחזור שטרם נפרעה עומדת על סך של כ-79 מיליון ש"ח ערך נקוב. השווי הבורסאי של אגרות החוב (סדרה ד') ליום 30 ביוני 2022 ובסמוך למועד פרסום הדוח הינו כ-81.9 מיליון ש"ח וכ-82.2 מיליון ש"ח, בהתאמה.

ביום 31 באוגוסט 2022 החליט דירקטוריון החברה על ביצוע פדיון מוקדם מלא של מלוא יתרת הערך הנקוב של אגרות החוב (סדרה ד'), אשר יתבצע ביום 22 בספטמבר 2022. תמורת הפדיון המוקדם המלא, הכוללת תוספת תשלום של פדיון מוקדם בסך של כ-3,526 אלפי ש"ח, צפויה להסתכם לסך כולל של כ-83,781 אלפי ש"ח. לפרטים נוספים ראה דוח מיידי של החברה מיום 31 באוגוסט 2022 (אסמכתא מספר 2022-01-090732).

המקורות הצפויים לפירעון המוקדם המלא של אגרות החוב (סדרה ד') הינם כדלקמן:

| מקור                                                   | סכום<br>(אלפי ש"ח) | הערה                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|--------------------------------------------------------|--------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| פיקדון בידי נאמן אג"ח ד' ליום 30.06.2022               | 39                 | יתרת כספים, שהופקדו ע"י החברה בחשבון הנאמן, נכון למועד הדוח.                                                                                                                                                                                                              |
| דיבידנד שהתקבל בחברה מחברת אפרידר ביום 28 באוגוסט 2022 | 44,331             | מקורותיה הכספיים של אפרידר לתשלום הדיבידנד הינו בדיבידנד שחולק לה, על ידי אלבר באותו הסכום, ביום 21 באוגוסט 2022.                                                                                                                                                         |
| העמדת מסגרת אשראי כספי לחברה על-ידי תאגיד בנקאי        | 20,000             | ביום 31 באוגוסט, 2022 אישר דירקטוריון החברה את התקשרות החברה בהסכם מסגרת אשראי, לפיו יעמיד תאגיד בנקאי לרשות החברה, מסגרת אשראי כספי, בסך של עד 20 מיליון ש"ח, הניתנת לניצול החל מיום 31 באוגוסט 2022 ועד ליום 1 בדצמבר 2022. למידע נוסף – ראה סעיף 4ה' להלן.             |
| הלוואה מחברת אפרידר החברה לשכון ולפתוח ישראל בע"מ      | 10,411             | ביום 31 באוגוסט, 2022 אישר דירקטוריון החברה העמדת הלוואה בסך של עד 11 מיליון ש"ח, שתועמד לחברה על ידי אפרידר החברה לשכון ולפתוח ישראל בע"מ (חברה בת בבעלות מלאה של החברה), על פי דרישתה של החברה, לא יאוחר מיום 13 בספטמבר, 2022. למידע נוסף – ראה סעיף 1.4.5 לעיל.       |
| הלוואה מבעל השליטה בחברה                               | 9,000              | ביום 31 באוגוסט, 2022 אישר דירקטוריון החברה, כעסקה מזכה, הסכם להעמדת הלוואה, בסך של עד 9 מיליון ש"ח, שתועמד לחברה על-ידי חברה פרטית בשליטתו ובבעלותו המלאה של בעל השליטה בחברה, על-פי דרישתה של החברה, ולא יאוחר מיום 13 בספטמבר, 2022. למידע נוסף – ראה סעיף 1.4.3 לעיל. |
| <b>סה"כ</b>                                            | <b>83,781</b>      |                                                                                                                                                                                                                                                                           |

לאחר השלמת הפדיון המוקדם הסופי של אגרות החוב (סדרה ד') של החברה יוסר השעבוד שנרשם לטובת מחזיקי אגרות החוב על חלק ממניות הכשרה ביטוח. לפרטים נוספים, ראה גם סעיף 4.1 להלן בעניין גילוי אודות נזילות החברה.

ד. ביום 31 במאי, 2020, נטלה החברה הלוואה בסך של 100,000 אלפי ש"ח מתאגיד בנקאי, שנשאה ריבית שנתית בשיעור של פריים בתוספת 3.25% (להלן "ההלוואה"). ההלוואה הועמדה לחברה לטובת מימון יתרת התשלום הנדרש לצורך פדיון מוקדם מלא של אגרות חוב (סדרה ב'), שבוצע על-ידי החברה בחודש מאי 2020. להבטחת ההלוואה שועבד מלוא הון המניות המונפק והנפרע של אלבר.

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 נקבעה לתשלום פעמיים בשנה ביחד עם תשלומי הקרן.

לפרטים אודות פדיונות מוקדמים חלקיים מנדטוריים של ההלוואה, שביצעה החברה, במהלך שנת 2020 ו-2021, בסך כולל של כ-56,679 אלפי ש"ח (במונחי קרן בלבד), ראה סעיף 4ד לדוח הדירקטוריון של החברה לשנת 2021 (להלן "הפדיונות המוקדמים"). לאחר הפדיונות המוקדמים, 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.

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 בלבד). 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 החלקי האמור יתרת קרן ההלוואה עמדה על סך של כ-20,779 אלפי ש"ח.

ביום 26 במאי 2022 החברה ביצעה פדיון מוקדם מלא של מלוא יתרת ההלוואה (ביוזמת החברה ושאינו מנדטורי). נכון למועד פרסום הדוח, ולאחר הפדיון המוקדם כאמור, ההלוואה נפרעה על-ידי החברה באופן מלא.

למידע נוסף אודות תנאי ההלוואה האמורה, ראה סעיף 7 להלן.

ה. ביום 31 באוגוסט 2022 אישר דירקטוריון החברה את התקשרות החברה בהסכם מסגרת אשראי, לפיו יעמיד תאגיד בנקאי, לרשות החברה, מסגרת אשראי כספית, בסך של עד 20 מיליון ש"ח, הניתנת לניצול החל מיום 31 באוגוסט 2022 ועד ליום 1 בדצמבר 2022 (להלן – הסכם מסגרת האשראי). בכוונת החברה להשתמש בסכומים שיועמדו לחברה כאמור לשם פירעון מוקדם מלא של אגרות חוב (סדרה ד'), שעליו החליט דירקטוריון החברה ביום 31 באוגוסט 2022, כמתואר בסעיף 1.4.2 לעיל.

ההלוואה תישא ריבית שנתית בשיעור של פריים + 1.25%.

כנגד ההלוואה, התחייבה החברה לתאגיד הבנקאי כי החברה המאוחדת אפרידר תשעבד 50% מהון המניות של אלבר (אשר מלוא מניותיה מוחזקות על-ידי אפרידר). ההלוואה, שתועמד לחברה במסגרת ניצול מסגרת האשראי האמורה, תיפרע על-ידי החברה, לא יאוחר מיום 1 בדצמבר, 2022. יצוין כי נכון למועד פרסום הדוח, רשום לטובת התאגיד הבנקאי שעבוד קבוע ראשון בדרגה, על מלוא מניותיה של אלבר, בגין ההלוואה הקודמת שנטלה החברה מאותו תאגיד הבנקאי ואשר נפרעה במלואה בחודש מאי 2022, כמפורט בסעיף 4ד' לעיל.

למועד זה, השעבוד כאמור על מלוא מניותיה של אלבר טרם הוסר, והחברה ו/או אפרידר בוחנות את האפשרות לקבל אשראי כספית נוסף מהתאגיד הבנקאי האמור, וזאת כנגד שעבוד יתרת מניות אלבר (50%), שאינן משועבדות בהתאם להסכם מסגרת האשראי, כאמור לעיל.

ו. פרטים נוספים אודות נזילות החברה וחברות הבנות

### החברה

בנוסף לאמור בסעיפים 4ג', 4ד' ו-4ה' לעיל, בדבר אגרות חוב של החברה שבמחזור, הלוואה שנפרעה במלואה מתאגיד בנקאי וכן מסגרת אשראי חדשה שהתקבלה מתאגיד בנקאי, לחברה קו אשראי בסכום זניח מתאגיד בנקאי.

החברה נשענת על תזרימי מזומנים הנובעים מחברות בנות, כמפורט בגילוי בדבר נזילות החברה בסעיף 4.1 שלהלן. להערכת החברה, למשבר הקורונה לא תהיה השפעה מהותית על עמידתה באמות המידה הפיננסיות והיא צפויה להמשיך ולעמוד בהן. לפרטים אודות התחייבות החברה כלפי תאגיד בנקאי בין היתר, שלא לשעבד, למשכן, למכור או להעביר בכל צורה שהיא ולכל מטרה שהיא את מניות אפרידר שבבעלותה או את זכויותיה במניות האמורות ו/או חלק מהן לטובת צד שלישי, ראה סעיף 11.4.1 לחלק א' (תיאור עסקי התאגיד) לדוח התקופתי של החברה לשנת 2021.

#### **אפרידר**

נכון למועד פרסום הדוח, אפרידר מעריכה כי יש לה יכולת פיננסית איתנה להתמודדות עם השלכותיו של משבר הקורונה לאור יתרת המזומנים הפנויים שבידה והערכותיה ביחס לפעילותה העסקית (ראה גם סעיף 4.1 להלן בעניין נזילות החברה). ראה גם סעיף 2.5.3 לעיל.

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 של החברה לשנת 2021. 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, ובכלל זה על נתוני הסביבה הכלכלית ומצב המשק הישראלי והגלובלי, כאמור בסעיף 2 לעיל, על מצב התחלואה בנגיף הקורונה למועד זה ועל הערכות הנהלת החברה והנהלת אפרידר באשר להשלכות האפשריות של משבר הקורונה על פעילותן ומצבן, כמפורט בסעיף 2.5 לעיל. הערכות אלו 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 הינם, בין היתר, עלייה מחודשת של רמת התחלואה ביורס הקורונה והטלת מגבלות נוספות בעקבות כך, שינויים במדדים המקרו כלכליים של מצב המשק בישראל, לרבות בשיעור הריבית, בשיעור האינפלציה וברמת התעסוקה והצמיחה במשק, ו/או התממשותם של כל או חלק מגורמי הסיכון המפורטים בסעיפים 18 ו-8.18 לחלק א' לדוח התקופתי של החברה לשנת 2021 (תיאור עסקי התאגיד).**

#### **אלבר**

במסגרת דוח הדיסקטוריון לרבעון השני לשנת 2022 של אלבר צוין כי דירקטוריון אלבר בחן את הימצאות סימני האזהרה הן ברמת הדוח המאוחד והן ברמת הנתונים הכספיים הנפרדים של אלבר. בהתאם לאמור נמצא שהן ברמת הדוח המאוחד והן ברמת הדוח על המידע הכספי הנפרד דל אלבר קיים סימן אזהרה של גירעון בחון החוזר. כמו כן, במהלך תקופת הדיווח לאלבר יש תזרים מזומנים חיובי מתמשך מפעילות שוטפת הן ברמת הדוח המאוחד והן ברמת הדוח על המידע הכספי הנפרד.

בהתאם, דירקטוריון אלבר בחן את בישיבתו ביום 17 באוגוסט 2022 את מקורות המימון לפרעון התחייבויות 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-9.4 אלפי כלי רכב המוצגים בעלות מופחתת של כ-639 מיליון 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 החוזר 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.

למען הזהירות, דירקטוריון אלבר ערך בחינה גם של מקורות המימון העומדים לאלבר ואת הערכותיו ביחס לפעילותה של אלבר ובכלל זה בחן תזרים מזומנים חזוי של אלבר לתקופה של 24 חודשים, וכן תחזית תחת הנחות איכותיות ביחס לצרכי גיוסי חוב ומועדי פירעונות עתידיים.

על יסוד האמור העריך הדירקטוריון של אלבר כי אין בקיומו של גירעון בהון החוזר 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' לדוח התקופתי (תיאור עסקי התאגיד) של אלבר, אשר צורף כנספח ב' לפרק תיאור עסקי התאגיד של החברה בדוח התקופתי של החברה לשנת 2021 ואת אלה המפורטים בסעיף 2.5 לעיל. בהתאם לכך מובהר כי הערכות אלבר עשויות שלא להתממש, או להתממש באופן שונה מהותית מכפי שנצפה.

#### הכשרה ביטוח

נכון ליום 30 ביוני 2022, הסתכמו סך הנכסים המנוהלים על-ידי הכשרה ביטוח בכ- 27.5 מיליארד ש"ח, כדלקמן:

כ-22.1 מיליארד ש"ח במסגרת חוזה ביטוח והשקעה תלויי תשואה (משתתף); כ-1.1 מיליארד ש"ח במסגרת חוזה ביטוח שאינם תלויי תשואה (נוסטרו חיים); וכ-4.3 מיליארד ש"ח במסגרת נוסטרו אלמנטרי.

#### מקורות מימון

- 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 הכשרה ביטוח כהון משני מורכב. למועד תקופת הדוח קיימים במחזור 102,920,000 אגרות חוב (סדרה 3) ו-169,176,000 אגרות חוב (סדרה 4).
- ליום 30 ביוני 2022, להכשרה ביטוח כתבי התחייבות נדחים ואגרות חוב לזמן ארוך בסך של כ-400,471 אלפי ש"ח.
- כחלק מניהול ההון השוטף של הכשרה ביטוח, יתכן והחברה תגייס הון משני ו/או תחליף הון משני קיים בהון משני בעל מח"מ ארוך יותר.

#### 4.1. גילוי בדבר נזילות התאגיד:

בהתאם לתקנה 10(ב)(14) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים), התש"ל - 1970, ועל-פי עמדת סגל רשות ניירות ערך בנושא גילוי בדבר תזרים מזומנים חזוי, בחן דירקטוריון החברה את הימצאות סימני האזהרה הן ברמת הדוח המאוחד והן ברמת הנתונים הכספיים הנפרדים של החברה. בהתאם לאמור, נמצא שברמת הדוח על המידע הכספי הנפרד בלבד קיים גירעון בהון החוזר של החברה, אולם לא מתקיימים סימני אזהרה נוספים.

לאור קיום גירעון בהון החוזר בדוח הכספי הנפרד כמתואר לעיל, בחן דירקטוריון החברה, בישיבתו ביום 31 באוגוסט 2022, את מצב נזילות החברה, והאם קיומו של גירעון בהון החוזר בדוחות הכספיים הנפרדים כאמור מצביע על בעיית נזילות בחברה, לרבות בשים לב לצרכי המזומנים של החברה ותוכניותיה, כמו גם לאור מרכיבים שאינם נכללים תחת סעיף הנכסים השוטפים ואשר אמורים לשמש לפירעון ההתחייבויות השוטפות (לדוגמה: דמי ניהול ודיבידנדים שוטפים המתקבלים מחברות בנות).

למען הזהירות, דירקטוריון החברה ערך בחינה גם של מקורות המימון העומדים לחברה ואת הערכותיו ביחס לפעילותה של החברה, ובכלל זה בחן תזרים מזומנים חזוי של החברה לתקופה של 24 חודשים.

דירקטוריון החברה העריך כי אין בקיומו של הגירעון בהון החוזר בדוחות הכספיים הנפרדים כאמור כדי להצביע על בעיית נזילות בחברה, וזאת בעיקר לאור הקטנת מינוף החברה באופן משמעותי בשנים האחרונות, בין היתר לאור פירעון מלא של ההלוואה שנטלה החברה בחודש מאי 2020 מתאגיד בנקאי, אשר בוצע בחודש מאי 2022 (ראה סעיף ד' לעיל וסעיף 7 להלן), וכן לאור החלטת דירקטוריון החברה, מיום 31 באוגוסט 2022, לבצע פדיון מוקדם מלא לאגרות החוב (סדרה ד') של החברה, שלאחריו תחדל החברה להיות תאגיד מדווח ותהפוך לחברה פרטית שאינה חברת אגרות חוב. עוד הדגיש דירקטוריון החברה בהחלטתו כי נכון למועד פרסום הדוח החברה השיגה את מלוא מקורות המימון הנדרשים לה לצורך ביצוע הפדיון המוקדם המלא כאמור (ראה סעיפים 1.4 ו-4' לעיל).

בנוסף, דירקטוריון החברה בחן את הצרכים התזרימיים של החברה, כפי שיהיו לאחר מועד השלמת הפדיון המוקדם המלא של אגרות החוב (סדרה ד') של החברה, ובפרט הצורך התזרימי העיקרי של החברה שינבע מההלוואה שתועמד לחברה מהתאגיד הבנקאי בהתאם למסגרת האשראי שהועמדה לחברה בסך של עד 20 מיליון ש"ח, כאמור בסעיף 4' לעיל. דירקטוריון החברה העריך כי לצורך פירעון ההלוואה כאמור, החברה תוכל להתבסס על דיבידנדים הצפויים להתקבל מאלבר (בין היתר בהתבסס על מדיניות חלוקת הדיבידנדים שעליה דיווחה אלבר הקובעת כי מדי רבעון קלנדרי תחלק אלבר 50% מהרווחים הראויים לחלוקה של אלבר הנובעים מרווחי אלבר במהלך הרבעון הקלנדרי הקודם). במקרה בו דיבידנד כאמור מאלבר לא יספק את מלוא צורכי הפירעון של החברה, החברה מעריכה כי אפריד תעמיד את הסכום החסר הנדרש מעודפי פרויקטים בביצוע ו/או מהכנסות אחרות של אפריד.

**יובהר כי ההתייחסות המובאת לעיל בעניין נזילות החברה ובעניין המקורות האפשריים לפירעון התחייבויות החברה והמשך פעילותה העסקית 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 בהכרח ועשויים להיות תלויים, בין היתר, בהשלמת הפדיון המוקדם הסופי של אגרות החוב (סדרה ד') של החברה וגורמים נוספים אשר אינם בשליטת החברה, לרבות גורמי הסיכון המפורטים בסעיפים 18 ו-8.18 לחלק א' לדוח התקופתי של החברה לשנת 2021 (תיאור עסקי התאגיד). לפיכך הערכות החברה עשויות שלא להתממש, או להתממש באופן שונה מהותית מכפי שנצפה.**

5.1 להלן נתונים כספיים על תחומי הפעילות של החברה עפ"י מגזרים (אלפי ש"ח):

**לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני, 2022**

| סה"כ    | התאמות   | אחרים<br>(**) | ביטוח (*)   | רכב       | הקמת<br>בניינים<br>למכירה |                                                                        |
|---------|----------|---------------|-------------|-----------|---------------------------|------------------------------------------------------------------------|
| 616,219 | (16,634) | 5,466         | (1,164,029) | 1,502,709 | 288,707                   | סה"כ הכנסות המגזר                                                      |
| 94,353  | -        | 636           | (100,899)   | 150,778   | 43,838                    | סה"כ רווח (הפסד) כולל המימוש<br>למגזר, לאחר מס                         |
| 100,212 | -        | 636           | (95,040)    | 150,778   | 43,838                    | מתוכו, רווח (הפסד) כולל של<br>המגזר המיוחס לבעלי מניות<br>הרוב         |
| (5,859) | -        | -             | (5,859)     | -         | -                         | מתוכו, רווח כולל של המגזר<br>המיוחס לבעלי הזכויות שאינן<br>מקנות שליטה |

**לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני, 2021**

| סה"כ      | התאמות   | אחרים<br>(**) | ביטוח (*) | רכב       | הקמת<br>בניינים<br>למכירה |                                                                               |
|-----------|----------|---------------|-----------|-----------|---------------------------|-------------------------------------------------------------------------------|
| 4,175,905 | (15,691) | 5,466         | 2,303,866 | 1,779,118 | 103,146                   | סה"כ הכנסות המגזר                                                             |
| 85,977    | -        | 85            | (*31,079) | 47,110    | 7,703                     | סה"כ רווח (הפסד) כולל המימוש<br>למגזר, לאחר מס                                |
| 83,928    | -        | 85            | (*29,030) | 47,110    | 7,703                     | מתוכו, רווח (הפסד) כולל של<br>המגזר המיוחס לבעלי מניות<br>הרוב                |
| 2,049     | -        | -             | (*2,049)  | -         | -                         | מתוכו, רווח (הפסד) כולל של<br>המגזר המיוחס לבעלי הזכויות<br>שאינן מקנות שליטה |

(\*) ראה באור 3 לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 30.06.2022.

**לתקופה של שנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021**

| סה"כ      | התאמות   | אחרים<br>(**) | ביטוח (*) | רכב       | הקמת<br>בניינים<br>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 המימוש<br>למגזר, לאחר מס                                |
| 179,087   | -        | 347           | 15,318    | 121,742   | 41,680                    | מתוכו, רווח כולל של המגזר<br>המיוחס לבעלי מניות הרוב                   |
| 3,422     | -        | -             | 3,422     | -         | -                         | מתוכו, רווח כולל של המגזר<br>המיוחס לבעלי הזכויות<br>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 לשלושת תחומי הפעילות, הכוללות בעיקרן את עלויות החברה סולו (מימון והנה"כ).

כללי:

המגזר עוסק בתחום הביטוח הכללי ובתחום ביטוח החיים וחיסכון ארוך טווח.

תחום הביטוח הכללי כולל שלושה ענפים עיקריים: ענף רכב חובה, ענף רכב רכוש, הכולל ביטוח צד ג' ו/או ביטוח מקיף, וענף כללי אחר, הכולל ביטוחי רכוש, ביטוחים מפני תאונות אישיות, ביטוחי חבויות וביטוח ערבויות.

תחום ביטוח החיים וחיסכון ארוך טווח, כולל שתי תתי-פעילויות עיקריות: ביטוח סיכונים הקשורים לחייו של אדם וניהול חיסכון ארוך טווח. 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 (אלמנטרי), תחת ענף כללי אחר, וזאת בשל אופיים של ביטוחים אלו הנעשים לזמן קצר של עד שנה.

#### הכנסות המגזר

הכנסות המגזר בתקופת הדו"ח הסתכמו לסך של כ-1,164,029 אלפי ש"ח לעומת סך של כ-2,303,866 אלפי ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

#### תוצאות המגזר

חלק בעלי מניות הרוב, בהפסד הכולל לאחר מס, במגזר הביטוח, בתקופה של שישה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2022, הסתכם לסך של כ-100,899 אלפי ש"ח לעומת רווח בסך של כ-31,079 אלפי ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

המעבר מרווח להפסד, בתקופת הדוח לעומת התקופה המקבילה אשתקד, נובע בעיקרו מהרעה חיתומית במגזר ביטוח כללי בענפי רכב רכוש, חובה וחבויות וכן ממגזר ביטוח חיים בעקבות פרסום חוזר לוחות תמורת. כתוצאה מיישום הוראות החוזר הוגדלה ההפרשה לעתודות ביטוח ברבעון הנוכחי בסכום של כ-23.7 מיליון ש"ח. בנוסף, בתקופת הדוח החברה לא גבתה דמי ניהול משתנים בשל התשואה השלילית בפוליסות המשתתפות ברווחים, לעומת גביית דמי ניהול משתנים בסכום של כ-20.5 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. בנוסף, הקיטון ברווח, ביחס לתקופה המקבילה אשתקד, נובע מירידה בהכנסות מהשקעות.

#### 5.3 מגזר הקמת בניינים למכירה

כללי:

המגזר עוסק ביזום, פתוח ובניה של נכסי מקרקעין, ובהם 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 והקמת פרויקטים ומכירת היחידות בפרויקטים.

#### הכנסות המגזר

הכנסות המגזר, בתקופה של שישה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2022, הסתכמו לסך של כ-288,707 אלפי ש"ח, לעומת סך של כ-103,146 אלפי ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. הגידול בהכנסות, ביחס לתקופה המקבילה אשתקד, מקורו בעיקר בכך שהוכרה, בתקופת הדוח הנוכחי, הכנסה בגין הסכמי מכר "חדשים" (שקיימים נכון למועד הדוח הנוכחי, אך לא היו קיימים ברבעון המקביל אשתקד), בפרויקטים עיר היין והמתנחלים. בנוסף, חלה התקדמות משמעותית בשיעורי ההשלמה של הפרויקטים האמורים בתקופת הדוח הנוכחי, לעומת התקופה המקבילה אשתקד.

#### תוצאות המגזר

חלק בעלי מניות הרוב, ברווח הכולל לאחר מס, במגזר הקמת בניינים למכירה, בתקופה של שישה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2022, הסתכם לסך של כ-43,838 אלפי ש"ח לעומת סך של כ-7,703 אלפי ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

**להלן עדכונים בנוגע לפעילות מגזר בניינים למכירה ביחס לדו"ח השנתי:**

**עיר היין – פארק – מתחם 35 (מחיר למשתכן)**

נכון למועד פרסום הדוח, אפרידר השלימה את עבודות השלד בפרויקט, ומבצעת עבודות גמר בבניינים בשלבים מתקדמים.

**עיר היין – גנים – מתחם 36 (מחיר למשתכן)**

נכון למועד פרסום הדוח, אפרידר השלימה את עבודות השלד בפרויקט, ומבצעת עבודות גמר בבניינים בשלבים מתקדמים.

**עיר היין – עינב – מתחם 46 (מחיר למשתכן)**

נכון למועד פרסום הדוח, אפרידר השלימה את עבודות השלד בפרויקט, ומבצעת עבודות גמר בבניינים בשלבים מתקדמים.

**עיר היין – שריג – מתחם 39 (מחיר למשתכן)**

נכון למועד פרסום הדוח, אפרידר השלימה את עבודות החפירה והביסוס בפרויקט, מבצעת עבודות שלד והחלה עבודות גמרים בקומות התחתונות בחלק מהבניינים.

**הבוסתן אשקלון - המתנחלים (מחיר למשתכן)**

נכון למועד פרסום הדוח, אפרידר השלימה את עבודות השלד בפרויקט, ומבצעת עבודות גמר בבניינים בשלבים מתקדמים.

**אחד העם - חדרה – שלב ג'**

נכון למועד פרסום הדוח, אפרידר 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 השלד של הבניין.

לפרטים אודות זכייתה של אפרידר במכרז של רמ"י להקמת פרויקט דירות שישווקו בשוק החופשי בעיר רחובות וכן זכייתה במכרז של רמ"י להקמת פרויקט דירות שישווקו במסגרת "מחיר מטר" והשוק החופשי ביהוד מונסון, ראה ביאורים 6'ח' ו-9'ט' לדוחות הכספיים.

## פרויקטים למגורים

| שם הפרויקט                     | מספר יח"ד בפרויקט                                                         | יח"ד מכורות עד 30.06.22 (1)                                              | יח"ד מכורות מיום 01.07.22 למועד פרסום הדו"ח (1) | יח"ד במלאי נכון למועד פרסום הדו"ח | מועד סיום צפוי / בפועל                                                     |
|--------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------|-----------------------------------|----------------------------------------------------------------------------|
| חדרה - שלב א' (50%)            | 68 יח"ד                                                                   | 68 יח"ד                                                                  | -                                               | -                                 | הסתיים. נכון למועד פרסום הדוח, אפרידר השלימה את הליך מסירת הדירות בפרויקט. |
| חדרה - שלב ב' (50%)            | 72 יח"ד                                                                   | 72 יח"ד                                                                  | -                                               | -                                 | הסתיים. נכון למועד פרסום הדוח, אפרידר השלימה את הליך מסירת הדירות בפרויקט. |
| חדרה - שלב ג' (50%)            | 84 יח"ד                                                                   | 59 יח"ד                                                                  | 4                                               | 21                                | רבעון שלישי 2024.                                                          |
| עיר היין אשקלון מתחם 35 - פארק | 198 יח"ד למכירה (מתוכן 139 יח"ד במסלול מחיר למשתכן ו- 59 יח"ד בשוק חופשי) | 198 יח"ד נמכרו (מתוכן 139 יח"ד במסלול מחיר למשתכן ו- 59 יח"ד בשוק חופשי) | -                                               | -                                 | רבעון ראשון 2023.                                                          |
| עיר היין אשקלון מתחם 36 - גנים | 260 יח"ד למכירה (מתוכן 182 יח"ד במסלול מחיר למשתכן ו- 78 יח"ד בשוק חופשי) | 259 יח"ד נמכרו (מתוכן 182 יח"ד במסלול מחיר למשתכן ו- 77 יח"ד בשוק חופשי) | 1 יח"ד נמכרו בשוק החופשי                        | -                                 | רבעון ראשון 2023.                                                          |
| עיר היין אשקלון מתחם 46 - עינב | 198 יח"ד למכירה (מתוכן 139 יח"ד במסלול מחיר למשתכן ו- 59 יח"ד בשוק חופשי) | 198 יח"ד נמכרו (מתוכן 139 יח"ד במסלול מחיר למשתכן ו- 59 יח"ד בשוק חופשי) | -                                               | -                                 | רבעון ראשון 2023.                                                          |
| עיר היין אשקלון מתחם 39 - שריג | 180 יח"ד למכירה (מתוכן 126 יח"ד במסלול מחיר למשתכן ו- 54 יח"ד בשוק חופשי) | 179 יח"ד נמכרו (מתוכן 126 יח"ד במסלול מחיר למשתכן ו- 53 יח"ד בשוק חופשי) | 1 יח"ד נמכרו בשוק חופשי                         | -                                 | רבעון שני 2023.                                                            |
| המתנחלים אשקלון - בוסתן        | 71 יח"ד למכירה (מתוכן 50 יח"ד במסלול מחיר למשתכן ו- 21 יח"ד בשוק חופשי)   | 71 יח"ד נמכרו (מתוכן 50 יח"ד במסלול מחיר למשתכן ו- 21 יח"ד בשוק חופשי)   | -                                               | -                                 | רבעון ראשון 2023.                                                          |
| סה"כ                           | 1,131 למכירה                                                              | 1,104 יח"ד נמכרו                                                         | 6 יח"ד נמכרו                                    | 21 יח"ד במלאי                     |                                                                            |

(1) על בסיס מכירות קיימות נכון למועד פרסום הדו"ח, הכוללות גם חוזים שנחתמו וטרם נתקבל בעבורם 15% מקדמה.

**פרויקטים אחרים (מסחר)**

| שם הפרויקט            | סך מ"ר בפריקט | סך מ"ר מכור עד 30.06.22 (1) | סך מ"ר מכור מיום 01.07.22 עד למועד פרסום הדו"ח (1) | סך מ"ר ששונה ייעוד ממלאי לרכוש קבוע (2) | סך מ"ר במלאי נכון למועד פרסום הדו"ח | מועד סיום צפוי/בפועל |
|-----------------------|---------------|-----------------------------|----------------------------------------------------|-----------------------------------------|-------------------------------------|----------------------|
| מרינה אשקלון - מגרש 8 | 9,954         | 8,171                       | 123                                                | 616                                     | 1,044                               | הסתיים               |
| <b>סה"כ</b>           | <b>9,954</b>  | <b>8,171</b>                | <b>123</b>                                         | <b>616</b>                              | <b>1,044</b>                        |                      |

- (1) על בסיס מכירות קיימות נכון למועד פרסום הדו"ח, הכוללות גם חוזים שנחתמו וטרם נתקבל בעבורם 15% מקדמה.
- (2) בחודש מאי 2021 החליט דירקטוריון החברה המאוחדת אפרידר יוזמה והשקעות בע"מ (להלן – 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.

**5.4 מגזר הרכב**

**כללי:**

תחום פעילות המגזר כולל החכרת כלי רכב בליסינג תפעולי, השכרת רכב לזמן קצר, סחר רכב, מתן אשראי צרכני, שירותי דרך וגרירה, שירותי מוסך, שיווק והפצה של חלקי חילוף לרכב וכן תיווך בביטוח בענף כללי. פעילות החכרת כלי רכב בליסינג תפעולי כוללת מתן שירותי ליסינג תפעולי בישראל, במסגרתה מחכירה אלבר כלי רכב ללקוחותיה בעסקאות ליסינג תפעולי הכוללות על פי רוב גם מרכיב שירותים הנלווים לשימוש ברכב, ובכלל זה, אחזקה, רישוי, כיסוי במקרה של תאונה או גניבה, שירותי דרך, רכב גישור ורכב חלופי. במסגרת זו, על פי רוב ניתנת ללקוח האופציה לרכוש את הרכב בתום תקופת החכירה. ככל והאופציה כאמור אינה ממומשת, מוכרת אלבר את כלי הרכב בתום תקופת עסקת הליסינג.

פעילות השכרת רכב לזמן קצר כוללת השכרת כלי רכב מסוגים שונים בישראל, לתקופות שכירות משתנות (עד שנה), לפי בחירת הלקוח, בתעריפים משתנים. בתום מספר תקופות השכרה, על פי שיקול דעתה, מוכרת אלבר את כלי הרכב.

פעילות סחר רכב כוללת עיסוק בסחר בכלי הרכב אשר נרכשו על ידי אלבר מאת צדדים שלישיים, בארץ או בחו"ל, מבלי שכלי הרכב שימשו את אלבר כרכבי השכרה או החכרה לצורך מכירתם לצדדי ג'. פעילות מתן אשראי צרכני כוללת מתן אשראי חוץ בנקאי לציבור.

יתר הפעילויות של אלבר כאמור לעיל, אינן מדווחות כמגזר עסקי בדוחותיה הכספיים של אלבר ואינן מהותיות לאלבר.

**הכנסות**

הכנסות המגזר הסתכמו בתקופת הדו"ח לסך של כ-1,502,709 אלפי ש"ח, לעומת סך של כ-1,779,118 אלפי ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. הקיטון נובע בעיקרו מירידה בכמות הרכבים שנמכרו ביחס לתקופה המקבילה אשתקד.

**תוצאות המגזר**

חלק בעלי מניות הרוב, ברווח הכולל לאחר מס, במגזר הרכב, בתקופת הדו"ח, הסתכם לסך של כ-150,778 אלפי ש"ח לעומת סך של כ-47,110 אלפי ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

## 6. דיווח בדבר חשיפה לסיכוני שוק ודרכי ניהולם:

גילוי בדבר חשיפה להשפעת השינויים במטבעות חוץ ובמדד על התאגיד:

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 את החשיפה למדד זה.

ב. מבחינה תזרימית, החברות בקבוצה מתקשרות בהסכמי הלוואות כך שמח"מ ההתחייבויות ארוך ממח"מ הנכסים. מבחינה חשבונאית, החברות מיישמות את סעיף AG 5.4.5 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 של היורו מוביל לעיתים לגידול או קיטון בעלות היבוא.
- במגזר הביטוח, להכשרה ביטוח סיכון מתנדדות בשינויים בשער החליפין למטבעות שונים בהם יש להכשרה ביטוח אחזקה בנכסים (מניות, אג"ח, אשראי, נדל"ן, קרנות השקעה ועוד).

## 7. 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 30 ביוני 2022 | אמת המידה הפיננסית או נוסח ההתחייבות                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |             |
|----------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| עמידה בהתחייבות                                                      | (1) מגבלות על נטילת חוב פיננסי נוסף באלעזרא החזקות ביטוח (בכריגים) הקבועים בשטר הנאמנות בגין אגרות החוב (סדרה ד').                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | סדרה ד'     |
| עמידה בהתחייבות                                                      | (2) אלעזרא החזקות ביטוח לא תפרע לחברה והחברה ויתרה 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), וכן ראה מטה הערה ד(2) להלן.           | (4) ההון של הכשרה ביטוח, 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 (ראה מטה הערה ד(2) להלן).                            | (5) סף ההון המינימלי (MCR) של הכשרה ביטוח לא יפחת מסף ההון המינימלי (MCR) הנדרש ממנה כמבטח על פי חוזר סולבנסי בגבולו העליון (45%-M-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 ביטוח 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 ביטוח אלא אם תמורת המכירה תופקד בחשבון הנאמנות ותשמש לפירעון אגרות החוב בדרך של תשלומים עיתיים ו/או בדרך של פדיון מוקדם.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |             |
| עמידה בהתחייבות 88.95%                                               | (7) יחס הון 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')). | תאגיד בנקאי |
| ההלוואה נפרעה במלואה בחודש מאי 2022                                  | ראה פירוט בסעיף 7' להלן.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |             |

ב. גובה החוב הפיננסי נטו של קבוצת אפרידר<sup>10</sup> נכון ליום 30.06.2022 מסתכם לסך של 34,482 אלפי ש"ח.

לעניין זה כללה החברה ב"חוב 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 להשלמת הון העצמי (הלוואות מזנין) לפרויקטים (הלוואות אלה מנוכות מתחשיב עודפי הפרויקטים המתפרסמים בדוח התקופתי של החברה).

ג. במהלך תקופת הדוח לא בוצעו פרעונות על חשבון הלוואות הבעלים שהעמידה החברה לאלעזרא החזקות ביטוח. יתרת הלוואה (קרן וריבית צבורה) ליום 30.06.2022 הינה בסך של כ-89 מיליון ש"ח.

<sup>10</sup> קבוצת אפרידר משמעה: אפרידר החברה לשכון ולפתוח בישראל בע"מ וחברות הבת שלה בתחום הנדל"ן, נכון למועד זה – למעט אלבר שירותי מימונית בע"מ וחברות הבנות שלה.

ד. (1) החברה התחייבה במסגרת שטרי הנאמנות של אגרות החוב (סדרה ד') בהתחייבות שונות המגבילות אותה בהתקשרויות עם בעל שליטה ו/או ביצוע תשלום מענקים לבעל השליטה ובהעברת השליטה בחברה. החברה עומדת בכל התחייבויותיה האמורות.

(2) ראה דוח מידי 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 א(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 מדו"ח כספי ליום 31.03.2019, אמת מידה פיננסית חלופית, המפורטת לעיל בס"ק א(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 מידי 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 מידי (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 מידי 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 מידי.

ו. ביום 31.05.2020 נטלה החברה הלוואה בסך של 100,000 אלפי ש"ח מתאגיד בנקאי, שנשאה ריבית שנתית בשיעור של פריים בתוספת 3.25% אשר שימשה את החברה לפירעון מוקדם של מלוא אגרות החוב (סדרה ב') של החברה. לצורך הבטחת ההלוואה האמורה, ואשראים נוספים, שעבדה החברה לטובת התאגיד הבנקאי את מלוא הון המניות של אלבר המוחזקות בידי אפרידר (להלן: "**המניות המשוועדות**"). כמפורט להלן, יתרת סכום ההלוואה (קרן וריבית) נפרעה במלואה ביום 26 במאי 2022.

הסכם ההלוואה כלל, בין היתר, אמת מידה פיננסית לפיה היחס בין: (א) החוב הפיננסי נטו; ו- (ב) סך המאזן בניכוי הנכסים הפיננסיים (כהגדרת מונחים אלו בהסכם ההלוואה), לא יעלה על 40%. כמו כן, הסכם ההלוואה כלל הוראות בעניין פירעון מוקדם מנדטורי, לפיהן בכל אחד מהמקרים הבאים, תהיה החברה מחויבת בביצוע פרעון 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 מידי 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.<sup>11</sup>

<sup>11</sup> 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 במרץ 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).

הסכם ההלוואה קבע כי 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.

כמתואר בסעיף 4 לעיל, לאחר שקרן ההלוואה המקורית נפרעה בחודש נובמבר 2021 במעל 50%, החברה לא הייתה חייבת עוד בביצוע פדיונות מוקדמים מנדטוריים בעת קבלת כספי דיבידנד מאלבר והייתה זכאית לקבל את מלוא סכומי הדיבידנדים שחולקו על-ידי אלבר לאפרידר (כל עוד לא אירע אירוע שהקנה לתאגיד הבנאי זכות להעמיד את ההלוואה לפירעון מיידי). כאמור בסעיף 4 לעיל, בהמשך לביצוע שני פדיונות מוקדמים נוספים ביוזמת החברה בחודשים מרס ומאי 2022 יתרת ההלוואה נפרעה במלואה.

(ב) ההסכם קבע כי 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 פרעון מוקדם של ההלוואה בסכום השווה לתמורות המכירה שהתקבלו אצלה.

(ג) ההסכם קבע עוד כי 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 פרעון 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 קבע כי אם החברה תבצע פדיון מוקדם וולונטרי מכספים שאינם מקורות פנימיים שלה אזי היא תשלם עמלת פירעון מוקדם כקבוע בהסכם.

לפרטים אודות פירעון מוקדם מלא של ההלוואה שבוצע ביום 26.5.2022 ראה סעיף 4' לעיל.

לפרטים נוספים אודות הסכם ההלוואה האמור והוראות שנכללו בו ראה סעיף 13 לדוח הדירקטוריון של החברה ליום 31.12.2021 וסעיף 7 לדוח הדירקטוריון של החברה ליום 31 במרס 2022.

**אגרות החוב (סדרה ד') של החברה**

(א) שם הנאמן לסדרה ד': רזניק 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 | 79,010 אלפי ש"ח | 85,410 אלפי ש"ח                            | 2,469 אלפי ש"ח                                | 90,620 אלפי ש"ח                                | 82,170 אלפי ש"ח              | קבועה 6.25%                                                                               | (ב)         | (ג)   | -                     | 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 מועד תשלומם ביום 1 בינואר של כל אחת מהשנים 2019 עד 2027 (כולל) כדלקמן: התשלום הראשון (אשר מועד תשלומם ביום 1 בינואר 2019) בשיעור של 6% מהערך הנקוב של הקרן המקורית, התשלום השני (אשר מועד תשלומם ביום 1 בינואר 2019) בשיעור של 8% מהערך הנקוב של הקרן המקורית, התשלום השלישי (אשר מועד תשלומם ביום 1 בינואר 2020) בשיעור של 8.5% מהערך הנקוב של הקרן המקורית, התשלום הרביעי (אשר מועד תשלומם ביום 1 בינואר 2021) בשיעור של 9% מהערך הנקוב של הקרן המקורית, התשלום החמישי (אשר מועד תשלומם ביום 1 בינואר 2022) בשיעור של 9.5% מהערך הנקוב של הקרן המקורית, התשלום השישי (אשר מועד תשלומם ביום 1 בינואר 2023) בשיעור של 10% מהערך הנקוב של הקרן המקורית, התשלום השביעי (אשר מועד תשלומם ביום 1 בינואר 2024) בשיעור של 10.5% מהערך הנקוב של הקרן המקורית, התשלום השמיני (אשר מועד תשלומם ביום 1 בינואר 2025) בשיעור של 11% מהערך הנקוב של הקרן המקורית, התשלום התשיעי (אשר מועד תשלומם ביום 1 בינואר 2026) בשיעור של 11.5% מהערך הנקוב של הקרן המקורית, והתשלום העשירי (אשר מועד תשלומם ביום 1 בינואר 2027) בשיעור של 16% מהערך הנקוב של הקרן המקורית.

ביום 30 במאי, 2022 אישר דירקטוריון החברה פדיון מוקדם חלקי, ביוזמת החברה, של אגרות החוב (סדרה ד'), אשר בוצע ביום 16 ביוני, 2022 בסך של 6,400 אלפי ש"ח ע.נ. אגרות חוב (סדרה ד') של כ-79 מיליון ש"ח. בהתאם ללוח הסילוקין המעודכן, נכון למועד הדוח, 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 מועד תשלומם ביום 1 בינואר 2023) בשיעור של כ-4.36% מהערך הנקוב של הקרן המקורית, התשלום השני (אשר מועד תשלומם ביום 1 בינואר 2024) בשיעור של 7.71% מהערך הנקוב של הקרן המקורית, התשלום השלישי (אשר מועד תשלומם ביום 1 בינואר 2025) בשיעור של 10.18% מהערך הנקוב של הקרן המקורית, התשלום הרביעי (אשר מועד תשלומם ביום 1 בינואר 2026) בשיעור של 10.64% מהערך הנקוב של הקרן המקורית, התשלום החמישי (אשר מועד תשלומם ביום 1 בינואר 2027) בשיעור של 14.8% מהערך הנקוב של הקרן המקורית.

ביום 31 באוגוסט 2022 אישר דירקטוריון החברה ביצוע פדיון מוקדם מלא של מלוא יתרת הקרן והריבית של אגרות החוב (סדרה ד') (כולל קנס פירעון מוקדם), באופן שלאחר הפדיון המוקדם המלא אגרות החוב תימחקנה מהמסחר בבורסה והחברה תחדל להיות תאגיד מדווח. לפרטים נוספים, ראה דוח מיידי של החברה מיום 31 באוגוסט 2022 (אסמכתא מספר 090732-01-2022).

- (ג) הריבית בגין אגרות החוב משולמת 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 7 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 המחאה 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(5) לדוחות הכספיים של החברה לשנת 2021. 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) ליום 30 ביוני 2022 וכן במועד פרסום דוח זה, החברה עמדה ועומדת בכל התנאים וההתחייבויות לפי שטר הנאמנות (סדרה ד').

## **9. הליכים משפטיים מהותיים**

נגד החברות המאוחדות, הכשרה חברה לביטוח בע"מ, אלבר שירותי מימונית בע"מ וחברות בנות שלה, תלויות ועומדות תביעות ובקשות לאישור תובענות ייצוגיות. ראה באור 7א' בדוח הכספי המאוחד.

## **10. מצבת התחייבויות לפי מועדי פירעון**

נתונים בדבר מצבת ההתחייבויות של החברה כלולים בדוח זה על דרך ההפניה לנתונים כאמור הכלולים בדוח מיידי של החברה בדבר מצבת התחייבויותיה לפי מועדי פירעון, אשר החברה פרסמה בד בבד עם דוח זה.

---

אור אלעזרא  
מנכ"ל ודירקטור

---

אלי אלעזרא  
יו"ר הדירקטוריון

31 באוגוסט 2022

(א) הצהרת מנהל כללי לפי תקנה 38ג(ד1) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970 :

### הצהרת מנהלים

#### הצהרת מנהל כללי

אני, אור אלעזרא, מצהיר כי :

- (1) בחנתי את הדוח הרבעוני של אלעזרא החזקות בע"מ (להלן : "התאגיד") לרבעון השני של שנת 2022 (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 ולוועדת הביקורת של דירקטוריון התאגיד, כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בדיווח הכספי ובגילוי ובבקרה עליהם.

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

אור אלעזרא  
מנכ"ל ודירקטור

31 באוגוסט 2022  
תאריך

(ב) הצהרת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים לפי תקנה 38ג(ד)(2) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970 :

### הצהרת מנהלים

#### הצהרת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים

אני, ערן דניאלי, מצהיר כי :

- (1) בחנתי את הדוחות הכספיים ביניים ואת המידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים של אלעזרא החזקות בע"מ (להלן: "התאגיד") לרבעון השני של שנת 2022 (להלן: "הדוחות" או "הדוחות לתקופת הביניים");
- (2) לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ביניים והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית, ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת דוחות;
- (3) לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ביניים והמידע כספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של התאגיד לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות;
- (4) גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון ולוועדת הביקורת של דירקטוריון התאגיד, כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בדיווח הכספי ובגילוי ובבקרה עליהם.

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

ערן דניאלי

אחראי תחום הכספים

31 באוגוסט 2022

תאריך

**אלעזרא החזקות בע"מ**

**דוחות כספיים ביניים מאוחדים**

**ליום 30 ביוני, 2022**

**בלתי מבוקרים**

אלעזרא החזקות בע"מ

דוחות כספיים ביניים מאוחדים ליום 30 ביוני, 2022

בלתי מבוקרים

עמוד

|       |                                              |
|-------|----------------------------------------------|
| 2     | דוח סקירה של רואה חשבון מבקר                 |
| 3-4   | דוחות מאוחדים על המצב הכספי                  |
| 5     | דוחות מאוחדים על רווח או הפסד ורווח כולל אחר |
| 6-8   | דוחות מאוחדים על השינויים בהון               |
| 9-11  | דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים             |
| 12-59 | באורים לדוחות הכספיים ביניים מאוחדים         |

## דוח סקירה של רואה החשבון המבקר לבעלי המניות של אלעזרא החזקות בע"מ

### מבוא

סקרנו את המידע הכספי המצורף של אלעזרא החזקות בע"מ וחברות בנות (להלן - הקבוצה), הכולל את הדוח התמציתי המאוחד על המצב הכספי ליום 30 ביוני, 2022 ואת הדוחות התמציתיים המאוחדים על רווח או הפסד ורווח כולל אחר, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופות של שישה ושלשה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. הדירקטוריון והנהלה אחראים לעריכת ולהצגה של מידע כספי לתקופות ביניים אלה בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34 - "דיווח כספי לתקופות ביניים", וכן הם אחראים לעריכת מידע כספי לתקופות ביניים אלה לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על מידע כספי לתקופות ביניים אלה בהתבסס על סקירתנו.

לא סקרנו את המידע הכספי התמציתי לתקופות ביניים של חברות המוצגות על בסיס השווי המאזני, אשר ההשקעה בהן הסתכמה לסך של כ-23,846 אלפי ש"ח ליום 30 ביוני, 2022 ואשר חלקה של החברה ברווחי החברות הנ"ל הסתכם לסך של כ-2,286 אלפי ש"ח וסך של כ-897 אלפי ש"ח לתקופות של שישה ושלשה חודשים שהסתיימו באותו תאריך, בהתאמה. המידע הכספי התמציתי לתקופות הביניים של אותן חברות נסקר על ידי רואי חשבון אחרים שדוחות הסקירה שלהם הומצאו לנו ומסקנתנו, ככל שהיא מתייחסת למידע הכספי בגין אותן חברות, מבוססת על דוחות הסקירה של רואי החשבון האחרים.

### היקף הסקירה

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

### מסקנה

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

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

### פסקת הדגש עניין (הפניית תשומת לב)

מבלי לסייג את מסקנתנו הנ"ל, אנו מפנים את תשומת הלב לאמור בבאור 7 לדוחות הכספיים בדבר חשיפה להתחייבויות תלויות של החברות המאוחדות.

| ליום                   | ליום 30 ביוני |            |                                                |
|------------------------|---------------|------------|------------------------------------------------|
| 31 בדצמבר              | 2021          | 2022       |                                                |
| מבוקר                  | בלתי מבוקר    |            |                                                |
|                        | אלפי ש"ח      |            |                                                |
| <b>נכסים שוטפים</b>    |               |            |                                                |
| 306,566                | 547,950       | 324,136    | מזומנים ושווי מזומנים אחרים                    |
| 2,706,311              | 2,428,496     | 1,930,679  | מזומנים ושווי מזומנים עבור חוזים תלויי תשואה   |
| 394,656                | 315,282       | 381,455    | מזומנים ופקדונות משועבדים                      |
|                        |               |            | השקעות פיננסיות :                              |
| 207,518                | 252,499       | 167,691    | נכסי חוב סחירים                                |
| 216,562                | 180,455       | 127,984    | נכסי חוב שאינם סחירים                          |
| 43,221                 | 41,582        | 45,950     | אחרות                                          |
| 416,740                | 536,175       | 472,679    | לקוחות והכנסות לקבל (כולל פרמיות ביטוח לגבייה) |
| 463,206                | 356,887       | 444,235    | חייבים ויתרות חובה                             |
| 244,119                | 260,607       | 392,056    | נכסי ביטוח משנה                                |
| 142,396                | 190,593       | 94,692     | מלאי בניינים למכירה                            |
| 52,375                 | 56,209        | 56,425     | מלאי חלפים ודלק                                |
| 153,188                | 274,554       | 161,852    | כלי רכב מיועדים למכירה                         |
| 96,081                 | 116,233       | 115,182    | הוצאות רכישה נדחות בחברת הביטוח המאוחדת        |
| 5,442,939              | 5,557,522     | 4,715,016  |                                                |
| -                      | 38,500        | -          | נכסים המוחזקים למכירה                          |
| 5,442,939              | 5,596,022     | 4,715,016  |                                                |
| <b>נכסים לא שוטפים</b> |               |            |                                                |
| 21,869,963             | 20,313,607    | 19,682,315 | השקעות פיננסיות עבור חוזים תלויי תשואה         |
| 17,000                 | 17,000        | 12,510     | פקדון משועבד                                   |
| 1,656,505              | 1,596,196     | 1,808,024  | השקעות פיננסיות אחרות                          |
| 1,141,859              | 1,146,144     | 1,125,185  | נכסי ביטוח משנה                                |
| 2,476,850              | 2,613,804     | 2,560,532  | כלי רכב להחכרה תפעולית                         |
| 18,632                 | 19,045        | 22,150     | מלאי מקרקעין                                   |
| 168,043                | 162,560       | 274,960    | נדל"ן להשקעה עבור חוזים תלויי תשואה            |
| 701,598                | 609,628       | 837,667    | נדל"ן להשקעה - אחר                             |
| 333,931                | 336,797       | 324,728    | רכוש קבוע                                      |
| 233,023                | 218,542       | 230,835    | מוניטין ונכסים בלתי מוחשיים                    |
| 32,343                 | 28,022        | 23,846     | השקעה בחברות מוחזקות                           |
| 228                    | 223           | 7,444      | חייבים לא שוטפים                               |
| 350,566                | 341,722       | 345,892    | הוצאות רכישה נדחות בחברת הביטוח המאוחדת        |
| 22,499                 | 18,674        | 73,246     | מסים נדחים                                     |
| 29,023,040             | 27,421,964    | 27,329,334 |                                                |
| 34,465,979             | 33,017,986    | 32,044,350 |                                                |

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

| ליום<br>31 בדצמבר<br>2021 | ליום 30 ביוני<br>2021 | 2022       |                                                                 |
|---------------------------|-----------------------|------------|-----------------------------------------------------------------|
| מבוקר                     | בלתי מבוקר            |            |                                                                 |
|                           | אלפי ש"ח              |            |                                                                 |
| 160,078                   | 87,431                | 44,169     | <u>התחייבויות שוטפות</u>                                        |
| 283,772                   | 682,064               | 344,788    | אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים                                   |
| 522,836                   | 524,361               | 440,763    | קבלנים, ספקים ונותני שירותים                                    |
| 398,205                   | 346,527               | 306,052    | זכאים ויתרות זכות                                               |
| 280,758                   | 299,343               | 307,263    | מקדמות מרוכשי דירות                                             |
| 202,592                   | 212,607               | 326,527    | חלויות שוטפות של התחייבויות לתאגידים בנקאיים ואחרים             |
| 476,644                   | 545,601               | 551,499    | התחייבויות שוטפות אחרות                                         |
| 20,843                    | 25,209                | 25,950     | חלויות שוטפות של אגרות חוב                                      |
| 10,447                    | 12,000                | 10,859     | התחייבות בגין חכירת סניפים                                      |
|                           |                       |            | התחייבויות שוטפות בגין חוזי ביטוח וחוזי השקעה תלויי תשואה       |
|                           |                       |            | התחייבויות שוטפות בגין חוזי ביטוח וחוזי השקעה שאינם תלויי תשואה |
| 761,486                   | 816,772               | 993,949    | חלויות שוטפות של הלוואות מבעל השליטה                            |
| 20,121                    | 19,061                | 20,228     |                                                                 |
| 3,137,782                 | 3,570,976             | 3,372,047  |                                                                 |
| 591,988                   | 488,346               | 428,478    | <u>התחייבויות לא שוטפות</u>                                     |
| 341,820                   | 352,989               | 340,000    | התחייבויות לתאגידים בנקאיים ואחרים                              |
| 1,628,646                 | 1,857,154             | 1,625,890  | התחייבויות לא שוטפות אחרות                                      |
| 24,650,133                | (*22,856,886          | 21,910,318 | אגרות חוב                                                       |
| 3,208,785                 | 3,091,631             | 3,344,301  | התחייבויות בגין חוזי ביטוח וחוזי השקעה תלויי תשואה              |
| 42,798                    | 39,574                | 42,418     | התחייבויות בגין חוזי ביטוח וחוזי השקעה שאינם תלויי תשואה        |
| 19,380                    | 14,795                | 10,641     | התחייבויות בשל הטבות לעובדים                                    |
| 31,890                    | 32,765                | 27,618     | התחייבות בגין חכירת סניפים                                      |
| 54,710                    | (*51,355              | 68,580     | הלוואות מבעל השליטה                                             |
| 30,570,150                | 28,785,495            | 27,798,244 | מסים נדחים                                                      |
| 113,025                   | 113,025               | 113,025    | <u>הון המיוחס לבעלי מניות החברה</u>                             |
| 41,475                    | 41,475                | 45,181     | הון מניות ופרמיה                                                |
| 571,551                   | (*477,181             | 691,015    | שטרי הון צמיתים                                                 |
| 5,195                     | 5,195                 | 23,148     | יתרת רווח                                                       |
| 234                       | 234                   | 234        | קרן הון בגין עסקה עם בעל שליטה                                  |
| 7,995                     | 7,206                 | (11,257)   | קרן הערכה מחדש בגין שינוי ייעוד רכוש קבוע                       |
| 739,475                   | 644,316               | 861,346    | קרן בגין נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר    |
| 18,572                    | 17,199                | 12,713     |                                                                 |
| 758,047                   | 661,515               | 874,059    | <u>זכויות שאינן מקנות שליטה</u>                                 |
| 34,465,979                | 33,017,986            | 32,044,350 | <u>סה"כ הון</u>                                                 |

(\*) הצגה מחדש. ראה ביאור 3 להלן.  
הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

| ערן דניאלי                 | אור אלעזרא     | אלי אלעזרא      | 31 באוגוסט, 2022           |
|----------------------------|----------------|-----------------|----------------------------|
| אחראי על תחום הכספים בחברה | מנכ"ל ודירקטור | י"ר הדירקטוריון | תאריך אישור הדוחות הכספיים |

## דוחות מאוחדים על רווח או הפסד ורווח כולל אחר

| לשנה<br>שהסתיימה<br>ביום<br>31 בדצמבר | ל-3 החודשים<br>שהסתיימו ביום 30<br>ביוני |             | ל-6 החודשים<br>שהסתיימו ביום 30<br>ביוני |             |
|---------------------------------------|------------------------------------------|-------------|------------------------------------------|-------------|
| 2021                                  | 2021                                     | 2022        | 2021                                     | 2022        |
| מבוקר                                 | בלתי מבוקר                               |             | בלתי מבוקר                               |             |
|                                       | אלפי ש"ח                                 |             |                                          |             |
| 339,797                               | 62,272                                   | 125,072     | 102,709                                  | 285,190     |
| 1,166,405                             | 292,974                                  | 283,541     | 585,442                                  | 573,989     |
| 2,720,381                             | 766,900                                  | (1,249,761) | 1,577,734                                | (1,840,715) |
| 1,275,350                             | 321,954                                  | 336,456     | 619,084                                  | 656,190     |
| 2,078,392                             | 638,404                                  | 412,100     | 1,150,228                                | 813,655     |
| 276,470                               | 63,945                                   | 60,567      | 140,556                                  | 126,956     |
| 252                                   | 54                                       | 814         | 152                                      | 954         |
| 7,857,047                             | 2,146,503                                | (31,211)    | 4,175,905                                | 616,219     |
| 268,192                               | 50,717                                   | 99,664      | 80,512                                   | 223,914     |
| 3,568,555                             | 973,180                                  | (994,445)   | 1,989,104                                | (1,311,525) |
| 938,201                               | 242,395                                  | 192,207     | 464,102                                  | 396,761     |
| 14,224                                | 4,137                                    | 7,160       | 10,983                                   | 7,734       |
| 1,900,274                             | 585,099                                  | 363,038     | 1,058,753                                | 711,261     |
| 551,040                               | 141,593                                  | 143,690     | 264,649                                  | 273,040     |
| 9,481                                 | 2,661                                    | 1,188       | 4,977                                    | 3,491       |
| 237,320                               | (*53,653                                 | 66,139      | (*118,765                                | 131,766     |
| 128,121                               | 33,331                                   | 39,128      | 65,065                                   | 71,484      |
| (6,566)                               | (905)                                    | (5,700)     | (1,215)                                  | (7,089)     |
| 783                                   | 277                                      | 135         | 360                                      | 252         |
| 7,609,625                             | 2,086,138                                | (87,796)    | 4,056,055                                | 501,089     |
| 247,422                               | 60,365                                   | 56,585      | 119,850                                  | 115,130     |
| 58,239                                | (*9,736                                  | (6,897)     | (*29,609                                 | 1,580       |
| 189,183                               | 50,629                                   | 63,482      | 90,241                                   | 113,550     |
| 25,778                                | 4,867                                    | (20,797)    | 14,452                                   | (36,579)    |
| (21,220)                              | (6,101)                                  | 1,379       | (20,418)                                 | 1,595       |
| (9,763)                               | (1,553)                                  | 1,130       | (514)                                    | 3,888       |
| 1,780                                 | 954                                      | 6,252       | 2,216                                    | 10,631      |
| (3,425)                               | (1,833)                                  | (12,036)    | (4,264)                                  | (20,465)    |
| (4,716)                               | -                                        | 1,031       | -                                        | 1,927       |
| 1,467                                 | -                                        | (353)       | -                                        | (659)       |
| (3,249)                               | -                                        | 678         | -                                        | 1,268       |
| (6,674)                               | (1,833)                                  | (11,358)    | (4,264)                                  | (19,197)    |
| 182,509                               | 48,796                                   | 52,124      | 85,977                                   | 94,353      |
| 185,426                               | 49,638                                   | 65,928      | 87,939                                   | 118,271     |
| 3,757                                 | 991                                      | (2,446)     | 2,302                                    | (4,721)     |
| 189,183                               | 50,629                                   | 63,482      | 90,241                                   | 113,550     |
| 179,087                               | 47,914                                   | 55,243      | 83,928                                   | 100,212     |
| 3,422                                 | 882                                      | (3,119)     | 2,049                                    | (5,859)     |
| 182,509                               | 48,796                                   | 52,124      | 85,977                                   | 94,353      |

הכנסות

מעסקאות בניה ומקרקעין  
פרמיות שהורווחו בשייר  
רווחים (הפסדים) מהשקעות, נטו ומהכנסות מימון  
הכנסות מהשכרת כלי רכב ומשירותי מוסך דרך וגרירה  
ומתן אשראי צרכני  
הכנסות ממכירת כלי רכב  
דמי ניהול ועמלות  
מימון  
סה"כ הכנסות  
הוצאות  
עלות ביצוע עבודות בנייה  
תשלומים ושינוי בהתחייבויות בגין חוזי ביטוח וחוזי  
השקעה בשייר  
עלות ניהול ציי רכב ומשירותי מוסך דרך, גרירה ואחרים  
ירידת ערך בגין מלאי כלי רכב  
עלות כלי הרכב שנמכרו  
הוצאות מכירה, שיווק והוצאות רכישה אחרות  
הוצאות בגין הפסדי אשראי  
הנהלה וכלליות  
מימון  
חלק הקבוצה ברווחי חברות המטופלות לפי שיטת שווי  
מאזני, נטו  
אחרות  
סה"כ הוצאות  
רווח לפני מסים על ההכנסה  
מסים על ההכנסה (הטבת מס)  
רווח נקי  
רווח (הפסד) כולל אחר:

סכומים שישווגו או המסווגים מחדש לרווח או הפסדבהתקיים תנאים ספציפיים

שינוי נטו בשווי הוגן של נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי  
הוגן דרך רווח כולל אחר שנזקפו לקרנות הון  
הפסדים (רווחים) נטו, מממוש נכסים פיננסיים הנמדדים  
בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר  
הפסד (רווח) מירידת ערך נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי  
הוגן דרך רווח כולל אחר שהועבר לדוח רווח או הפסד  
השפעת המס  
סה"כ רכיבים שישווגו או מסווגים מחדש לרווח או הפסד  
סכומים שלא ישווגו מחדש לאחר מכן לרווח או הפסד:  
רווח (הפסד) אקטוארי בגין תוכניות להטבה מוגדרת  
השפעת המס  
סה"כ רכיבים שלא ישווגו לרווח או הפסד  
סה"כ הפסד כולל אחר, נטו  
סה"כ רווח כולל  
רווח נקי (הפסד) מיוחס ל:  
בעלי מניות החברה  
זכויות שאינן מקנות שליטה  
סה"כ רווח (הפסד) כולל מיוחס ל:  
בעלי מניות החברה  
זכויות שאינן מקנות שליטה

(\*) הצגה מחדש. ראה ביאור 3 להלן.

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

## דוחות מאוחדים על השינויים בהון

| מיוחס לבעלי מניות החברה |                 |           |                                |                                                    |                                                              |                          |          |          |
|-------------------------|-----------------|-----------|--------------------------------|----------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------|--------------------------|----------|----------|
| הון מניות ופרמיה        | שטרי הון צמיתים | יתרת רווח | קרן הון בגין עסקה עם בעל שליטה | קרן הון מחדש בגין שינוי ייעוד רכוש קבוע בלתי מבוקר | קרן בגין נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר | זכויות שאינן מקנות שליטה | סה"כ הון | סה"כ הון |
| אלפי ש"ח                |                 |           |                                |                                                    |                                                              |                          |          |          |
| 113,025                 | 41,475          | 571,551   | 5,195                          | 234                                                | 7,995                                                        | 18,572                   | 758,047  | 739,475  |
| -                       | -               | 118,271   | -                              | -                                                  | -                                                            | (4,721)                  | 113,550  | 118,271  |
| -                       | -               | 1,193     | -                              | -                                                  | -                                                            | 75                       | 1,268    | 1,193    |
| -                       | -               | -         | -                              | -                                                  | (19,252)                                                     | (1,213)                  | (20,465) | (19,252) |
| -                       | -               | 119,464   | -                              | -                                                  | (19,252)                                                     | (5,859)                  | 94,353   | 100,212  |
| -                       | -               | -         | 17,648                         | -                                                  | -                                                            | -                        | 17,648   | -        |
| -                       | -               | -         | 305                            | -                                                  | -                                                            | -                        | 305      | -        |
| -                       | 3,706           | -         | -                              | -                                                  | -                                                            | -                        | 3,706    | -        |
| 113,025                 | 45,181          | 691,015   | 23,148                         | 234                                                | (11,257)                                                     | 12,713                   | 874,059  | 861,346  |

יתרה ליום 1 בינואר, 2022 (מבוקר)

רווח נקי (הפסד) רווח 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 קרן הון בעל שליטה- ראה ביאור 6(ב) להלן הטבה הונית מעסקה עם בעל שליטה הנפקת שטרי הון צמיתים ע"י החברה האם- ראה באור 6(ג) להלן

יתרה ליום 30 ביוני, 2022

| מיוחס לבעלי מניות החברה |                 |            |                                |                                                    |                                                              |                          |          |          |
|-------------------------|-----------------|------------|--------------------------------|----------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------|--------------------------|----------|----------|
| הון מניות ופרמיה        | שטרי הון צמיתים | יתרת רווח  | קרן הון בגין עסקה עם בעל שליטה | קרן הון מחדש בגין שינוי ייעוד רכוש קבוע בלתי מבוקר | קרן בגין נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר | זכויות שאינן מקנות שליטה | סה"כ הון | סה"כ הון |
| אלפי ש"ח                |                 |            |                                |                                                    |                                                              |                          |          |          |
| 113,025                 | 41,475          | (*)389,242 | 3,093                          | 234                                                | 11,217                                                       | (*)15,150                | 573,436  | 558,286  |
| -                       | -               | (*)87,939  | -                              | -                                                  | -                                                            | (*)2,302                 | 90,241   | 87,939   |
| -                       | -               | -          | -                              | -                                                  | (4,011)                                                      | (253)                    | (4,264)  | (4,011)  |
| -                       | -               | 87,939     | -                              | -                                                  | (4,011)                                                      | 2,049                    | 85,977   | 83,928   |
| -                       | -               | -          | 2,102                          | -                                                  | -                                                            | -                        | 2,102    | -        |
| 113,025                 | 41,475          | 477,181    | 5,195                          | 234                                                | 7,206                                                        | 17,199                   | 661,515  | 644,316  |

יתרה ליום 1 בינואר, 2021 (מבוקר)

רווח נקי 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 30 ביוני, 2021

(\*) הצגה מחדש. ראה ביאור 3 להלן.  
הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

## דוחות מאוחדים על השינויים בהון

| מיוחס לבעלי מניות החברה                                                                                                                                                                         |                 |            |                                |                                           |                                                              |          |                          |          |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|------------|--------------------------------|-------------------------------------------|--------------------------------------------------------------|----------|--------------------------|----------|
| הון מניות ופרמיה                                                                                                                                                                                | שטרי הון צמיתים | יתרת רווח  | קרן הון בגין עסקה עם בעל שליטה | קרן הערכה מחדש בגין שינוי ייעוד רכוש קבוע | קרן בגין נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר | סה"כ     | זכויות שאינן מקנות שליטה | סה"כ הון |
| בלתי מבוקר                                                                                                                                                                                      |                 |            |                                |                                           |                                                              |          |                          |          |
| אלפי ש"ח                                                                                                                                                                                        |                 |            |                                |                                           |                                                              |          |                          |          |
| 113,025                                                                                                                                                                                         | 45,181          | 624,449    | 23,138                         | 234                                       | 66                                                           | 806,093  | 15,832                   | 821,925  |
| -                                                                                                                                                                                               | -               | 65,928     | -                              | -                                         | -                                                            | 65,928   | (2,446)                  | 63,482   |
| -                                                                                                                                                                                               | -               | 638        | -                              | -                                         | -                                                            | 638      | 40                       | 678      |
| -                                                                                                                                                                                               | -               | -          | -                              | -                                         | (11,323)                                                     | (11,323) | (713)                    | (12,036) |
| -                                                                                                                                                                                               | -               | 66,566     | -                              | -                                         | (11,323)                                                     | 55,243   | (3,119)                  | 52,124   |
| -                                                                                                                                                                                               | -               | -          | 10                             | -                                         | -                                                            | 10       | -                        | 10       |
| 113,025                                                                                                                                                                                         | 45,181          | 691,015    | 23,148                         | 234                                       | (11,257)                                                     | 861,346  | 12,713                   | 874,059  |
| יתרה ליום 1 באפריל, 2022                                                                                                                                                                        |                 |            |                                |                                           |                                                              |          |                          |          |
| רווח נקי (הפסד) רווח 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 30 ביוני, 2022                                                                                                                                                                        |                 |            |                                |                                           |                                                              |          |                          |          |
| מיוחס לבעלי מניות החברה                                                                                                                                                                         |                 |            |                                |                                           |                                                              |          |                          |          |
| הון מניות ופרמיה                                                                                                                                                                                | שטרי הון צמיתים | יתרת רווח  | קרן הון בגין עסקה עם בעל שליטה | קרן הערכה מחדש בגין שינוי ייעוד רכוש קבוע | קרן בגין נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר | סה"כ     | זכויות שאינן מקנות שליטה | סה"כ הון |
| בלתי מבוקר                                                                                                                                                                                      |                 |            |                                |                                           |                                                              |          |                          |          |
| אלפי ש"ח                                                                                                                                                                                        |                 |            |                                |                                           |                                                              |          |                          |          |
| 113,025                                                                                                                                                                                         | 41,475          | (*427,543) | 5,131                          | 234                                       | 8,930                                                        | 596,338  | (*16,317)                | 612,655  |
| -                                                                                                                                                                                               | -               | (*49,638)  | -                              | -                                         | -                                                            | 49,638   | (*991)                   | 50,629   |
| -                                                                                                                                                                                               | -               | -          | -                              | -                                         | (1,724)                                                      | (1,724)  | (109)                    | (1,833)  |
| -                                                                                                                                                                                               | -               | 49,638     | -                              | -                                         | (1,724)                                                      | 47,914   | 882                      | 48,796   |
| -                                                                                                                                                                                               | -               | -          | 64                             | -                                         | -                                                            | 64       | -                        | 64       |
| 113,025                                                                                                                                                                                         | 41,475          | 477,181    | 5,195                          | 234                                       | 7,206                                                        | 644,316  | 17,199                   | 661,515  |
| יתרה ליום 1 באפריל, 2021                                                                                                                                                                        |                 |            |                                |                                           |                                                              |          |                          |          |
| רווח נקי 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 30 ביוני, 2021                                                                                                                                                                        |                 |            |                                |                                           |                                                              |          |                          |          |

(\*) הצגה מחדש. ראה ביאור 3 להלן.

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

| מיוחס לבעלי מניות החברה |                 |           |                                |                                           |                                                              |         |                          |          |
|-------------------------|-----------------|-----------|--------------------------------|-------------------------------------------|--------------------------------------------------------------|---------|--------------------------|----------|
| הון מניות ופרמיה        | שטרי הון צמיתים | יתרת רווח | קרן הון בגין עסקה עם בעל שליטה | קרן הערכה מחדש בגין שינוי ייעוד רכוש קבוע | קרן בגין נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר | סה"כ    | זכויות שאינן מקנות שליטה | סה"כ הון |
| מבוקר                   |                 |           |                                |                                           |                                                              |         |                          |          |
| אלפי ש"ח                |                 |           |                                |                                           |                                                              |         |                          |          |
| 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 1 בינואר, 2021  
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

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

## דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים

| לשנה<br>שהסתיימה<br>ביום<br>31 בדצמבר | ל-3 החודשים שהסתיימו<br>ביום 30 ביוני | ל-6 החודשים שהסתיימו<br>ביום 30 ביוני |             |             |
|---------------------------------------|---------------------------------------|---------------------------------------|-------------|-------------|
| 2021                                  | 2022                                  | 2021                                  | 2022        |             |
| מבוקר                                 | בלתי מבוקר                            | בלתי מבוקר                            |             |             |
| אלפי ש"ח                              |                                       |                                       |             |             |
| 189,183                               | (*50,629                              | 63,482                                | (*90,241    | 113,550     |
| (4,861,505)                           | (1,351,431)                           | 1,569,268                             | (3,070,542) | 2,082,856   |
| (97,986)                              | 68,266                                | (130,768)                             | (40,417)    | (184,942)   |
| (4,959,491)                           | (1,283,165)                           | 1,438,500                             | (3,110,959) | 1,897,914   |
| 560,194                               | 147,029                               | 71,469                                | 285,597     | 181,563     |
| (59,978)                              | (17,425)                              | (13,438)                              | (34,012)    | (31,199)    |
| 1,900,274                             | 585,099                               | 363,038                               | 1,058,753   | 711,261     |
| (191,302)                             | (54,618)                              | (67,721)                              | (101,269)   | (126,659)   |
| 14,224                                | 4,137                                 | 7,160                                 | 10,983      | 7,734       |
| 23,109                                | 3,609                                 | 6,975                                 | 8,932       | 11,990      |
| 187                                   | 63                                    | (22)                                  | 63          | (142)       |
| 111,418                               | 28,333                                | 5,919                                 | 51,567      | 73,376      |
| (28)                                  | (28)                                  | -                                     | (28)        | -           |
| (28)                                  | (28)                                  | -                                     | (28)        | -           |
| (6,566)                               | (905)                                 | (5,700)                               | (1,215)     | (7,089)     |
| 58,239                                | (*9,736                               | (6,897)                               | (*29,608    | 1,580       |
| (847)                                 | 670                                   | 882                                   | 640         | 1,547       |
| (20,919)                              | (15,549)                              | (106,700)                             | (15,549)    | (106,700)   |
| (142,357)                             | (58,404)                              | (131,357)                             | (58,404)    | (131,357)   |
| 2,245,620                             | 631,719                               | 123,608                               | 1,235,638   | 585,905     |
| 6,781                                 | 5,708                                 | 21,810                                | (115,767)   | (56,853)    |
| (175,346)                             | (41,423)                              | 48,145                                | (68,236)    | 40,569      |
| (27,650)                              | 4,341                                 | (88,167)                              | (48,423)    | (131,263)   |
| 428,650                               | 177,291                               | (46,029)                              | 328,361     | (44,845)    |
| 2,163                                 | (1,107)                               | (1,834)                               | (1,671)     | (4,050)     |
| (29,456)                              | (8,178)                               | 3,951                                 | (40,764)    | (14,427)    |
| 280,341                               | 52,596                                | 244,973                               | 218,473     | 367,979     |
| 5,614,946                             | (*1,804,671                           | (1,959,945)                           | (*3,823,253 | (2,739,403) |
| (13,817)                              | (33,843)                              | (129,367)                             | (6,090)     | 78,034      |
| (123,944)                             | (43,125)                              | 34,921                                | (143,881)   | 29,049      |
| 5,962,668                             | 1,916,931                             | (1,871,542)                           | 3,945,255   | (2,475,210) |
| (96,625)                              | (26,961)                              | (22,598)                              | (51,161)    | (47,329)    |
| 278,122                               | 41,459                                | 58,567                                | 134,030     | 128,180     |
| (127,219)                             | (15,258)                              | (15,369)                              | (60,401)    | (28,193)    |
| 1,415                                 | 206                                   | -                                     | 6,051       | 4,807       |
| 259,085                               | 81,740                                | 69,127                                | 121,913     | 117,026     |
| 389,343                               | 153,658                               | 54,102                                | 264,176     | 229,075     |
| (435,973)                             | (126,942)                             | (138,742)                             | (220,030)   | (280,663)   |
| 178,436                               | 45,814                                | 35,188                                | 101,553     | 70,377      |
| (2,211,976)                           | (644,587)                             | (466,486)                             | (1,081,927) | (878,646)   |
| 7,783                                 | 1,299                                 | 2,205                                 | 4,406       | 9,397       |
| (1,757,609)                           | (489,572)                             | (424,006)                             | (781,390)   | (675,969)   |
| 1,680,371                             | 826,542                               | (669,958)                             | 1,378,785   | (553,810)   |

|                                                                           |  |
|---------------------------------------------------------------------------|--|
| 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 או הפסד:                                               |  |
| 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) מממוש רכוש קבוע                                               |  |
| הוצאות ריבית והפרשי הצמדה, נטו                                            |  |
| רווח מממוש נדל"ן להשקעה עבור חוזי ביטוח תלויי תשואה                       |  |
| רווח מממוש נדל"ן להשקעה אחר                                               |  |
| חלק הקבוצה ברווחי חברות המטופלות לפי שיטת השוווי המאזני, נטו              |  |
| מסים על ההכנסה                                                            |  |
| שינוי בהתחייבויות בשל הטבות לעובדים, נטו                                  |  |
| 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                                                 |  |
| ירידה (עלייה) בהוצאות רכישה נדחות                                         |  |
| עלייה בהתחייבויות בגין חוזי ביטוח שאינם תלויי תשואה                       |  |
| עלייה (ירידה) בהתחייבויות בגין חוזי ביטוח תלויי תשואה                     |  |
| עלייה (ירידה) בקבלנים, ספקים ונותני שירותים                               |  |
| עלייה (ירידה) בזכאים והתחייבויות אחרות                                    |  |
| מזומנים ששולמו והתקבלו במהלך התקופה 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 (ששימשו לפעילות) שוטפת                          |  |

## 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 או הפסד:  
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) מממוש רכוש קבוע  
הוצאות ריבית והפרשי הצמדה, נטו  
רווח מממוש נדל"ן להשקעה עבור חוזי ביטוח תלויי תשואה  
רווח מממוש נדל"ן להשקעה אחר  
חלק הקבוצה ברווחי חברות המטופלות לפי שיטת השוווי  
המאזני, נטו  
מסים על ההכנסה  
שינוי בהתחייבויות בשל הטבות לעובדים, נטו  
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  
ירידה (עלייה) בהוצאות רכישה נדחות  
עלייה בהתחייבויות בגין חוזי ביטוח שאינם תלויי תשואה  
עלייה (ירידה) בהתחייבויות בגין חוזי ביטוח תלויי תשואה  
עלייה (ירידה) בקבלנים, ספקים ונותני שירותים  
עלייה (ירידה) בזכאים והתחייבויות אחרות

מזומנים ששולמו והתקבלו במהלך התקופה 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 (ששימשו לפעילות) שוטפת

| לשנה<br>שהסתיימה<br>ביום<br>31 בדצמבר | ל-3 החודשים<br>שהסתיימו ביום 30<br>ביוני |           | ל-6 החודשים<br>שהסתיימו ביום 30<br>ביוני |           |                                                   |
|---------------------------------------|------------------------------------------|-----------|------------------------------------------|-----------|---------------------------------------------------|
| 2021                                  | 2021                                     | 2022      | 2021                                     | 2022      |                                                   |
| מבוקר                                 | בלתי מבוקר                               |           | בלתי מבוקר                               |           |                                                   |
|                                       | אלפי ש"ח                                 |           |                                          |           |                                                   |
| תזרימי מזומנים מפעילות השקעה          |                                          |           |                                          |           |                                                   |
| (16,138)                              | (3,984)                                  | (4,433)   | (7,764)                                  | (5,859)   | רכישת רכוש קבוע                                   |
| (8,784)                               | (550)                                    | (564)     | (853)                                    | (2,076)   | רכישת נדל"ן להשקעה אחר                            |
| (414)                                 | -                                        | (125)     | (302)                                    | (217)     | רכישת נדל"ן להשקעה עבור חוזים תלויי תשואה         |
| 37,048                                | 831                                      | -         | 831                                      | -         | תמורה ממימוש נדל"ן להשקעה                         |
| -                                     | 831                                      | -         | 831                                      | -         | תמורה ממכירת נדל"ן להשקעה עבור חוזים תלויי תשואה  |
|                                       |                                          |           |                                          |           | מימוש (השקעה) השקעה בחברות המטופלות לפי שיטת      |
|                                       |                                          |           |                                          |           | השווי המאזני                                      |
| (7,222)                               | -                                        | 5,982     | (7,222)                                  | 5,982     | רכישת נכסים בלתי מוחשיים                          |
| (68,989)                              | (18,163)                                 | (14,284)  | (27,645)                                 | (23,884)  | תמורה ממימוש רכוש קבוע                            |
| 358                                   | 325                                      | 82        | 325                                      | 202       | עלייה במזומנים ופקדונות משועבדים                  |
| (399,079)                             | (244,064)                                | 42,701    | (319,705)                                | 17,691    | עלויות פיתוח נדל"ן                                |
| -                                     | (360)                                    | (156)     | (740)                                    | (1,722)   | מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) השקעה  |
| (463,220)                             | (265,134)                                | 29,203    | (362,244)                                | (9,883)   |                                                   |
| תזרימי מזומנים מפעילות מימון          |                                          |           |                                          |           |                                                   |
| 615,399                               | 364,060                                  | 311,837   | 615,399                                  | 311,837   | הנפקת אגרות חוב (לאחר ניכוי הוצאות הנפקה)         |
| (585,465)                             | (138,544)                                | (130,088) | (276,652)                                | (249,349) | פרעון אגרות חוב                                   |
| 2,469                                 | 2,469                                    | -         | 2,469                                    | -         | קבלת הלוואות מבעל השליטה וצדדים קשורים            |
| (2,143)                               | (952)                                    | (714)     | (1,429)                                  | (1,429)   | פרעון הלוואות מבעל השליטה וצדדים קשורים           |
| 500,000                               | 105,000                                  | 80,000    | 255,000                                  | 80,000    | קבלת הלוואות והתחייבויות אחרות לזמן ארוך          |
| (552,507)                             | (211,017)                                | (81,294)  | (391,139)                                | (209,158) | פרעון הלוואות והתחייבויות אחרות לזמן ארוך         |
| (24,869)                              | (7,653)                                  | (5,526)   | (13,938)                                 | (10,361)  | פרעון התחייבות בגין חכירה                         |
| (199,682)                             | 29,185                                   | (10,612)  | (272,329)                                | (115,909) | פרעון אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ואחרים, נטו |
| (246,798)                             | 142,548                                  | 163,603   | (82,619)                                 | (194,369) | מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון  |
| 970,353                               | 703,956                                  | (477,152) | 933,922                                  | (758,062) | עלייה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים              |
| 2,042,524                             | 2,272,490                                | 2,731,967 | 2,042,524                                | 3,012,877 | יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה (א)      |
| 3,012,877                             | 2,976,446                                | 2,254,815 | 2,976,446                                | 2,254,815 | יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה (ב)        |
| 25,834                                | 13,886                                   | 250       | 13,886                                   | 8,246     | פעילות שאינה במזומן                               |

(\*) הצגה מחדש. ראה ביאור 3 להלן.  
הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

| לשנה<br>שהסתיימה<br>ביום<br>31 בדצמבר | ל-3 החודשים שהסתיימו ביום<br>30 ביוני |      | ל-6 החודשים שהסתיימו<br>ביום 30 ביוני |      |
|---------------------------------------|---------------------------------------|------|---------------------------------------|------|
| 2021                                  | 2021                                  | 2022 | 2021                                  | 2022 |
| מבוקר                                 | בלתי מבוקר                            |      | בלתי מבוקר                            |      |
| אלפי ש"ח                              |                                       |      |                                       |      |

|           |           |           |           |           |                                              |
|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|----------------------------------------------|
|           |           |           |           |           | (א)                                          |
|           |           |           |           |           | מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה          |
| 362,347   | 311,415   | 381,742   | 362,347   | 306,566   | מזומנים ושווי מזומנים אחרים                  |
| 1,680,177 | 1,961,075 | 2,350,225 | 1,680,177 | 2,706,311 | מזומנים ושווי מזומנים עבור חוזים תלויי תשואה |
| 2,042,524 | 2,272,490 | 2,731,967 | 2,042,524 | 3,012,877 | יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת תקופה      |
|           |           |           |           |           | (ב)                                          |
|           |           |           |           |           | מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה            |
| 306,566   | 547,950   | 324,136   | 547,950   | 324,136   | מזומנים ושווי מזומנים אחרים                  |
| 2,706,311 | 2,428,496 | 1,930,679 | 2,428,496 | 1,930,679 | מזומנים ושווי מזומנים עבור חוזים תלויי תשואה |
| 3,012,877 | 2,976,446 | 2,254,815 | 2,976,446 | 2,254,815 | יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף תקופה        |

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

באור 1: - כללי

א. דוחות כספיים אלה נערכו במתכונת מתומצתת ליום 30 ביוני, 2022 ולתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך, (להלן - דוחות כספיים ביניים מאוחדים). יש לעיין בדוחות אלה בהקשר לדוחות הכספיים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר, 2021 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך ולבאורים אשר נלוו אליהם (להלן - הדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים).

ב. נכון למועד הדוח, לחברה גרעון בהון החוזר, בדוח סולו שלה, בסך של כ-12 מיליון ש"ח.

בכוונת הנהלת החברה והדירקטוריון לעמוד בכל התחייבויותיה של החברה בעתיד הנראה לעין, וזאת בהתבסס על תזרים המזומנים החזוי שלה, המתבסס על קבלת דיבידנדים מחברות מוחזקות, פירעון הלוואות שניתנו להן, אשראי מתאגיד בנקאי ועודפי פרויקטים של נדל"ן.

#### אגרות החוב סדרה ד' של החברה

לחברה סדרה אחת של אגרות חוב במחזור - סדרה ד'. נכון למועד הדוח ונכון למועד פרסום הדוח, יתרת קרן אגרות החוב (סדרה ד') שבמחזור, שטרם נפרעה, עומדת על סך של כ-79,010 אלפי ש"ח ערך נקוב.

לעניין אישור דירקטוריון החברה, לבצע, לאחר תאריך הדיווח, פדיון מוקדם מלא, ביוזמת החברה, של ע.ג. אגרות חוב (סדרה ד') שבמחזור, ראה באור 9(ד) להלן.

#### אשראי מתאגיד בנקאי

1. לעניין פדיון מוקדם מלא, שביצעה החברה, במהלך תקופת הדוח הנוכחי, על חשבון הלוואה מתאגיד בנקאי, ראה באור 6(ד) להלן.

2. לעניין התקשרות החברה, לאחר תאריך הדיווח, בהסכם מסגרת אשראי, לפיו יעמיד תאגיד בנקאי, לרשות החברה, מסגרת אשראי כספי, בסך של עד 20 מיליון ש"ח, הניתנת לניצול החל מיום 31 באוגוסט 2022 ועד ליום 1 בדצמבר, 2022, ראה באור 9(א) להלן.

באור 1: - כללי (המשך)

ג. התפרצות נגיף הקורונה

החל מהרבעון הראשון של שנת 2020 פוקד את העולם אירוע בעל השלכות מאקרו כלכליות שמקורו בהתפשטות נגיף הקורונה (COVID – 19). מדינות רבות, לרבות ישראל, נוקטות בצעדים משמעותיים, בניסיון למנוע את התפשטות הנגיף, כגון הגבלות על תנועת אזרחים, התכנסויות, סגירת גבולות וכיוצא באלה. החברה עוקבת על השלכות האירוע והפעולות הננקטות על פעילותה העסקית בארץ ומבצעת הערכת סיכונים וחיפוט הנובעים מהשלכות אלה.

החל מתחילת חודש דצמבר 2021 חלה עלייה חוזרת במגמת התחלואה עקב התפשטות זן ה"אומיקרון" של נגיף קורונה בישראל. במהלך גל התחלואה לא הוטלו סגרים או מגבלות משמעותיות על המשק. נכון למועד הדוח זה ועם ירידת נתוני התחלואה, הוסרו מרבית המגבלות הקשורות לנגיף הקורונה. לצד זה, אין ודאות בנוגע לאפשרות לעלייה מחודשת בתחלואה שעלולה להוביל את הרשויות להטלת מגבלות חדשות על פעילות המשק.

להלן פירוט השלכות התפרצות נגיף קורונה על החברות המאוחדות:

1. הכשרה חברה לביטוח בע"מ (להלן - הכשרה ביטוח)

נכון למועד הדוח, אין ביכולתה של הכשרה ביטוח להעריך באופן מלא את ההשלכות העתידיות וארוכות הטווח של משבר נגיף הקורונה על השווקים והמשק הגלובליים והישראליים ועל פעילות הכשרה ביטוח ומצבה העסקי, לרבות במקרה שבו תחול התפרצות נוספת של הנגיף אשר עלולה להיות לה השפעה על התוצאות החיתומיות של הכשרה ביטוח ועל תיק השקעות הנוסטרו והמבוטחים. לפרטים נוספים בדבר תביעות ייצוגיות שהוגשו בעקבות המשבר, ראה באור 7(א) 9 ו-10 להלן.

2. קבוצת אלבר (להלן - אלבר)

אלבר עוקבת אחר השלכות האירוע והשפעתו על פעילותה העסקית בארץ ומבצעת הערכת סיכונים וחיפוט הנובעים מהשלכות אלה.

עוד יצוין, כי יצרניות הרכב העולמיות מתמודדות עם מחסור עולמי בשבבים המשמשים בייצור הרכב. כמו כן, בעקבות משבר הקורונה, עיכובים בתובלת סחורות ומלחמה נמשכת באוקראינה, 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). להערכת אלבר, באופן כללי, המשך מגמת 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 ליסינג, בעסקאות להשכרת רכב ובשוק כלי הרכב החדשים.

באור 1: - כללי (המשך)

ג. התפרצות נגיף קורונה (המשך)3. קבוצת אפרידר (להלן - אפרידר)

בהמשך לאמור בבאור 1 בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר, 2021, בדבר התפשטות נגיף הקורונה, נכון למועד הדוח ובהתחשב בירידה בתחלואה בישראל בחודשים האחרונים והסרת מרבית המגבלות כאמור לעיל, לא צפויה השפעה מהותית לרעה על פעילות אפרידר וכן אפרידר צפויה לעמוד בכל התחייבויותיה הקיימות והצפויות בעתיד הנראה לעין. יצוין כי, נכון למועד הדוח פעילות אפרידר ממשיכה באופן שוטף. יחד עם זאת, לאור העובדה שמדובר באירוע דינמי המאופיין באי וודאות רבה אפרידר אינה יכולה להעריך בשלב זה את השפעות התפשטות נוספת של הנגיף או משבר כלכלי עולמי על פעילותה.

ד. השפעות המלחמה רוסיה-אוקראינה

בסוף חודש פברואר 2022, פלש צבא רוסיה למדינת אוקראינה, כאשר נכון למועד אישור הדוח, הפסקת אש בין הצדדים לא נראית באופק. עקב הפלישה, הוטלו על רוסיה סנקציות כלכליות ומוניטריות בזירה הבינלאומית. למלחמה ולסנקציות כאמור ישנן השפעות ישירות ועקיפות על הכלכלה העולמית, ובכלל זה, שערי המטבע של המדינות נפלו, מחירי האנרגיה והסחורות עלו משמעותית והשפעה שלילית כמו גם אי ודאות מתמשכת בשווקים הפיננסיים.

בתחילת חודש מרס 2022, ביצעה הנהלת הכשרה ביטוח הערכה של השפעתה של המלחמה כאמור על פעילות הכשרה ביטוח ודיווחה על כך לאורגנים הרלוונטיים של הכשרה ביטוח. כמו כן יצוין כי השלכות המלחמה והשפעותיה על השווקים העולמיים נדונות באופן שוטף בוועדות ההשקעה של הכשרה ביטוח.

הגם שלהכשרה ביטוח אין חשיפה למבטחי משנה או השקעות ישירות באזורים אלה, הרי שתוצאות הכשרה ביטוח מושפעות, בין היתר, משווקי ההון בישראל ובעולם ולכן למשבר זה השלכה על הכנסות הכשרה ביטוח בתיק השקעות הנוסטרו ועל דמי הניהול המשתנים בביטוח חיים ודמי הניהול הקבועים בעיקר בתיק החיסכון הטהור של הכשרה ביטוח.

המשך הלחימה וכן התפתחויות שלה עשויים להוביל לסיכונים שונים. סיכונים אלה כאמור מנוהלים על ידי הכשרה ביטוח באופן רציף ובפיקוח של מחלקת ניהול סיכונים וועדות ההשקעה של הכשרה ביטוח, לצורך שמירה על התנהלות תקינה וזהירה, וזאת בין היתר, מתוך רצון למנוע פגיעה בהתנהלות עסקיה ולקוחותיה של הכשרה ביטוח ומתוך הבנה שקיים אינטרס כלכלי ומדיני ששוק ההון הישראלי ינהג בזהירות מיוחדת בביצוע פעילות מול גופים שעשויים להופיע ברשימת הסנקציות המתעדכנת מעת לעת.

ה. השפעות האינפלציה

במהלך תקופת הדוח, חלה עלייה בציפיות האינפלציה, כאשר ביום 23 במאי 2022 הוועדה המוניטרית החליטה להעלות את הריבית ב-0.4 נקודות האחוז לרמה של 0.75% ולאחר תקופת הדוח ביום 4 ביולי 2022 חלה עלייה נוספת בציפיות האינפלציה ב-0.5 נקודות האחוז לרמה של 1.25%. ביום 22 באוגוסט 2022 החליטה הוועדה המוניטרית של בנק ישראל להעלות את הריבית ב-0.75% לרמה של 2% וזאת על מנת לרסן את שיעורי האינפלציה. במסגרת הודעת הוועדה נמסר כי במשק הישראלי נרשמת פעילות כלכלית איתנה, המלווה בשוק עבודה הדוק תוך עלייה בסביבת האינפלציה, לכן הוועדה החליטה להמשיך בתהליך העלאת הריבית. קצב העלאת הריבית ייקבע בהתאם לנתוני הפעילות והתפתחות האינפלציה, זאת על מנת להמשיך ולתמוך בהשגת יעדי המדיניות. לעלייה בשיעורי הריביות וציפיות האינפלציה קיימת השפעה על תוצאות פעילותה של החברה והחברות המאוחדות בתקופת הדוח.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית

א. מתכונת העריכה של הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים

הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים ערוכים בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי 34 - "דיווח כספי לתקופות ביניים", וכן בהתאם להוראות הגילוי לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970.

המדיניות החשבונאית אשר יושמה בעריכת הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים עקבית לזו שיושמה בעריכת הדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים, למעט האמור להלן:

ב. שינויים באומדנים ובהנחות עיקריות ששימשו בחישוב עתודות הביטוח בחברת הביטוח המאוחדת (להלן - החברה המאוחדת):1. ביטוח חייםא. השפעת השינויים בריבית:

ההתחייבויות הביטוחיות מושפעות, בין היתר, משינויים בעקום הריבית:

1. השפעת הריבית על העתודות לגמלה:

ירידה (עליה) בשיעור ריבית ההיוון עשויה להגדיל (להקטין) את העתודה המשלימה לגמלאות ככל שיחול שינוי בריביות השוק. בתקופת הדוח, חלה עלייה בעקום הריבית חסרת הסיכון והשתנה שיעור התשואה המוערכת בתיק הנכסים, משכך, עודכנו שיעורי ריבית ההיוון, הגמלאות בתשלום והעתודה המשלימה לגמלאות.

2. בהמשך לאמור בבאור 22(ה)4(ו) בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה לשנת 2021, עליית עקום הריבית חסרת הסיכון לא השפיע על בדיקת נאותות העתודה במוצר סיעוד.

ב. שינוי בהוראות המתייחסות לתוכניות ביטוח חיים משולבות בחישוב הכוללות "מקדמי קצבה המגלמים הבטחת תוחלת חיים":

בחודש יוני 2022, פרסם הממונה חוזר "תיקון הוראות החוזר המאוחד לעניין מדידת התחייבויות - עדכון מערך ההנחות הדמוגרפי בביטוח חיים ולקרנות הפנסיה" (להלן - החוזר).

החוזר מפרט הנחות ברירת מחדל מעודכנות שעל בסיסן ייחשבו חברות הביטוח את ההתחייבויות בגין פוליסות ביטוח חיים, המאפשרות קבלת קצבה על-פי שיעורי המרה מובטחים על בסיס הנחות דמוגרפיות עדכניות. החוזר מתייחס, בין היתר, לשינוי בתוחלת החיים, ובכלל זה לשיפורים עתידיים, ולהשלכות הנובעות מכך על גובה העתודות ואופן בנייתן. בנוסף, החוזר כולל לוח תמותה חדש לגמלאים של חברות ביטוח, אשר מתבסס, בין היתר, על ניסיון התמותה של גמלאים של חברות הביטוח.

החברה המאוחדת עדכנה את הערכותיה בדבר ההתחייבויות לגמלה על בסיס לוח התמותה החדש והשיפורים העתידיים בתוחלת החיים הכלולים בחוזר. כפועל יוצא מכך, הגדילה החברה המאוחדת את ההפרשה לעתודה משלימה לגמלאות והקטינה את הרווח הכולל בסך של כ- 23.74 מיליון ש"ח לפני מס ושל כ- 15.62 מיליון ש"ח לאחר מס. בנוסף, יתרה בסך של כ- 9.24 מיליון ש"ח לפני מס ושל כ- 6.1 מיליון ש"ח אחרי מס תיפרס ברווח או הפסד, עד גיל הפרישה הצפוי על ידי שימוש בפקטור היוון K. הסכומים האמורים, מתייחסים לכספים שנצברו בפוליסות עד ליום 30 ביוני, 2022 ואינם כוללים השלמה עתידית בגין סכומים שייצברו בעתיד. לעניין השפעה על יחס כושר הפירעון של החברה המאוחדת ראה סעיף 3.2 לדוח הדירקטוריון.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ב. שינויים באומדנים ובהנחות עיקריות ששימשו בחישוב עתודות הביטוח בחברת הביטוח המאוחדת (להלן - החברה המאוחדת) (המשך)

ג. בהמשך לאמור בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה לשנת 2021 בבאור 22(ה)4(ו) בדבר פרסום הממונה תיקון למדידת ההתחייבויות-פרמיית אי נזילות לפיה פרמיית אי הנזילות 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 בוצע החל מהדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2021 בדרך של שינוי באומדן חשבוני בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS8. עדכון שיעור פרמיית אי נזילות, כאמור, הקטין את עתודות ה-LAT בביטוח חיים וביטוח בריאות במוצר סיעוד בסכום של 15.3 מיליון ש"ח והקטין ב-1.2 מיליון ש"ח את העתודה המשלימה לגמלאות.

ד. לעניין יישום הוראות תיקון החוזר המאוחד לעניין מדידת התחייבויות פרמיית אי נזילות ראה באור 22(ה)4(ו) לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה לשנת 2021.

| לשנה                    | ל-3 חודשים שהסתיימו ביום |      | ל-6 חודשים שהסתיימו ביום |       |
|-------------------------|--------------------------|------|--------------------------|-------|
| שהסתיימה ביום 31 בדצמבר | 30 ביוני                 |      | 30 ביוני                 |       |
| 2021                    | 2021                     | 2022 | 2021                     | 2022  |
| מבוקר                   | בלתי מבוקר               |      |                          |       |
|                         | מיליון ש"ח               |      |                          |       |
| 1.3                     | (0.4)                    | 0.4  | (0.2)                    | (2.9) |
| 8.4                     | (3.0)                    | -    | 0.2                      | -     |
| 9.7                     | (3.4)                    | 0.4  | -                        | (2.9) |
| (16.5)                  | -                        | -    | -                        | -     |
| -                       | -                        | 23.7 | -                        | 23.7  |
| (6.8)                   | (3.4)                    | 24.1 | -                        | 20.8  |
| (4.5)                   | (2.2)                    | 15.9 | -                        | 13.7  |

## א. השפעת השינויים בריבית

1. השפעת הקיטון (הגידול) בשיעור ריבית היוון בחישוב העתודה המשלימה לגמלאות

2. גידול (קיטון) בעתודות בעקבות בחינת נאותות העתודות (LAT) סך הגידול בהפרשות כתוצאה משינוי בשיעור הריבית

ב. עדכון בפרמיית אי נזילות (ראה ג' לעיל)

ג. לוחות תמורה (ראה ב' לעיל)

סך הכל גידול (קיטון) לפני מס

סך הכל גידול (קיטון) לאחר מס

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ב. שינויים באומדנים ובהנחות עיקריות ששימשו בחישוב עתודות הביטוח בחברת הביטוח המאוחדת (להלן - החברה המאוחדת) (המשך)

## 2. ביטוח כללי

### א. השפעת הריבית על ההתחייבויות בענפי חובה וחבויות

החברה המאוחדת מחשבת את ההתחייבויות בביטוח כללי על פי עקרונות הנוהג המיטבי. כחלק מחישוב זה החברה המאוחדת מהוונת את תשלומי התביעות העתידיים לפי עקום ריבית חסרת סיכון תוך התאמתו לאופיין הבלתי נזיל של ההתחייבויות הביטוחיות ובהתחשב באופן שיערוך הנכסים העומדים כנגד התחייבויות אלו. בתקופת הדוח העלייה בעקום ריבית חסרת הסיכון נטו מנכסים מגבים הקטינה את ההתחייבויות בעיקר בענפי חובה וחבויות לתקופה של 6 חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני, 2022 בכ-52.1 מיליון ש"ח בשייר לפני מס ו-34.3 מיליון ש"ח לאחר מס, ברבעון הנוכחי כ-34.6 מיליון ש"ח בשייר לפני מס ו-22.8 מיליון ש"ח לאחר מס. בתקופה המקבילה אשתקד חלה ירידה בעקום ריבית חסרת הסיכון אשר הגדילה את ההתחייבויות נטו מנכסים מגבים כאמור לתקופה של 6 חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני, 2021 בכ-21.3 מיליון ש"ח בשייר לפני מס ו-14.0 מיליון ש"ח לאחר מס, ברבעון המקביל אשתקד כ-9.4 מיליון ש"ח בשייר לפני מס ו-6.2 מיליון ש"ח בשייר לאחר מס. בדוח הכספי לתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2021, השינוי בעקום הריבית חסרת הסיכון ובפרמיית אי הנזילות הגדיל את ההתחייבויות נטו מנכסים מגבים בענפי חובה וחבויות בסך של כ-37 מיליון ש"ח בשייר לפני מס ו-24.3 מיליון ש"ח לאחר מס.

### ג. יישום לראשונה של תיקונים לתקני חשבונאות קיימים

#### תיקון ל- IAS 16, רכוש קבוע

במאי 2020, פרסם ה-IASB תיקון ל- IAS 16 (להלן - התיקון). התיקון אוסר על הפחתת תמורה שהתקבלה ממכירת פריטים שיוצרו בזמן שהחברה והחברות המאוחדות מכינות את הרכוש הקבוע לשימוש המיועד מעלותו. חלף זאת, החברה והחברות המאוחדות יכירו את תמורת המכירה ואת העלויות הנלוות ברווח או הפסד.

התיקון יושם לתקופות דיווח שנתיות המתחילות ביום 1 לינואר 2022. התיקון יושם למפרע, אולם רק לפרטי רכוש קבוע המובאים למיקום ולמצב הדרושים לכך שהם יוכלו לפעול באופן שהתכוונה החברה והחברות המאוחדות בתחילת תקופת הדיווח השנתית המוקדמת ביותר שמוצגת בדוחות הכספיים שבהם התיקון מיושם לראשונה.

ההשפעה המצטברת של היישום לראשונה של התיקון מוכרת כתיאום ליתרת הפתיחה של העודפים (או רכיב אחר בהון, ככל שרלוונטי) בתחילת התקופה המוקדמת ביותר שהוצגה. לתיקון לעיל לא הייתה השפעה מהותית על הדוחות הכספיים ביניים של החברה והחברות המאוחדות.

**תיקון ל- IAS 37, הפרשות, התחייבויות תלויות ונכסים תלויים**  
 במאי 2020, פרסם ה-IASB תיקון ל- IAS 37 בדבר עלויות שעל החברה והחברות המאוחדות לכלול בעת הערכה האם חוזה הוא חוזה מכביד (להלן - התיקון).  
 בהתאם לתיקון, יש לכלול בבחינה זו עלויות המתייחסות במישרין לחוזה, כאשר עלויות המתייחסות במישרין לחוזה כוללות הן עלויות תוספתיות (כגון חומרי גלם ושעות עבודה ישירות) והן הקצאת עלויות אחרות הקשורות במישרין למילוי החוזה (כגון הפחתת רכוש קבוע וציוד המשמשים למילוי החוזה).  
 התיקון יושם לתקופות דיווח שנתיות המתחילות ביום 1 לינואר 2022. התיקון חל על חוזים אשר כל ההתחייבויות בגינם טרם מולאו ליום 1 בינואר 2022. בעת יישום התיקון, לא נדרש להציג מחדש מספרי השוואה, אלא להתאים את יתרת הפתיחה של העודפים במועד היישום לראשונה, בגובה ההשפעה המצטברת של התיקון.  
 לתיקון לעיל לא הייתה השפעה מהותית על הדוחות הכספיים ביניים של החברה והחברות המאוחדות.

**תיקון לתקן דיווח כספי בינלאומי IFRS 17, חוזי ביטוח**  
 בהמשך לאמור בבאור 5 (א) לדוחות הכספיים השנתיים של החברה בנוגע לטיטות "עדכון מפת הדרכים לאימוץ תקן חשבונאות בינלאומי מספר 17 (IFRS) - חוזי ביטוח" שפרסמה רשות שוק ההון, ביטוח וחיסכון ביום 5 בינואר 2022 (להלן - טיטות מפת הדרכים), ביום 23 במאי 2022, פרסמה רשות שוק ההון, ביטוח וחיסכון את הנוסח הסופי והמחייב של מפת הדרכים האמורה (להלן - מפת הדרכים העדכנית).  
 מפת הדרכים העדכנית הותירה על כנו את מועד היישום לראשונה של IFRS 17 בישראל כפי שצוין בטיטות מפת הדרכים - אשר יחול החל מהתקופות הרבעוניות והשנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2024 (בהתאם, מועד המעבר יחול ביום 1 בינואר 2023). עם זאת, מפת הדרכים העדכנית כוללת מספר מצומצם של עדכונים ביחס לטיטות מפת הדרכים.  
 בהתאם למפת הדרכים העדכנית, בשנת 2023, במסגרת הדוחות הכספיים לרבעון השני ולשנת 2023, תידרשנה החברות לדווח, במסגרת באור ייעודי לדוחות הכספיים, דוחות עיקריים פרו-פורמה (לכל הפחות - דוח על המצב הכספי ודוח על הרווח הכולל, ללא מספרי השוואה) שיהיו ערוכים בהתאם להוראות IFRS 17 ו-IFRS 9 וזאת בהתאם למתכונת גילוי המצורפת בנספח למפת הדרכים העדכנית. בנוסף מפרטת מפת הדרכים העדכנית את צעדי היערכות ולוחות הזמנים המרכזיים שלדעת רשות שוק ההון, ביטוח וחיסכון נדרש לנקוט במטרה להבטיח את היערכותן של חברות הביטוח בישראל ליישום איכותי של התקן באופן נאות ומהימן, בין היתר, בנוגע להתאמת מערכות המידע, השלמת גיבוש המדיניות החשבונאית והיערכות לדיווחים השונים הנדרשים, ביצוע מבדק כמותי לעניין שווי הוגן לקראת מועד המעבר, היערכות לחישוב תיאום הסיכון עבור סיכון לא פיננסי (RA) והיערכות לביקורת של רואי החשבון המבקרים.  
 החברה והחברות המאוחדות ממשיכות לבחון את ההשלכות של אימוץ התקנים האמורים על דוחותיה הכספיים ונערכת ליישומם בלוח הזמנים האמור.

**פרויקט השיפורים בתקינה הבינלאומית לשנים 2018-2020**  
 בחודש מאי 2020 פרסם ה-IASB תיקונים מסוימים במסגרת פרויקט השיפורים מחזור 2018-2020, כאשר התיקון העיקרי מתייחס ל- IFRS 9.  
 התיקון ל- IFRS 9 מבהיר אילו עמלות על החברה והחברות המאוחדות לכלול כאשר היא מבצעת את מבחן "10 האחוזים" בהתאם לסעיף 3.3.6 ב-IFRS 9, לצורך בחינה האם תנאים של מכשיר חוב שתוקן או הוחלף שונים באופן מהותי ממכשיר החוב המקורי.  
 בהתאם לתיקון, בקביעת עמלות ששולמו בניכוי עמלות שהתקבלו, לווה כולל בתזרימי המזומנים רק עמלות ששולמו או התקבלו בין הלווה לבין המלווה, לרבות עמלות ששולמו או התקבלו על ידי הלווה או המלווה לטובת האחר.  
 התיקון יושם לתקופות דיווח שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2022. התיקון מיושם לגבי ההתחייבויות פיננסיות שתוקנו או שהוחלפו החל מהשנה בה התיקון לתקן מיושם לראשונה, קרי החל מיום 1 בינואר 2022.

הצגה לא מהותית של מספרי השוואה

באור 3--

בהמשך לאמור בבאור 3 בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה לשנת 2021, באשר לטעות שנמצאה בדוחות הכספיים של החברה המאוחדת הכשרה ביטוח (להלן- הכשרה ביטוח), ביצעה הכשרה ביטוח תיקון של מספרי השוואה ליום 31 במרס, 2021.

השפעות תיקון הטעות האמורה בדוח על המצב הכספי ליום 30 ביוני, 2021 הינן גידול של 7,203 אלפי ש"ח ביתרת ההתחייבויות הביטוחיות בגין חוזי ביטוח וחוזי השקעה תלויי תשואה, קיטון של 2,462 אלפי ש"ח ביתרת ההתחייבות בגין מסים נדחים וקיטון בסך של 4,459 אלפי ש"ח ביתרת הרווח וקיטון בסך של 282 אלפי ש"ח ביתרת הזכויות שאינן מקנות שליטה.

השפעת התיקון על הרווח או ההפסד לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני, 2021 הינה גידול בסעיף הוצאות הנהלה וכלליות בסך של 1,442 אלפי ש"ח, קיטון בהוצאות המס בסך של כ-493 אלפי ש"ח וקיטון ברווח הכולל לאחר מס בסכום של כ-949 אלפי ש"ח.

השפעת התיקון על הרווח או ההפסד לתקופה של השלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני, 2021 הינה גידול בסעיף הוצאות הנהלה וכלליות בסך של 772 אלפי ש"ח, קיטון בהוצאות המס בסך של כ-264 אלפי ש"ח וקיטון ברווח הכולל לאחר מס בסכום של כ-508 אלפי ש"ח.

בהמשך לאמור לעיל, ביום 17 במאי, 2022, שלחה רשות שוק ההון להכשרה ביטוח דרישת תשלום עיצום כספי בסך של 2.75 מיליון ש"ח בשל הפרת הוראות הנוגעות לגביית הוצאות ישירות כאמור.

באור 4: - הון ודרישות הון של חברת הביטוח המאוחדת (להלן - החברה המאוחדת)

א. מדיניות החברה המאוחדת היא להחזיק בסיס הון איתן במטרה להבטיח את כושר הפרעון 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 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 פרעון לפחות בשיעורים הנקובים בטבלה מטה, לפי חוזר סולבנסי או לפי הנחיות ליישום הנדבך הראשון במשטר כושר פרעון חדש, לפי העניין, כשהוא מחושב ללא הוראות מעבר;

| עד וכולל<br>הדוחות<br>הכספיים בגין<br>31/12/2017 | עד וכולל<br>הדוחות<br>הכספיים בגין<br>31/12/2018 | עד וכולל<br>הדוחות<br>הכספיים ליום<br>31/12/2019 | עד וכולל<br>הדוחות<br>הכספיים ליום<br>31/12/2020 | עד וכולל<br>הדוחות<br>הכספיים ליום<br>31/12/2023 | החל<br>מהדוחות<br>הכספיים<br>ליום<br>31/12/2024 |
|--------------------------------------------------|--------------------------------------------------|--------------------------------------------------|--------------------------------------------------|--------------------------------------------------|-------------------------------------------------|
| 101%                                             | 102%                                             | 104%                                             | 106%                                             | 107%                                             | 108%                                            |

#### ב. משטר כושר פרעון כלכלי מבוסס Solvency II

על החברה המאוחדת חל משטר כושר פרעון כלכלי מבוסס Solvency II וזאת בהתאם להוראות יישום שפורסמו בחודש יוני, 2017 ועודכנו בחודש אוקטובר 2020 (להלן: "חוזר סולבנסי").

#### יחס כושר פרעון 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).

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).

ההון הנדרש לכושר פרעון (SCR) נועד לאמוד את החשיפה של ההון העצמי הכלכלי לסדרת תרחישים שנקבעה בחוזר הסולבנסי המשקפים סיכונים ביטוחיים, סיכוני שוק ואשראי וכן סיכונים תפעוליים.

באור 4: - הון ודרישות הון של חברת הביטוח המאוחדת (להלן - החברה המאוחדת) (המשך)

ב. משטר כושר פרעון כלכלי מבוסס Solvency II (המשך)

בהתאם להנחיות חוזר סולבנסי הקיים ולעדכונים המבוצעים בו כאמור לעיל, החוזר כולל, בין היתר, הוראות מעבר בקשר לעמידה בדרישות ההון כדלהלן:

1. בחירה, החל מדוח יחס כושר פרעון ליום 31 בדצמבר, 2019 האחת מהחלופות הבאות:

- א. 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, 2019 - 75% מה-SCR (ליום 31 בדצמבר 2018, 70%); יצוין כי זו הייתה החלופה היחידה עד דוח יחס כושר פרעון ל- 31 בדצמבר, 2019.
- ב. 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.

2. דרישת הון מוקטנת, שתלך ותגדל באופן הדרגתי עד לשנת 2023, על סוגים מסוימים של השקעות.

יחס כושר הפרעון של החברה המאוחדת

בהתאם לדוח יחס כושר פרעון ליום 31 בדצמבר, 2021, שפורסם ביום 26 במאי, 2022, 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 פרעון 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 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 רואה החשבון המבקרים מופנית תשומת הלב לאמור בדוח יחס כושר פרעון בדבר אי הודאות הנגזרת משינויים רגולטורים וחיפה לתלויות שלא ניתן להעריך את השפעתה על יחס כושר הפרעון.

דוח יחס כושר פרעון, ליום 31 בדצמבר, 2021, הוכן על בסיס התנאים וההערכה המיטבית כפי שהיו ידועים לחברה המאוחדת לאותו יום.

באור 4: - הון ודרישות הון של חברת הביטוח המאוחדת (להלן - החברה המאוחדת) (המשך)

ב. משטר כושר פרעון כלכלי מבוסס Solvency II (המשך)

יחס כושר הפרעון ליום 31 בדצמבר, 2021 אינו כולל את השפעת הפעילות העסקית של החברה המאוחדת בתקופה שלאחר יום 31 בדצמבר, 2021 ועד למועד פרסום דוח זה, לרבות, שינויים בתמהיל ובגודל ההשקעות וההתחייבויות הביטוחיות, השפעות אקסוגניות לרבות שינויים בעקום הריבית חסרת הסיכון ושינויים רגולטוריים המשפיעים על הסביבה העסקית.

ג. הערכה עצמית של הסיכונים וכושר הפירעון של חברת ביטוח (ORSA)

ביום 5 לינואר, 2022 פרסם הממונה תיקון להוראות החוזר המאוחד - "דיווח לממונה על שוק ההון", הערכה עצמית של הסיכונים וכושר הפרעון של חברת ביטוח (ORSA) (להלן - התיקון), בתיקון נקבע כי חברת ביטוח תדווח לממונה אודות הערכה עצמית של הסיכונים וכושר הפרעון (ORSA) אחת לשנה, במהלך חודש ינואר. בהתאם לתיקון החברה המאוחדת תספק לממונה דיווח שיכלול את סיכום התוצאות, מצב עסקי וקשרי גומלין, חשיפה לסיכון, הערכת כושר פרעון ודרישת הון, הערכה צופה פני עתיד ותרמישים וניתוחי רגישויות. תחילתו של החוזר ביום 1 בינואר, 2023.

ד. דיבידנד

בהתאם למכתב שפרסם הממונה, בחודש אוקטובר 2017, (להלן - "המכתב") חברת ביטוח תהיה רשאית לחלק דיבידנד רק אם לאחר ביצוע החלוקה יש לחברה יחס כושר פרעון לפי חוזר סולבנסטי בשיעור של לפחות 100% לאחר ביצוע החלוקה, כשהוא מחושב ללא הוראות המעבר ובכפוף ליעד יחס כושר פרעון שקבע דירקטוריון החברה המאוחדת.

באור 5: - מכשירים פיננסיים

## א. נכסים עבור חוזים תלויי תשואה בחברת הביטוח המאוחדת

1. להלן פירוט הנכסים המוחזקים כנגד חוזי ביטוח וחוזי השקעה, המוצגים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד:

| ליום       |            | ליום 30 ביוני |      | השקעות פיננסיות:                  |
|------------|------------|---------------|------|-----------------------------------|
| 31 בדצמבר  |            | 2021          | 2022 |                                   |
| 2021       |            |               |      |                                   |
| מבוקר      |            | בלתי מבוקר    |      |                                   |
|            |            | אלפי ש"ח      |      |                                   |
| 10,737,127 | 9,785,821  | 9,905,973     |      | נכסי חוב סחירים                   |
| 565,090    | 558,097    | 623,610       |      | נכסי חוב שאינם סחירים             |
| 4,865,182  | 5,306,464  | 4,531,214     |      | מניות                             |
| 5,702,564  | 4,663,225  | 4,621,518     |      | השקעות פיננסיות אחרות             |
| 21,869,963 | 20,313,607 | 19,682,315    |      | סה"כ השקעות פיננסיות              |
| 2,706,311  | 2,428,496  | 1,930,679     |      | מזומנים ושווי מזומנים             |
| 102,953    | 112,937    | 82,641        |      | אחר                               |
| 24,679,227 | 22,855,040 | 21,695,635    |      | סה"כ נכסים עבור חוזים תלויי תשואה |

## 2. שווי הוגן של נכסים פיננסיים בחלוקה לרמות:

הטבלה להלן מציגה ניתוח של הנכסים המוחזקים כנגד חוזי ביטוח וחוזי השקעה המוצגים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד. הרמות השונות הוגדרו באופן הבא:

- רמה 1 - שווי הוגן הנמדד על ידי שימוש במחירים מצוטטים (לא מתואמים) בשוק פעיל למכשירים זהים.
- רמה 2 - שווי הוגן הנמדד על ידי שימוש בנתונים נצפים, במישרין או בעקיפין, שאינם כלולים ברמה 1 לעיל.
- רמה 3 - שווי הוגן הנמדד על ידי שימוש בנתונים שאינם מבוססים על נתוני שוק נצפים.

עבור מכשירים פיננסיים אשר מוכרים בשווי הוגן באופן עיתי, החברה המאוחדת, הכשרה ביטוח, מעריכה בסוף כל תקופת דיווח האם נעשו העברות בין הרמות השונות של מדרג השווי ההוגן.

במהלך התקופה המדווחת לא היו מעברים מהותיים בין רמה 1 ובין רמה 2.

באור 5: - מכשירים פיננסיים (המשך)

א. נכסים עבור חוזים תלויי תשואה בחברת הביטוח המאוחדת (המשך)

2. שווי הוגן של נכסים פיננסיים בחלוקה לרמות: (המשך)

החברה המאוחדת הכשרה חברה לביטוח בע"מ מחזיקה במכשירים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן לפי הסיווגים כדלקמן:

| ליום 30 ביוני, 2022 |           |         |            |
|---------------------|-----------|---------|------------|
| סה"כ                | רמה 3     | רמה 2   | רמה 1      |
| בלתי מבוקר          |           |         |            |
| אלפי ש"ח            |           |         |            |
| 9,905,973           | -         | -       | 9,905,973  |
| 623,610             | -         | 623,610 | -          |
| 4,531,214           | 345,478   | 34,379  | 4,151,357  |
| 4,621,518           | 1,195,215 | -       | 3,426,303  |
| 19,682,315          | 1,540,693 | 657,989 | 17,483,633 |

השקעות פיננסיות

נכסי חוב סחירים

נכסי חוב שאינם סחירים

מניות

השקעות פיננסיות אחרות

סה"כ

| ליום 30 ביוני, 2021 |       |       |       |
|---------------------|-------|-------|-------|
| סה"כ                | רמה 3 | רמה 2 | רמה 1 |
| בלתי מבוקר          |       |       |       |
| אלפי ש"ח            |       |       |       |

השקעות פיננסיות

נכסי חוב סחירים

נכסי חוב שאינם סחירים

מניות

השקעות פיננסיות אחרות

סה"כ

| ליום 31 בדצמבר, 2021 |       |       |       |
|----------------------|-------|-------|-------|
| סה"כ                 | רמה 3 | רמה 2 | רמה 1 |
| מבוקר                |       |       |       |
| אלפי ש"ח             |       |       |       |

השקעות פיננסיות

נכסי חוב סחירים

נכסי חוב שאינם סחירים

מניות

השקעות פיננסיות אחרות

סה"כ

|            |           |         |            |
|------------|-----------|---------|------------|
| 10,737,127 | -         | -       | 10,737,127 |
| 565,090    | -         | 565,090 | -          |
| 4,865,182  | 267,576   | 262,040 | 4,335,566  |
| 5,702,564  | 1,075,592 | -       | 4,626,972  |
| 21,869,963 | 1,343,168 | 827,130 | 19,699,665 |

באור 5: - מכשירים פיננסיים (המשך)

א. נכסים עבור חוזים תלויי תשואה בחברת הביטוח המאוחדת (המשך)

2. שווי הוגן של נכסים פיננסיים בחלוקה לרמות: (המשך)

תנועה בנכסים הנמדדים בשווי הוגן ברמה 3

| מדידת שווי הוגן במועד הדיווח               |                             |                    |
|--------------------------------------------|-----------------------------|--------------------|
| נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד |                             |                    |
| סה"כ                                       | השקעות<br>פיננסיות<br>אחרות | מניות לא<br>סחירות |
|                                            | בלתי מבוקר                  |                    |
|                                            | אלפי ש"ח                    |                    |
| 1,343,168                                  | 1,075,592                   | 267,576            |
| (30,011)                                   | (41,948)                    | 11,937             |
| 256,782                                    | 190,817                     | 65,965             |
| (29,246)                                   | (29,246)                    | -                  |
| 1,540,693                                  | 1,195,215                   | 345,478            |
| (33,778)                                   | (45,715)                    | 11,937             |

יתרה ליום 1 בינואר, 2022

(מבוקר)

סך הרווחים (הפסדים) שהוכרו

ברווח או הפסד (\*)

רכישות

מכירות

יתרה ליום 30 ביוני, 2022

(\*) מתוכם: סך הרווחים (הפסדים)

לתקופה שלא מומשו ושהוכרו

ברווח או הפסד בגין נכסים

המוחזקים ליום 30 ביוני, 2022

במהלך התקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני, 2022, לא היו מעברים מהותיים בין רמה 1 ובין רמה 2.

| מדידת שווי הוגן במועד הדיווח               |                             |                    |
|--------------------------------------------|-----------------------------|--------------------|
| נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד |                             |                    |
| סה"כ                                       | השקעות<br>פיננסיות<br>אחרות | מניות לא<br>סחירות |
|                                            | בלתי מבוקר                  |                    |
|                                            | אלפי ש"ח                    |                    |
| 1,081,804                                  | 738,853                     | 342,951            |
| 14,623                                     | (53,790)                    | 68,413             |
| 132,408                                    | 74,738                      | 57,670             |
| (379)                                      | (379)                       | -                  |
| -                                          | 99,827                      | (99,827)           |
| 1,228,456                                  | 859,249                     | 369,207            |
| 14,623                                     | (53,790)                    | 68,413             |

יתרה ליום 1 בינואר, 2021 (מבוקר)

סך הרווחים (הפסדים) שהוכרו ברווח

או הפסד (\*)

רכישות

מכירות

שינוי סיווג של נייר ערך שהועבר ממניה

לא סחירה לקרן השקעה

יתרה ליום 30 ביוני, 2021

(\*) מתוכם: סך הרווחים (הפסדים)

לתקופה שלא מומשו ושהוכרו ברווח או

הפסד בגין נכסים המוחזקים ליום 30

ביוני, 2021

במהלך התקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני, 2021, לא היו מעברים מהותיים בין רמה 1 ובין רמה 2.

באור 5: - מכשירים פיננסיים (המשך)

א. נכסים עבור חוזים תלויי תשואה בחברת הביטוח המאוחדת (המשך)2. שווי הוגן של נכסים פיננסיים בחלוקה לרמות: (המשך)תנועה בנכסים הנמדדים בשווי הוגן ברמה 3 (המשך)

| מדידת שווי הוגן במועד הדיווח               |                       |                 |
|--------------------------------------------|-----------------------|-----------------|
| נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד |                       |                 |
| סה"כ                                       | השקעות פיננסיות אחרות | מניות לא סחירות |
| בלתי מבוקר                                 |                       |                 |
| אלפי ש"ח                                   |                       |                 |
| 1,381,859                                  | 1,081,516             | 300,343         |
| 32,629                                     | 23,104                | 9,525           |
| 136,806                                    | 101,196               | 35,610          |
| (10,601)                                   | (10,601)              | -               |
| 1,540,693                                  | 1,195,215             | 345,478         |
| 29,400                                     | 19,875                | 9,525           |

יתרה ליום 1 באפריל, 2022  
 סך הרווחים שהוכרו ברווח או הפסד (\*)  
 רכישות  
 מכירות  
 יתרה ליום 30 ביוני, 2022  
 (\*) מתוכם: סך הרווחים לתקופה שלא מומשו ושהוכרו ברווח או הפסד בגין נכסים המוחזקים ליום 30 ביוני, 2022

במהלך התקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני, 2022, לא היו מעברים מהותיים בין רמה 1 ובין רמה 2.

| מדידת שווי הוגן במועד הדיווח               |                       |                 |
|--------------------------------------------|-----------------------|-----------------|
| נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד |                       |                 |
| סה"כ                                       | השקעות פיננסיות אחרות | מניות לא סחירות |
| בלתי מבוקר                                 |                       |                 |
| אלפי ש"ח                                   |                       |                 |
| 1,278,768                                  | 747,949               | 530,819         |
| (99,949)                                   | (38,164)              | (61,785)        |
| 49,827                                     | 49,827                | -               |
| (190)                                      | (190)                 | -               |
| -                                          | 99,827                | (99,827)        |
| 1,228,456                                  | 859,249               | 369,207         |
| (99,949)                                   | (38,164)              | (61,785)        |

יתרה ליום 1 באפריל, 2021  
 סך הפסדים שהוכרו ברווח או הפסד (\*)  
 רכישות  
 מכירות  
 שינוי סיווג של נייר ערך שהועבר ממניה לא סחירה לקרן השקעה  
 יתרה ליום 30 ביוני, 2021  
 (\*) מתוכם: סך הפסדים לתקופה שלא מומשו ושהוכרו ברווח או הפסד בגין נכסים המוחזקים ליום 30 ביוני, 2021

במהלך התקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני, 2021, לא היו מעברים מהותיים בין רמה 1 ובין רמה 2.

באור 5: - מכשירים פיננסיים (המשך)

א. נכסים עבור חוזים תלויי תשואה בחברת הביטוח המאוחדת (המשך)2. שווי הוגן של נכסים פיננסיים בחלוקה לרמות: (המשך)תנועה בנכסים הנמדדים בשווי הוגן ברמה 3 (המשך)

| מדידת שווי הוגן במועד הדיווח               |                       |                 |
|--------------------------------------------|-----------------------|-----------------|
| נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד |                       |                 |
| סה"כ                                       | השקעות פיננסיות אחרות | מניות לא סחירות |
|                                            | מבוקר                 | 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)       |
| 1,343,168                                  | 1,075,592             | 267,576         |
| 175,254                                    | 113,055               | 62,199          |

יתרה ליום 1 בינואר, 2021

סך רווחים שהוכרו ברווח או הפסד

רכישות

מכירות

יתרה ליום 31 בדצמבר, 2021

סך הרווחים לתקופה שלא מומשו ושהוכרו

ברוח או הפסד בגין נכסים המוחזקים ליום

31 בדצמבר, 2021

במהלך התקופה של השנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2021, לא היו מעברים מהותיים בין רמה 1 ובין רמה 2.

ב. השקעות פיננסיות אחרות בחברת הביטוח המאוחדתטכניקות הערכה

השווי ההוגן של השקעות הנסחרות באופן פעיל בשווקים פיננסיים מוסדרים נקבע על ידי מחירי השוק בתאריך הדיווח. בגין השקעות שלהן 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, היותו תזרימי מזומנים או שיטות הערכה אחרות.

השווי ההוגן של נכסי חוב שאינם סחירים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד וכן של נכסי חוב פיננסיים שאינם סחירים אשר מידע לגבי השווי ההוגן ניתן לצרכי באור בלבד נקבעים באמצעות היותו אומדן תזרימי המזומנים הצפויים בגינם. שערי ההיוון מתבססים בעיקרם על התשואות של אגרות חוב ממשלתיות והמרווחים של אגרות חוב קונצרני 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 ולתפעול של מאגר ציטוטי מחירים ושערי ריבית לגופים מוסדיים.

באור 5: - מכשירים פיננסיים (המשך)

ב. השקעות פיננסיות אחרות בחברת הביטוח המאוחדת (המשך)

## 1. נכסי חוב שאינם סחירים

| ליום 30 ביוני, 2022 |             |
|---------------------|-------------|
| שווי הוגן           | הערך בספרים |
| בלתי מבוקר          |             |
| אלפי ש"ח            |             |
| 1,184,253           | 920,780     |
| 152,601             | 165,437     |
| 1,336,854           | 1,086,217   |
|                     | 1,960       |

אגרות חוב מיועדות

נכסי חוב אחרים

נכסי חוב אחרים שאינם ניתנים להמרה

סה"כ נכסי חוב שאינם סחירים

ירידות ערך שנזקפו לרווח או הפסד (במצטבר)

| ליום 30 ביוני, 2021 |             |
|---------------------|-------------|
| שווי הוגן           | הערך בספרים |
| בלתי מבוקר          |             |
| אלפי ש"ח            |             |
| 1,191,953           | 880,798     |
| 160,703             | 151,272     |
| 1,352,656           | 1,032,070   |
|                     | 2,543       |

אגרות חוב מיועדות

נכסי חוב אחרים

נכסי חוב אחרים שאינם ניתנים להמרה

סה"כ נכסי חוב שאינם סחירים

ירידות ערך שנזקפו לרווח או הפסד (במצטבר)

| ליום 31 בדצמבר, 2021 |             |
|----------------------|-------------|
| שווי הוגן            | הערך בספרים |
| מבוקר                |             |
| אלפי ש"ח             |             |
| 1,271,115            | 889,534     |
| 220,923              | 192,184     |
| 1,492,038            | 1,081,718   |
|                      | 2,125       |

אגרות חוב מיועדות

נכסי חוב אחרים

מוצגים כהלוואות וחייבים

סה"כ נכסי חוב שאינם סחירים

ירידות ערך שנזקפו לרווח או הפסד (במצטבר)

באור 5: - מכשירים פיננסיים (המשך)

ב. השקעות פיננסיות אחרות בחברת הביטוח המאוחדת (המשך)

2. שווי הוגן של נכסים פיננסיים בחלוקה לרמות:

הטבלה דלהלן מציגה ניתוח של הנכסים המוחזקים על ידי הכשרה ביטוח כנגד חוזי ביטוח וחוזי השקעה המוצגים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד. חברת הביטוח המאוחדת מחזיקה במכשירים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן לפי הסיווגים כדלקמן:

| ליום 30 ביוני, 2022 |         |       |         |
|---------------------|---------|-------|---------|
| סה"כ                | רמה 3   | רמה 2 | רמה 1   |
| בלתי מבוקר          |         |       |         |
| אלפי ש"ח            |         |       |         |
| 329,700             | -       | -     | 329,700 |
| 145,624             | 83,325  | 2,821 | 59,478  |
| 248,344             | 202,053 | -     | 46,291  |
| 723,668             | 285,378 | 2,821 | 435,469 |

נכסי חוב סחירים  
מניות  
השקעות פיננסיות אחרות  
סה"כ

| ליום 30 ביוני, 2021 |         |       |         |
|---------------------|---------|-------|---------|
| סה"כ                | רמה 3   | רמה 2 | רמה 1   |
| בלתי מבוקר          |         |       |         |
| אלפי ש"ח            |         |       |         |
| 422,287             | -       | -     | 422,287 |
| 118,318             | 85,597  | -     | 32,721  |
| 199,702             | 138,280 | -     | 61,422  |
| 740,307             | 223,877 | -     | 516,430 |

נכסי חוב סחירים  
מניות  
השקעות פיננסיות אחרות  
סה"כ

| 31 בדצמבר, 2021 |         |        |         |
|-----------------|---------|--------|---------|
| סה"כ            | רמה 3   | רמה 2  | רמה 1   |
| אלפי ש"ח        |         |        |         |
| 412,285         | -       | -      | 412,285 |
| 121,597         | 72,865  | 11,884 | 36,848  |
| 181,150         | 169,724 | -      | 11,426  |
| 715,032         | 242,589 | 11,884 | 460,559 |

נכסי חוב סחירים  
מניות  
השקעות פיננסיות אחרות  
סה"כ

באור 5: - מכשירים פיננסיים (המשך)

ב. השקעות פיננסיות אחרות בחברת הביטוח המאוחדת (המשך)

2. שווי הוגן של נכסים פיננסיים בחלוקה לרמות (המשך)

תנועה בנכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן ברמה 3

| מדידת שווי הוגן במועד הדיווח                                                          |                             |        | יתרה ליום 1 בינואר, 2022 (מבוקר)<br>סך הרווחים (הפסדים) שהוכרו ברווח<br>או הפסד<br>רכישות<br>מכירות                                               |
|---------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|--------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח<br>או הפסד והשקעה במכשירי חוב דרך רווח<br>כולל אחר |                             |        |                                                                                                                                                   |
| סה"כ                                                                                  | השקעות<br>פיננסיות<br>אחרות | מניות  |                                                                                                                                                   |
| בלתי מבוקר                                                                            |                             |        |                                                                                                                                                   |
| אלפי ש"ח                                                                              |                             |        |                                                                                                                                                   |
| 242,589                                                                               | 169,724                     | 72,865 |                                                                                                                                                   |
| (9,296)                                                                               | (9,897)                     | 601    |                                                                                                                                                   |
| 52,331                                                                                | 42,472                      | 9,859  |                                                                                                                                                   |
| (246)                                                                                 | (246)                       | -      |                                                                                                                                                   |
| 285,378                                                                               | 202,053                     | 83,325 |                                                                                                                                                   |
|                                                                                       |                             |        | יתרה ליום 30 ביוני, 2022<br>(* מתוכם: סך הרווחים (הפסדים)<br>לתקופה שלא מומשו ושהוכרו ברווח<br>או הפסד בגין נכסים המוחזקים ליום<br>30 ביוני, 2022 |
| (9,296)                                                                               | (9,897)                     | 601    |                                                                                                                                                   |

במהלך התקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני, 2022 לא היו מעברים מהותיים בין רמה 1 ובין רמה 2.

| מדידת שווי הוגן במועד הדיווח                                                                                 |          |         |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|---------|
| נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח                                                                           |          |         |
| או הפסד והשקעה במכשירי חוב דרך רווח                                                                          |          |         |
| כולל אחר                                                                                                     |          |         |
| השקעות                                                                                                       |          |         |
| מניות לא                                                                                                     | פיננסיות | סה"כ    |
| סחירות                                                                                                       | אחרות    |         |
| בלתי מבוקר                                                                                                   |          |         |
| אלפי ש"ח                                                                                                     |          |         |
| 91,353                                                                                                       | 102,744  | 194,097 |
| (5,756)                                                                                                      | 4,992    | (764)   |
| -                                                                                                            | 30,790   | 30,790  |
| -                                                                                                            | (246)    | (246)   |
| 85,597                                                                                                       | 138,280  | 223,877 |
| יתרה ליום 1 בינואר, 2021 (מבוקר)                                                                             |          |         |
| סך הרווחים (הפסדים) שהוכרו ברווח או הפסד                                                                     |          |         |
| רכישות                                                                                                       |          |         |
| מכירות                                                                                                       |          |         |
| יתרה ליום 30 ביוני, 2021                                                                                     |          |         |
| (* מתוכם: סך הרווחים (הפסדים) לתקופה שלא מומשו ושהוכרו ברווח או הפסד בגין נכסים המוחזקים ליום 30 ביוני, 2021 |          |         |
| (5,756)                                                                                                      | 4,992    | (764)   |

במהלך התקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני, 2021 לא היו מעברים מהותיים בין רמה 1 ובין רמה 2.

באור 5: - מכשירים פיננסיים (המשך)

ב. השקעות פיננסיות אחרות בחברת הביטוח המאוחדת (המשך)2. שווי הוגן של נכסים פיננסיים בחלוקה לרמות: (המשך)נכסים הנמדדים בשווי הוגן ברמה 3 (המשך)

| מדידת שווי הוגן במועד הדיווח                                                    |                       |                 |
|---------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|-----------------|
| נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד והשקעה במכשירי חוב דרך רווח כולל אחר |                       |                 |
| סה"כ                                                                            | השקעות פיננסיות אחרות | מניות לא סחירות |
|                                                                                 | בלתי מבוקר            | אלפי ש"ח        |
| 258,497                                                                         | 175,328               | 83,169          |
| (915)                                                                           | (1,071)               | 156             |
| 27,919                                                                          | 27,919                | -               |
| (123)                                                                           | (123)                 | -               |
| 285,378                                                                         | 202,053               | 83,325          |
| (915)                                                                           | (1,071)               | 156             |

יתרה ליום 1 באפריל 2022  
 סך רווחים (הפסדים) שהוכרו ברווח או הפסד (\*)  
 רכישות  
 מכירות

יתרה ליום 30 ביוני, 2022  
 (\*) מתוכם: סך רווחים (הפסדים) לתקופה שלא מומשו ושהוכרו ברווח או הפסד בגין נכסים המוחזקים ליום 30 ביוני, 2022

במהלך התקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני, 2022 לא היו מעברים מהותיים בין רמה 1 ובין רמה 2.

| מדידת שווי הוגן במועד הדיווח                                                    |                       |                 |
|---------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|-----------------|
| נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד והשקעה במכשירי חוב דרך רווח כולל אחר |                       |                 |
| סה"כ                                                                            | השקעות פיננסיות אחרות | מניות לא סחירות |
|                                                                                 | בלתי מבוקר            | אלפי ש"ח        |
| 241,517                                                                         | 142,122               | 99,395          |
| (22,057)                                                                        | (8,259)               | (13,798)        |
| 4,540                                                                           | 4,540                 | -               |
| (123)                                                                           | (123)                 | -               |
| 223,877                                                                         | 138,280               | 85,597          |
| (22,057)                                                                        | (8,259)               | (13,798)        |

יתרה ליום 1 באפריל 2021  
 סך הפסדים שהוכרו ברווח או הפסד (\*)  
 רכישות  
 מכירות

יתרה ליום 30 ביוני, 2021  
 (\*) מתוכם: סך הפסדים לתקופה שלא מומשו ושהוכרו ברווח או הפסד בגין נכסים המוחזקים ליום 30 ביוני, 2021

במהלך התקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני, 2021 לא היו מעברים מהותיים בין רמה 1 ובין רמה 2.

באור 5: - מכשירים פיננסיים (המשך)

ב. השקעות פיננסיות אחרות בחברת הביטוח המאוחדת (המשך)2. שווי הוגן של נכסים פיננסיים בחלוקה לרמות (המשך)נכסים הנמדדים בשווי הוגן ברמה 3

| מדידת שווי הוגן במועד הדיווח                                                    |                                |                 |
|---------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------|-----------------|
| נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד והשקעה במכשירי חוב דרך רווח כולל אחר |                                |                 |
| 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)        |
| 242,589                                                                         | 169,724                        | 72,865          |
| 10,926                                                                          | 15,339                         | (4,413)         |

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

במהלך שנת 2021 לא היו מעברים מהותיים בין רמה 1 ובין רמה 2.

באור 5: - מכשירים פיננסיים (המשך)

## ג. מכשירים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן בחברת אלבר המאוחדת

1. להלן יתרות מכשירים פיננסיים המוצגים בשווי הוגן:

| ליום 31 בדצמבר | ליום 30 ביוני |         |
|----------------|---------------|---------|
| 2021           | 2021          | 2022    |
| אלפי ש"ח       |               |         |
| מבוקר          | בלתי מבוקר    |         |
| 318,120        | 291,058       | 319,964 |
| 318,120        | 291,058       | 319,964 |

רמה 3:  
הלוואות שניתנו

בתקופת הדיווח לא היו מעברים בין הרמות השונות.

השווי ההוגן של ההלוואות שניתנו (רמה 3) חושב לימים 30 ביוני 2022, 30 ביוני 2021 ו- 31 בדצמבר 2021, באמצעות תזרים המזומנים של תיקי ההלוואות לאותו המועד, מנוכה בשיעור היוון של 4.89%, 3.70% ו- 3.39%, בהתאמה.

## 2. מכשירים פיננסיים שנגרעו ולאבר נותרה מעורבות בהם

אלבר מבצעת במהלך העסקים הרגיל המחאות על דרך המכר של תיקי הלוואות צרכניות לתאגיד פיננסי. העברה זו כשירה לגריעה שכן לדעת אלבר היא מעבירה באופן מהותי את מרבית הסיכונים וההטבות הגלומות בנכסים הפיננסיים. במסגרת הסכם ההמחאה עם התאגיד הפיננסי, מספקת החברה שירותי גביה לתאגיד פיננסי, בתמורה, המהווה, בקירוב, את השווי ההוגן של השירותים.

במסגרת ההסכם, זכאי התאגיד הפיננסי להתאמת התמורה עקב אירועי כשל של לקוחות בשיעור ממוצע של 10.42% ליום 30 ביוני, 2022 (לימים 30 ביוני, 2021 ו- 31 בדצמבר, 2021 כ-12.3% וכ-10.8%, בהתאמה) מהפסד האשראי, לאחר ובתנאי שמומשו כל הבטחות 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:

באור 5: - מכשירים פיננסיים (המשך)

ג. מכשירים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן בחברת אלבר המאוחדת (המשך)

2. מכשירים פיננסיים שנגרעו ולאבר נותרה מעורבות בהם (המשך)

| 31 בדצמבר 2021 |           |        | 30 ביוני 2021 |           |        | 30 ביוני 2022 |           |        |
|----------------|-----------|--------|---------------|-----------|--------|---------------|-----------|--------|
| חשיפה          | מקסימלית  | ערך    | חשיפה         | מקסימלית  | ערך    | חשיפה         | מקסימלית  | ערך    |
| להפסד          | שווי הוגן | בספרים | להפסד         | שווי הוגן | בספרים | להפסד         | שווי הוגן | בספרים |
| מבוקר          |           |        | בלתי מבוקר    |           |        | בלתי מבוקר    |           |        |
|                |           |        | אלפי ש"ח      |           |        |               |           |        |

הפרשה לאירועי כשל 52,982 2,007 2,007 60,648 1,305 1,305 44,615 1,474 1,474

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 החברה שהלוואותיהם הומחו לתאגיד פיננסי, 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 2021 |       |        | 30 ביוני 2021 |       |        | 30 ביוני 2022 |       |        |
|----------------|-------|--------|---------------|-------|--------|---------------|-------|--------|
| רווח           | הפסד  | הפסד   | רווח          | הפסד  | רווח   | רווח          | הפסד  | הפסד   |
| במימוש         | מצטבר | בתקופה | במימוש        | מצטבר | בתקופה | במימוש        | מצטבר | בתקופה |
| מבוקר          |       |        | בלתי מבוקר    |       |        | בלתי מבוקר    |       |        |
|                |       |        | אלפי ש"ח      |       |        |               |       |        |

הפרשה לאירועי כשל - (2,007) (643) - (1,305) 59 - (1,474) (138)

באור 5: - מכשירים פיננסיים (המשך)

ד. התחייבויות פיננסיות

ליום 30 ביוני, 2022

| הערך בספרים | שווי הוגן |
|-------------|-----------|
| בלתי מבוקר  |           |
| אלפי ש"ח    |           |
| 735,741     | 742,877   |
| 2,177,389   | 2,230,111 |
| 2,913,130   | 2,972,988 |

התחייבויות פיננסיות המוצגות בעלות מופחתת

התחייבויות לתאגידים בנקאיים ואחרים (1)

אגרות חוב (2)

סה"כ

ליום 30 ביוני, 2021

| הערך בספרים | שווי הוגן |
|-------------|-----------|
| בלתי מבוקר  |           |
| אלפי ש"ח    |           |
| 787,689     | 792,245   |
| 2,402,755   | 2,481,786 |
| 3,190,444   | 3,274,031 |

התחייבויות פיננסיות המוצגות בעלות מופחתת

התחייבויות לתאגידים בנקאיים ואחרים (1)

אגרות חוב (2)

סה"כ

ליום 31 בדצמבר, 2021

| הערך בספרים | שווי הוגן |
|-------------|-----------|
| מבוקר       |           |
| אלפי ש"ח    |           |
| 872,746     | 881,633   |
| 2,111,847   | 2,213,606 |
| 2,984,593   | 3,095,239 |

התחייבויות פיננסיות המוצגות בעלות מופחתת

התחייבויות לתאגידים בנקאיים ואחרים (1)

אגרות חוב (2)

סה"כ

(1) שוויין ההוגן של ההתחייבויות מבוסס על חישובי ערך נוכחי של תזרימי המזומנים העתידיים בגין אותן התחייבויות, לפי שיעורי ריבית של התחייבויות דומות שנלקחו על ידי החברה והחברות המאוחדות שלה סמוך לתאריך הדיווח.

(2) השווי ההוגן של אגרות חוב נסחרות מבוסס על מחירים מצוטטים בשוק פעיל לתאריך הדיווח.

הנהלת החברה מעריכה שיתרת מזומנים ושווי מזומנים, לקוחות והכנסות לקבל, חייבים ויתרות חובה, אשראי מתאגידים בנקאיים, התחייבויות לספקים ולנותני שירותים, זכאים ויתרות זכות והתחייבויות שוטפות אחרות מהווה בקירוב, את שווי ההוגן וזאת בשל מועדי הפרעון הקצרים של מכשירים אלה.

א. 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, המתוארת בבאור 21(ג) לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה לשנת 2021 (להלן - הפדיון המוקדם). במסגרת הפדיון המוקדם, שילמה החברה סך של 23,267 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 שהייתה אמורה להיפרע ביום 31 במאי, 2025, סך של כ-9,221 אלפי ש"ח על חשבון קרן ההלוואה שהייתה אמורה להיפרע ביום 1 בדצמבר, 2024 וסך של כ-725 אלפי ש"ח עבור ריבית שנצברה בגין ההלוואה עד למועד הפדיון המוקדם.

לאחר הפדיון החלקי המוקדם האמור, יתרת קרן ההלוואה עמדה על סך של כ-20,779 אלפי ש"ח. לפרטים אודות פדיון מוקדם מלא של ההלוואה כאמור שבוצע בחודש מאי 2022, ראה באור 6(ד) להלן.

ב. ביום 30 במרס 2022, בעל השליטה בחברה, מר אלי אלעזרא, מסר לחברה הודעה, בדבר ויתור בלתי חוזר, בקשר עם זכויותיו לקבל מהחברה, סך כולל של כ-17,648 אלפי ש"ח, עבור שכר בגין השנים 2009-2017 ועבור מענקים שנתיים בגין השנים 2007, 2010 ו-2012-2016 בהתאם להסכם ההעסקה הקודם, כהגדרתו בביאור 28(ה'4)ג' בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה לשנת 2021. בהתאם לאמור, במהלך הרבעון הראשון לשנת 2022, החברה הפחיתה את ההתחייבות וזקפה אותה להון העצמי של החברה, לסעיף קרן הון בגין עסקה עם בעל שליטה.

ג. 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), לחברה האם, והמרתה לשטר הון צמית, שאינו נושא ריבית והפרשי הצמדה, ואשר ייפרע לא לפני תום חמש שנים מתאריך השטר (קרי עד יום 30 במרס, 2027). ההמרה של ההלוואה לשטר הון כאמור אושרה על-ידי ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה כעסקה בתנאים של "עסקה מזכה". בהתאם לאמור, שטר ההון הצמית האמור סווג, במהלך הרבעון הראשון לשנת 2022, להון העצמי של החברה, לסעיף שטרי הון צמיתים.

ד. בהמשך למתואר בסעיף 6א לעיל, ביום 26 במאי, 2022 ביצעה החברה פדיון מוקדם מלא (ביוזמת החברה ושאינו מנדטורי), בסך של כ-20,779 אלפי ש"ח (מונחי קרן בלבד), על חשבון ההלוואה שנטלה החברה, כהגדרתה בסעיף האמור (להלן - הפדיון המוקדם המלא).

במסגרת הפדיון המוקדם המלא, שילמה החברה סך של 20,951 אלפי ש"ח, הכוללים סך של 10,000 אלפי ש"ח בגין מלוא קרן ההלוואה שהייתה אמורה להיפרע ביום 30 בנובמבר, 2023, סך של כ-10,000 אלפי ש"ח על חשבון קרן ההלוואה שהייתה אמורה להיפרע ביום 30 במאי, 2024, סך של כ-779 אלפי ש"ח על חשבון קרן ההלוואה שהייתה אמורה להיפרע ביום 1 בדצמבר, 2024 וסך של כ-172 אלפי ש"ח עבור ריבית שנצברה בגין ההלוואה עד למועד הפדיון המוקדם המלא. מקורו של הפדיון המוקדם המלא האמור לעיל היה בחלוקת דיבידנד של אלבר, ששולם ביום 26 במאי 2022 כמתואר בסעיף ח' להלן.

בהתאם לאמור, נכון למועד הד"ח, ההלוואה נפרעה במלואה.

ה. ביום 30 במאי, 2022 אישר דירקטוריון החברה פדיון מוקדם חלקי, ביוזמת החברה, בסך של כ-6,400 אלפי ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה ד') של החברה, אשר בוצע ביום 16 ביוני, 2022 (להלן: "הפדיון המוקדם"). תמורת הפדיון המוקדם, שכללה תוספת תשלום של פדיון מוקדם בסך של כ-613 אלפי ש"ח, הסתכמה לסך כולל של כ-7,013 אלפי ש"ח. מקור הפדיון המוקדם היה חלוקת דיבידנד של אלבר ששולם ביום 26 במאי 2022, כמתואר בסעיף ח' להלן.

באור 6: - אירועים מהותיים בתקופת הדיווח (המשך)

ו. ביום 6 בינואר, 2022, הושלמה החתימה על התקשרות של אלבר קרדיט בע"מ (להלן – אלבר קרדיט), חברה בת של החברה המאוחדת אלבר (להלן- 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 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 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.

בתקופת הדוח גרעה אלבר את תיק הלוואות במלואו כנגד קבלת תמורת ההמחאה. ביום 30 ביוני 2022 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-48 מיליון ש"ח.

ז. 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.

ח. ביום 27 במרס, 2022, חילקה אלבר דיבידנד בסכום כולל של כ-23,262 אלפי ש"ח. ביום 26 במאי, 2022, חילקה אלבר דיבידנד בסכום כולל של כ-31,058 אלפי ש"ח. לעניין דיבידנד נוסף שחולק ע"י אלבר לאחר הדוח ראה ביאור 9(ו) להלן.

ט. ביום 31 במרס, 2022 דיווחה אלבר, כי הושלמה עסקה בין אלבר קרדיט בע"מ, חברה בת בבעלות מלאה (100%) של אלבר לבין תאגיד פיננסי, להמחאה על דרך המכר של תיק הלוואות צרכניות שהעמידה ללקוחותיה לצורך מימון רכישת רכב, בסכום קרן של כ-48 מיליון ש"ח.

י. ביום 12 באפריל, 2022, החברה המאוחדת אלבר (להלן- אלבר) הנפיקה 187,000,000 ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה יז') וכן 113,000,000 ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה יח'), בדרך של הרחבת סדרות אלה. התמורה הכוללת ברוטו שאלבר קיבלה בגין אגרות החוב (סדרה יז') ואגרות חוב (סדרה יח') שהוקצו על פי דוח הצעת המדף הסתכמה ל-313,238 אלפי ש"ח.

יא. ביום 17 במאי, 2022, פרסמה אלבר תשקיף מדף, מכוחו אלבר תוכל להנפיק ניירות ערך שונים בהתאם להוראות הדין, ובכללם: אגרות חוב שאינן ניתנות להמרה למניות, כתבי אופציה הניתנים למימוש לאגרות חוב שאינן ניתנות להמרה למניות וניירות ערך מסחריים.

באור 6: - אירועים מהותיים בתקופת הדיווח (המשך)

יב. לעניין התקשרות החברה המאוחדת הכשרה ביטוח (להלן- הכשרה ביטוח) עם חברת הראל חברה לביטוח בע"מ, ראה באור 29(ג) לדוחות הכספיים השנתיים.

יג. בתקופת הדוח, חלו ירידות בשווקים הפיננסיים שהשפיעו לרעה בעיקר על תיק ההשקעות של הפוליסות המשתתפות ברווחים, אשר להן השפעה על ההכנסות מדמי הניהול להם זכאית הכשרה ביטוח ממבוטחיה. בעקבות התשואה השלילית בתיק המשתתף ברווחים, אומדן דמי הניהול המשתנים שלא יגבו עומד על כ-23.7 מיליון ש"ח ("הבור בדמי הניהול"). כמו כן, בתקופת הדוח חלו הפסדים בתיק השקעות הנוסטרו הסחיר של הכשרה ביטוח אשר קוזזו במלואם בעקבות שיערוך נדל"ן להשקעה.

יד. ביום 17 במאי, 2022, הוחלט להטיל על הכשרה ביטוח עיצום כספי בסך 2.75 מיליון ש"ח בשל הפרת הוראות הנוגעות לגביית הוצאות ישירות בגין השקעה בקרנות נאמנות של צד קשור. לפירוט ראה באור 3 לעיל.

טו. ביום 17 במאי, 2022, הכשרה ביטוח פרסמה תשקיף מדף, על פיו תהא רשאית להציע לציבור ניירות ערך על פי דוחות הצעת מדף.

טז. במהלך רבעון השני של שנת 2022 ערכה הכשרה ביטוח עדכון של הערכת השווי של נכס המוחזק על ידה בעיר אשדוד (להלן- הנכס). הערכת השווי כללה, התאמה למחיר שווי דונם הנובע, בין היתר, מפרסום תוצאות מכרז ר.מ.י המתייחסות לחלקות סמוכות לנכס וכן החלטת הועדה המחוזית (מחוז דרום) להפקדת התב"ע בתנאים לפיה מתוכנן שינוי יעוד בחלק הנכס המסחרי ממסחר למגורים, משרדים ומסחר. הכשרה ביטוח רשמה בדוחותיה הכספיים ליום 30 ביוני, 2022 עליית שווי, נטו של נדל"ן להשקעה בסך של כ-213 מיליון ש"ח לפני מס כאשר 50% נרשם כנגד חוזים תלויי תשואה.

יז. בחודש יוני 2022, אישרה הוועדה לצדדים קשורים את חידוש מערך הפוליסות למתחם האירועים הדולס שבבעלות מרינה מול אשקלון בע"מ וזאת לאחר שהוועדה סיווגה את העסקה כזניחה.

יח. ביום 1 ביוני 2022 הוציאה רשות מקרקעי ישראל (להלן - רמ"י) לחברה המאוחדת אפרידר יוזמה והשקעות בע"מ (להלן- אפרידר), אישור זכיה במכרז של רמ"י מס' 482/2021 (להלן - המכרז) לגבי המקרקעין הידועים כמתחם מס' 72134, בשטח של כ-3,961 מ"ר, לפי תכנית מס' תמל/1086 ברחובות (להלן - המקרקעין). על המקרקעין, ובהתאם לתנאי המכרז, ניתן להקים פרויקט הכולל 126 יחידות דיור אשר ישווקו בשוק החופשי ללא מגבלת מחיר. ביום 15 ביוני 2022 הוציאה רמ"י לאפרידר אישור עסקה, לפיו התחייבה רמ"י, כי לאחר מילוי תנאי האישור על ידי אפרידר, ובין היתר הסדרת התשלום, לרמ"י, בגין הקרקע והוצאות הפתוח, בסך של כ-93,456 אש"ח בתוספת מע"מ וכ-24,274 אלפי ש"ח, בהתאמה (להלן- מחיר הקרקע), תתקשר רמ"י עם אפרידר בחוזה חכירה (להלן - חוזה החכירה). ביום 19 ביוני 2022 שילמה אפרידר לרמ"י, בדרך של חילוט ערבות מכרז, סך של 10,133 אש"ח, על חשבון מחיר הקרקע, ולאחר מועד הדוח, ביום 21 באוגוסט 2022 שילמה אפרידר את יתרת מחיר הקרקע. כמו כן, נכון למועד פרסום הדוח, העמידה אפרידר את הערבויות הנדרשות לרמ"י ולחברה לפתוח רחובות, וכן השלימה את מלוא התנאים לצורך התקשרות בחוזה חכירה.

יט. ביום 2 ביוני, 2022 הכריז דירקטוריון אפרידר על דיבידנד המסתכם לסך של 50,820 אלפי ש"ח. הדיבידנד פרע את יתרת החו"ז שהעמידה אפרידר לחברה במהלך המחצית הראשונה לשנת 2022. לעניין דיבידנד נוסף שחולק ע"י אפרידר לאחר הדוח ראה ביאור 9(ח) להלן.

א. תובענות ייצוגיות ובקשות 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 אישור לתובענה ייצוגית כנגד החברות המאוחדות. ההליכים הייצוגיים, מצויים בשלבים שונים של הבירור המשפטי, החל משלב בירור הבקשה לאישור התובענה כייצוגית ועד לשלב שבו התובענה 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 החברות המאוחדות. בבקשות לאישור תובענות אשר אושרו כייצוגיות על ידי בית המשפט, נכללו בדוחות הכספיים הפרשות לכיסוי החשיפה המוערכת על ידי החברות המאוחדות, 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 החברות המאוחדות 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 החברות המאוחדות או סכום הנכונות לפשרה, לפי הגבוה מבניהם. במקרים בהם אושר הסדר פשרה, נכללה בדוחות הפרשה בגובה הערכת החברות המאוחדות 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 החברות המאוחדות או הפרשה בגובה נכונות החברות המאוחדות לפשרה, לפי העניין.

באור 7: - התחייבויות תלויות והתקשרויות (המשך)

א. תובענות ייצוגיות ובקשות לאישור תובענות ייצוגיות (המשך)

להלן פרוט הבקשות לאישור תובענות כייצוגיות ותובענות אשר הוגשו נגד חברת הביטוח המאוחדת (להלן - החברה המאוחדת):

1. המדובר בבקשה לאישור תובענה כייצוגית על סך כ-37 מליון ש"ח אשר הוגשה נגד החברה המאוחדת ונגד חברות ביטוח נוספות ביום 13 ביוני, 2012. עניין התובענה הינו גביית סכומי כסף העולים לעיתים כדי 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 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 שנערכו בין השנים 1999-2003 (פוליסות המכונות בשמות שונים כגון "עדיף", "מיטב", "יותר", "עדי", "מעולה" וכיו"ב), אשר החיסכון שנצבר לטובתם נפגע בשל גביית "גורם הפוליסה". עילת תביעה אותה אישר בית 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 החברה המאוחדת, יאוחדו וידונו בפני השופט מיכל נדב יחד עם התיק המתנהל נגד הפניקס.

ביום 16 במאי, 2017 הגישו הנתבעות (כולל החברה המאוחדת), 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 במחוז, ישמרו לצדדים. החברה המאוחדת קיבלה את המלצת בית המשפט והודיעה על משיכת בקשת רשות הערעור. בנסיבות אלו, ימשך הדיון

באור 7: - התחייבויות תלויות והתקשרויות (המשך)

א. תובענות ייצוגיות ובקשות לאישור תובענות ייצוגיות (המשך)

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 בית המשפט ליועמ"ש להתייחס להצעת הפשרה הנרקמת בין הצדדים. בנוסף, בית המשפט 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 הפשרה 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 החברה המאוחדת. סכום התביעה הקבוצתית מוערך בסכום של 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 החברה המאוחדת הציגה כביכול מצגי שווא, לפיהם העלות היחידה שיש לחוסכים היא דמי ניהול; וכי החברה המאוחדת 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 החברה המאוחדת 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 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 הועדה המייעצת לממונה על שוק ההון, ביטוח וחיסכון 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.

באור 7: - התחייבויות תלויות והתקשרויות (המשך)

א. תובענות ייצוגיות ובקשות לאישור תובענות ייצוגיות (המשך)

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. ביום 10 באפריל, 2022 פרסמה רשות שוק ההון, ביטוח וחיסכון טיוטת תקנות חדשות בנושא ההוצאות הישירות. ביום 24 באפריל, 2022 התיר בית המשפט העליון לחברות הביטוח להגיש את טיוטת התקנות החדשה בנושא הוצאות ישירות שפרסם המאסדר; וביום 8 במאי, 2022 גם הצדדים האחרים הגישו את התייחסותם למסמך.

3. בקשה לאישור התובענה כייצוגית אשר הוגשה ביום 13 בנובמבר, 2016 כנגד החברה המאוחדת. עניינה של התובענה בטענה כי החברה המאוחדת מפרה כביכול התחייבויותיה במסגרת פוליסות לביטוח מנהלים הכוללות גם כיסוי לאובדן כושר עבודה, באופן כזה שהחברה המאוחדת, 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 החברה המאוחדת לתיקון המגבלה הטכנולוגית בעטיה נוצרה אי-ההתאמה הרישומית 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 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. 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 במרס 2020 ניתנה החלטה לפיה על החברה המאוחדת 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 החברה המאוחדת תשובה לבקשת החידוש. בהחלטה מיום 16 באוקטובר, 2021 חודש ההליך ונקבע כי על החברה המאוחדת להגיש כתב הגנה. ביום 12 בינואר, 2022 הגישה החברה המאוחדת כתב הגנה. לאחר הגשתו פנו הצדדים להידבר מחוץ לכותלי בית המשפט. על הצדדים לעדכן את בית המשפט בדבר המגעים לפשרה עד ליום 6 בספטמבר, 2022.

באור 7: - התחייבויות תלויות והתקשרויות (המשך)

א. תובענות ייצוגיות ובקשות לאישור תובענות ייצוגיות (המשך)

4. בקשה לאישור תובענה כייצוגית אשר הוגשה ביום 22 בינואר, 2017 נגד החברה המאוחדת. סכום התביעה לכלל חברי הקבוצה ביחס לחברה המאוחדת 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 במרס, 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 במרס, 2022 הגישו המשיבות תגובה, במסגרתה הוצע כי דיון ההוכחות הקבוע ליום 20 במרס, 2022 יומר בקדם משפט, במסגרתו תידון בקשת הודעת המבקשים והסוגיות העולות ממנה. ביום 16 במרס, 2022 התקבלה החלטה המאשרת את ההצעה כאמור. ביום 20 במרס, 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. הערעור בעניין ליטבינוב הוגש בפועל ביום 25 באפריל 2022.

5. בקשה לאישור התובענה כייצוגית אשר הוגשה ביום 27 באפריל 2017 נגד החברה המאוחדת וכנגד 2 חברות ביטוח נוספות (להלן – המשיבות). סכום התביעה כנגד המשיבות הוערך על ידי התובעים בסכום של 44,395,750 ש"ח, וסכום התובענה נגד החברה המאוחדת בלבד הינו סכום של 15,870,750 ש"ח.

עניינה של התובענה, בטענה לגביית יתר, שלא כדיון, 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 הדיון ו/או תוך חריגה משיעורי הריבית אשר הוצגו בפוליסות.

הסעדים המבוקשים הינם פיצוי/השבה בדרך של החזר סכום הריבית העודפת שנגבה מהקבוצה שלא כדיון 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 הבהיר כי לא מצא לנכון להתערב ביחס לאישור הסדר הפשרה לחיוב או לשלילה. ביום 10 בנובמבר, 2021 ניתנה

באור 7: - התחייבויות תלויות והתקשרויות (המשך)

א. תובענות ייצוגיות ובקשות לאישור תובענות ייצוגיות (המשך)

הבהרה על ידי בית המשפט כי ראה את עמדת היועמ"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 החברה המאוחדת לעניין ענף 61 (רכב מסחרי מעל 3.5 טון אוטובוסים ומשאיות), לפיה הענף אינו נכלל ב"ביטוחים אישיים".

6. בקשה לאישור התובענה כייצוגית, שהוגשה ביום 6 בספטמבר, 2017, נגד החברה המאוחדת וחברות ביטוח נוספות. סכום התביעה האישית של המבקש כנגד החברה המאוחדת הינו כ- 1,269.4 ש"ח. הנזק הכולל לא כומת במסגרת הבקשה. עניין התביעה הינה בטענה כי החברה המאוחדת משלמת במועד מאוחר למועד הפרעון סכומים שנפסקו לחובתה על ידי רשות שיפוטית וזאת מבלי להוסיף לסכום ששולם על ידי הפרשי הצמדה וריבית כדין. במסגרת תשובת החברה המאוחדת לבקשה לאישור הבהירה החברה המאוחדת 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 לבית המשפט על הסכמתן להעביר את התיק לגישור בפני כב' השופטת (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 החברה המאוחדת 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 המאוחדת 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.

באור 7: - התחייבויות תלויות והתקשרויות (המשך)

א. תובענות ייצוגיות ובקשות לאישור תובענות ייצוגיות (המשך)

7. מדובר בתביעה ובבקשה לאשר כתובענה ייצוגית, אשר הוגשה ביום 6 בספטמבר, 2017. סכום התביעה לכלל חברי הקבוצה ביחס לחברה המאוחדת 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 בצרוף 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.
- ביום 4 באוקטובר, 2018 התקיים קדם משפט נוסף בתיק, במסגרתו הוחלט על איחוד הדיון יחד עם בקשות האישור 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 נדחתה 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.
8. בקשה לאישור תובענה כייצוגית אשר הוגשה כנגד החברה המאוחדת 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.

באור 7: - התחייבויות תלויות והתקשרויות (המשך)

א. תובענות ייצוגיות ובקשות לאישור תובענות ייצוגיות (המשך)

עניינה התובענה בטענה שהחברה המאוחדת גבתה ביתר ושללא 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 החברה המאוחדת 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 בהסכמה לעיכוב הליכים בתיק, וזאת עד למתן הכרעה בבקשת רשות ערעור שהוגשה על החלטה לאשר תובענה כייצוגית בתיק אחר (ת"צ 20461-09-16), אשר עוסק באותה שאלה משפטית. ביום 4 בספטמבר, 2019 נעתר בית המשפט לבקשת עיכוב ההליכים, וזאת עד למתן החלטה אחרת. ביום 3 במאי, 2022 ניתנה החלטת בית המשפט לפיה על מנת שלא לעכב את המשך בירור התיק ומשמדובר בתיק ישן, על החברה המאוחדת להגיש את תגובתה לבקשת האישור עד ליום 2 ביוני, 2022 ולאחר מכן התיק יקבע להוכחות. ביום 17 במאי, 2022 הגישו הצדדים הודעת עדכון לפיה טרם ניתן פסק דין בתיק בבר"ע בתיק המקביל ובקשה מטעם הצדדים לעכב את הדיון בתיק עד למתן ההחלטה בבר"ע. בהתאם, בית המשפט הוציא מלפניו החלטה לפיה הוא נעתר למבוקש. על הצדדים למסור עדכון לבית המשפט אודות הבר"ע בתיק המקביל עד ליום 1 בספטמבר, 2022.

9. בקשה לאישור תובענה כייצוגית אשר הוגשה כנגד החברה המאוחדת 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 החברה המאוחדת מוערך בסך של 58 מיליון 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 מיליון 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).

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 המאוחדת 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

באור 7: - התחייבויות תלויות והתקשרויות (המשך)

א. תובענות ייצוגיות ובקשות לאישור תובענות ייצוגיות (המשך)

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 בת"צ 25472-04-20 ("עניין פריימטקס") - אשר נדון בו שאלות משפטיות דומות - יהפוך לחלוט או שיוגש עליו ערעור לעליון. ביום 19 באוקטובר, 2021 נעתר בית המשפט לבקשה לעיכוב ההליכים. 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 בהמ"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. ביום 16 בדצמבר 2021 הוגשה הודעת עדכון כאמור, לפיה המבקשים בעניין פריימטקס החליטו שלא להגיש ערעור על פסק הדין. קדם משפט בתיק נקבע ליום 3 בינואר, 2023.

10. בקשה לאישור תובענה כייצוגית אשר הוגשה כנגד החברה המאוחדת 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 החברה המאוחדת 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 המאוחדת 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.

באור 7: - התחייבויות תלויות והתקשרויות (המשך)

א. תובענות ייצוגיות ובקשות לאישור תובענות ייצוגיות (המשך)

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 (ע"א 2819/21).

ביום 25 במאי, 2022 התקיים דיון בערעור כאמור, במסגרתו המליץ בית המשפט למערערים שלא לעמוד על ערעורם; ואלה קיבלו את המלצתו של בית המשפט.

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 (ת"צ 25472-04-20) - אשר נדונו בו שאלות משפטיות דומות - יהפוך לחלוט או שיוגש עליו ערעור לעליון. ביום 16 בדצמבר 2021 הוגשה הודעת עדכון מטעם הצדדים בנוגע לתוצאות ההליך בעניין פריימטקס, לפיה המבקשים בעניין פריימטקס החליטו שלא להגיש ערעור על פסק הדין.

קדם משפט בתיק נקבע ליום 3 בינואר, 2023.

11. בקשה לאישור תובענה כייצוגית אשר הוגשה לבית המשפט המחוזי בתל אביב-יפו כנגד החברה המאוחדת 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 החברה המאוחדת 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 מיליון ש"ח, כאשר הוא מבקש לשמור לעצמו את הזכות לתקן את סכום התביעה לאחר קבלת מידע ופרטים מאת החברה המאוחדת. הקבוצה שהוגדרה על ידי המבקש הינה קבוצת המבוטחים בפוליסה "משפחה בטוחה פלוס" של המשיבה, אשר ארעה להם, לפני הגשת הבקשה לאישור, תאונה שכתוצאה ממנה נגרם להם שבר בכף הרגל ואשר הגישו תביעה לחברה המאוחדת 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. החברה המאוחדת הגיבה לבקשה זו וציינה כי היא מותירה את ההחלטה 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.

באור 7: - התחייבויות תלויות והתקשרויות (המשך)

א. תובענות ייצוגיות ובקשות לאישור תובענות ייצוגיות (המשך)

12. בקשה לאישור תובענה כייצוגית אשר הוגשה לבית המשפט המחוזי מרכז כנגד החברה המאוחדת 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 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 החברה המאוחדת 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, 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. החברה המאוחדת הגיבה לבקשה זו וציינה כי היא מותירה את ההחלטה לשיקול דעתו של בית המשפט ואולם, ראוי שתידון רק בקשה לאישור אחת כנגדה באותו עניין. ביום 14 בדצמבר, 2020 התקיים דיון בבימה"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 11 בספטמבר, 2022.

13. בקשה לאישור תובענה כייצוגית אשר הוגשה לבית המשפט המחוזי בתל אביב-יפו ביום 15 בדצמבר, 2020.

עניינה של התובענה בטענה כי החברה המאוחדת 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, כאשר 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 החברה המאוחדת הפרה את חובתה לצרף ריבית צמודה כדין בגין תגמולי ביטוח המשולמים על ידה, תיקון מדיניות החברה המאוחדת 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 15-09-4398, ת"צ 10-6889-15, ת"צ 15-09-16073 ות"צ 15-09-19583 ("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 23 באוקטובר, 2022. ביום 24 באוגוסט, 2022 הגישה החברה בקשה לסילוק על הסף.

באור 7: - התחייבויות תלויות והתקשרויות (המשך)

א. תובענות ייצוגיות ובקשות לאישור תובענות ייצוגיות (המשך)

14. בקשה לאישור תובענה כייצוגית אשר הוגשה לבית המשפט המחוזי בתל אביב-יפו ביום 16 במרס, 2021.

עניינה של התובענה בטענה כי החברה המאוחדת נוהגת שלא כדין בכך שהיא מחדשת באופן אוטומטי חוזי ביטוח דירה של מבטוחיה, מבלי שקיבלה את אישורם המפורש לכך מראש. עוד נטען, כי את החידוש האוטומטי מבצעת החברה המאוחדת גם כאשר היא משנה את תנאי החוזה והפוליסה ואת סכומי הפרמיה, ובכך מקימה על מבטוחיה חובת תשלום לפי חוזה שהם לא הסכימו לתנאיו. המדובר בפוליסת משכנתא משולבת מבנה. סכום התביעה האישית של המבקשת כנגד החברה המאוחדת עומד על סך של 5,752 ש"ח. הנזק הכולל לחברי הקבוצה לא כומת במסגרת הבקשה לאישור. ביום 21 ביוני, 2022 הגישה המבקשת בקשה לתיקון בקשת האישור, במסגרתה ביקשה לתקן את הגדרת הקבוצה ולכלול קבוצה נוספת של "כל מי שרכש מהמשיבה חוזה לביטוח דירה שנערך לטווח ארוך (עד לסיום המשכנתא או כל מועד אחר העולה על שנה)" ("הקבוצה הנוספת"); וכן הוספת סעדים בעניינה של הקבוצה הנוספת, לרבות מתן צו עשה למניעת עריכת שינויים בתנאי הפוליסה ו/או העלאת דמי הביטוח ו/או סכום ההשתתפות העצמית, במשך כל תקופת הביטוח, אלא אם ניתנה על ידי המבוטח הסכמה מראש לשינוי; והשבת כספים ששילמו מבטוחים כפרמיה בגין התקופה כבר לא היו להם זכויות בדירה. ביום 17 ביולי, 2022 השיבה החברה המאוחדת לבקשה לתיקון בקשת האישור. ביום 22 ביוני, 2022 הגישה המבקשת רשימת בקשות לדיון במסגרת הדיון המקדמי, הכוללת בקשה למתן מענה לשאלון וצו גילוי מסמכים. דיון קדם משפט בתיק נקבע ליום 29 בספטמבר, 2022.

15. 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 החדשית המשולמת למבוטחים בפוליסות ביטוח חיים "משתתפות ברווחי תיק השקעות", מנכות הנתבעות מהתשואה החדשית הנצברת למבוטחים, ריבית ללא עיגון מתאים בתנאי הפוליסה ומבלי ששיעורה מצוין בהם.

הקבוצה אותה מבקשים התובעים לייצג הינה כל מבטוחי 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 החדשית ישתנה "מדי חודש בחודש על פי תוצאותיהן של ההשקעות בניכוי הריבית על פיה חושב סכום הגמלא החדשית וההוראות המתאימות לעניין זה בתכנית הביטוח" ו/או כל הוראה דומה אחרת. סכום התביעה האישית של המבקש כנגד החברה המאוחדת עומד על סך של 1,000 ש"ח. הנזק הכולל לחברי הקבוצה לא כומת במסגרת הבקשה לאישור. ביום 10 במרס, 2022 הוגשה בקשה מטעם תובעים ייצוגיים בתיקים מקבילים העוסקים באותה עילה, להעביר את הדיון בהליך לפני בית המשפט הדין בבקשות קודמות תלויות ועומדות (כב' השופטת ברקאי). ביום 10 באפריל, 2022 ניתנה תגובה החברה המאוחדת ובה היא הותירה את ההחלטה לבקשה לשיקול דעתו של בית המשפט. ביום 3 במאי, 2022 ניתנה החלטה כי הדיון בהליך יועבר לפני בית המשפט הדין בבקשות קודמות תלויות ועומדות. על החברה המאוחדת הגישה תגובה לבקשת האישור ביום 30 ביוני, 2022. דיון מקדמי בתיק נקבע ליום 6 בספטמבר, 2022.

באור 7: - התחייבויות תלויות והתקשרויות (המשך)

א. תובענות ייצוגיות ובקשות לאישור תובענות ייצוגיות (המשך)

16. בקשה לאישור תובענה כייצוגית אשר הוגשה כנגד החברה המאוחדת לביהמ"ש המחוזי תל אביב ביום 16 באוגוסט, 2022. עניינה של התובענה בטענה כי בעת תשלומי שיפוי של צד ג' על ידי החברה המאוחדת, החברה המאוחדת משלמת כביכול סכומים הנמוכים מהסכומים הנדרשים על פי דין, כאשר התשלומים להם זכאים צדדי ג' מהחברה המאוחדת אמורים להיות מוצמדים למדד המחירים לצרכן, ובפועל הם משולמים בערכם הנומינאלי ללא הצמדה. הקבוצה אותה מבקש התובע לייצג הינה כל צד שלישי שקיבל ו/או יקבל שיפוי מן המשיבה, לרבות בגין נזק לרכבו (אך גם בשל נזקים נוספים בביטוחים נוספים), מבלי שיצורפו לסכום השיפוי הפרשי הצמדה כדין, במהלך 7 השנים האחרונות ועד למועד אישור הבקשה כתובענה ייצוגית. להערכת המבקש, הנזק האישי כנגד החברה המאוחדת עומד על סך של 356.6 ש"ח. לטענת המבקש, לא ניתן להעריך בצורה מדויקת את הנזק לכלל חברי הקבוצה אך הוא עולה על 2.5 מיליון ש"ח. על החברה המאוחדת להגיש תגובה לבקשת האישור עד ליום 13 בדצמבר, 2022.

להלן פרוט הבקשות לאישור תובענות כייצוגיות ותובענות נגד קבוצת אלבר (להלן - אלבר):

17. בהמשך לאמור בביאור 29(א)27 לדוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה לשנת 2021, בדבר הגשת תביעה ובקשה לאישורה כתובענה ייצוגית כנגד חברה בת בבעלות מלאה של אלבר (להלן: "החברה הבת"), אשר מוקדה בטענת המבקשת כי בהתאם לתנאי הסכם חכירת הרכב עליו חותמים לקוחות החברה הבת, במקרים של גניבת רכב או אובדן גמור של הרכב עקב תאונה, הלקוחות נדרשים לשאת בתשלום דמי השתתפות עצמית(\*) , אלבר דיווחה כי ביום 15 במרס, 2022 ניתן פסק דין המאשר הסדר פשרה בתובענה. הסדר הפשרה קובע הוראות שעיקרן כדלקמן: (א) החברה הבת תערוך עדכון 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. (\*) יצוין, שהמבקשת הגישה שתי בקשות לאישור תובענות ייצוגיות נוספות אשר עוסקות בשתי טענות נוספות שנכללו בבקשת האישור המקורית.

18. בהמשך לאמור בביאור 29(א)23 לדוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה לשנת 2021, בדבר הגשת תביעה ובקשה לאישורה כתובענה ייצוגית כנגד חברה בת בבעלות מלאה של אלבר (להלן: "החברה הבת"), אשר מוקדה בטענות המבקשת, 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, אלבר דיווחה, כי ביום 8 במאי 2022 ניתן פסק דין במסגרתו דחה בית הדין האזורי לעבודה את הבקשה לאישור התובענה הייצוגית. כמו-כן, חייב בית המשפט את המבקשת לשלם לחברת הבת הוצאות שכר טרחת עו"ד והוצאות משפט בסכומים זניחים. ביום 31 במאי 2022 הגישה המבקשת ערעור לבית הדין הארצי לעבודה בירושלים על החלטת בית הדין האזורי לעבודה. בהסתמך על יועציה המשפטית המייצגים בהליך, מעריכה אלבר, כי הסיכוי שיתקבל הערעור נמוך מהסיכוי שיידחה.

באור 7: - התחייבויות תלויות והתקשרויות (המשך)

א. תובענות ייצוגיות ובקשות לאישור תובענות ייצוגיות (המשך)

להלן פרוט הבקשות לאישור תובענות כייצוגיות ותובענות נגד קבוצת אלבר (להלן - אלבר):

19. בהמשך לאמור בביאור 29(א)34 לדוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה לשנת 2021, בדבר הליך הגישור אשר התנהל בין חברה בת בבעלות מלאה של אלבר (בסעיף זה – "החברה הבת") לחברת רבץ השקעות בע"מ (בסעיף זה – "רבץ השקעות") בקשר עם בחינת האפשרות לעריכת BMBY נוסף למכירת מניותיה של חברת סמדר נדל"ן המוחזקות על-ידי החברה הבת לטובת רבץ השקעות, ביום 11 במאי 2022, התנהל הליך BMBY בין הצדדים בדרך של הגשת הצעות נגדיות, כאשר בסופו החליטה החברה הבת לקבל את הצעת רבץ השקעות לרכוש את מניות סמדר נדל"ן שבבעלות החברה הבת, ובהתאם התקבלה החלטת המגשר לפיה תחויב החברה הבת למכור את מניות סמדר נדל"ן אשר בבעלותה, לטובת רבץ השקעות. יישום החלטת המגשר כפופה למספר תנאים מתלים, לרבות הפקדת התמורה במועד שנקבע לכך. ככל שתושלם העסקה על ידי רבץ השקעות, אלבר רשמה בדוחות הכספיים רווח בסכום שאינו מהותי בגין העסקה. נכון למועד זה, רבץ השקעות שילמה, לשיטת אלבר, חלק מסכום התמורה, כאשר התגלעה מחלוקת בין הצדדים ביחס לצירוף מע"מ על גבי התמורה ששולמה.

20. ביום 15 במאי 2022 נודע לאלבר על קבלת הודעה מאת משרד התחבורה והבטיחות בדרכים ("משרד התחבורה"), לפיה באפשרות חברה בת בבעלותה המלאה של אלבר ("החברה הבת") להשמיע טענותיה ביחס לכוונת משרד התחבורה לחייבה בעיצום כספי בסך של כ-424,174 ש"ח, וכן לעשות שימוש בסמכויותיו לפי סעיף 10(א) לחוק רישוי שירותים ומקצועות בענף הרכב, התשע"ו-2016 ("החוק"), והכל בגין הפרות נטענות של הוראות בתחום הגילוי הנדרש בעסקת מכירת רכב לפי סעיפים 82(א), 84 ו-86(א) לחוק ("הודעת הכוונה"), והכל בקשר לעסקת מכירת רכב המתוארת בהודעת הכוונה. ביום 15 באוגוסט, החברה הבת הגישה את התייחסותה להודעת הכוונה. בשים לב לשלב המקדמי בו מצוי ההליך, להערכת הנהלת אלבר, בהסתמך על חוות דעת יועציה המשפטיים, מוערך הסיכוי שינקטו סנקציות כנגד החברה הבת בשל ההודעה כנמוכים מהסיכוי שלא ינקטו סנקציות כנגדה.

21. בהמשך לאמור בביאור 29(ג) לדוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה לשנת 2021, בדבר ההליכים המשפטיים בחברה הבת אלבר ציי רכב (ר.צ.) בע"מ הנוגעים לפעילות אלבר בתחום הייבוא המקביל ובכללם הליכי התפיסה הקשורים לנכסי הנדל"ן האמורים בביאור הנ"ל, ביום 18 במאי 2022 הגישה החברה הבת והמדינה לבית המשפט בקשה מוסכמת, ולפיה הערבות הבנקאית בסך של 17 מיליון ש"ח שהעמידה אלבר תבוטל, ובמקומה תעמיד החברה הבת עד לתום ההליך נגדה ערבות בנקאית, בסך של 12 מיליון ש"ח. כמו כן, הצווים הזמניים בגין שני נכסי נדל"ן של אלבר התפוסים בידי המדינה, וידועים כגוש 5418 חלקה 22 וגוש 3643 חלקה 131 יעמדו בתוקפם עד לתום ההליך כנגד החברה הבת. ביום 18 במאי 2022 הורה בית המשפט על מתן תוקף להסכמות הצדדים.

באור 7: - התחייבויות תלויות והתקשרויות (המשך)

א. תובענות ייצוגיות ובקשות לאישור תובענות ייצוגיות (המשך)

להלן פרוט הבקשות לאישור תובענות כייצוגיות ותובענות נגד קבוצת אלבר (להלן - אלבר):

22. ביום 23 במאי 2022, דיווחה אלבר, כי נודע לה כי הוגש בבית משפט המחוזי בתל אביב-יפו כתב תביעה ובקשה לאישורו כתובענה ייצוגית כנגד חברה בת בבעלותה המלאה של אלבר ("החברה הבת" ו-"התובענה", לפי העניין) וכנגד שבע חברות נוספות העוסקות בתחום מכירת רכבים ושאינן קשורות לחברה הבת. בקשת האישור עוסקת, בעיקרה, בטענה כי החברה הבת (יחד עם יתר המשיבות) לא מציגה ללקוחותיה את המחיר הסופי (הכולל) של הרכבים אותן היא מוכרת, כמתחייב לפי דין, אלא מחיר המהווה נקודת פתיחה לקראת מו"מ מצדה (להלן: "המחיר המוצג"). בפועל, לפי בקשת האישור, המחיר בו מתבצעת העסקה כולל הנחות, הטבות או הפחתות ביחס למחיר המוצג ולא ניתנת ללקוחות ההנחה או ההטבה בשיעור או בהיקף שהובטח להם.

עילות התובענה הנטענות הן, בין היתר, הפרת הוראות חוק הגנת הצרכן, התשמ"א-1981, עשיית עושר ולא במשפט, עילות חוזיות וחוסר תום לב ועילות נזיקיות. הקבוצה אותה מבקשים התובעים לייצג הינה כל לקוח שרכש מהנתבעות רכב ב-7 השנים שקדמו להגשת התובענה ועד לאישורה כייצוגית.

הנזק הקבוצתי הנטען במסגרת בקשת האישור הוערך על ידי המבקשים בסך של 8,478,540 ש"ח. 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.

23. ביום 14 ביוני 2022 דיווחה אלבר, כי נודע לה כי הוגש בבית משפט המחוזי במחוז מרכז כתב תביעה ובקשה לאישורו כתובענה ייצוגית כנגד אלבר ציי רכב (ר.צ.). בע"מ שהינה חברה בת בבעלותה המלאה של אלבר ("החברה הבת" או ו-"בקשת האישור", לפי העניין). בקשת האישור עוסקת, בעיקרה, בטענה כי החברה הבת מפחיתה סכומי כסף מהפיצוי שהיא משלמת לצד שלישי אשר זכאי לתשלום ממנה בשל כך שרכבו היה מעורב בתאונה עם רכב שהחברה הבת השכירה או החכירה, לרבות בעסקת ליסינג תפעולי, ושבחר לא לתקן את כלי הרכב, בשל אי תיקון כלי הרכב בפועל (לרבות ניכוי המכונה "גלובלי" ומס ערך מוסף על עלות התיקון). עילות התובענה הנטענות הן, בין היתר, הפרת חובה חקוקה, הפרת נוהל המפקח על התעבורה במשרד התחבורה והוראות הממונה על שוק ההון, ביטוח וחסכון, הפרות חוק חוזה ביטוח, התשמ"א-1981 וכן עילות חוזיות ועשיית עושר ולא במשפט. הקבוצה אותה מבקשת המבקשת לייצג הינה כל צד שלישי שבוצעה לו הפחתה של סכום הפיצוי לו הוא זכאי כאמור בתקופה של 7 השנים שקדמו להגשת התובענה ועד לאישורה כייצוגית. בבקשת האישור צוין כי הנזק הקבוצתי אינו ניתן להערכה בשלב זה וכי הינו מעל 2.5 מיליון ש"ח. אלבר והחברה הבת בוחנות עם יועציהן המשפטיים את הטענות שהועלו במסגרת בקשת האישור, הן את משמעותן והן את היקפן. אולם, לנוכח השלב המקדמי שבו מצוי ההליך אין ביכולתה של אלבר להעריך את סיכויי התובענה ואת הסיכויים לאישורה כייצוגית.

באור 7: - התחייבויות תלויות והתקשרויות (המשך)

## ב. תביעות אחרות

נוסף על הבקשות לאישור תובענות כייצוגיות שהוגשו כנגד החברה המאוחדת ותובענות אשר אושרו כנגד החברה המאוחדת, קיימת חשיפה כללית אשר לא ניתן להעריכה ו/או לכמתה, הנובעת, בין היתר, ממורכבותם של השירותים הניתנים על ידי החברה המאוחדת למבוטחיה. מורכבות זו צופנת בחובה, בין היתר, פוטנציאל לטענות פרשנות ואחרות, עקב פערי מידע בין החברה המאוחדת לבין צדדים שלישיים לחוזה הביטוח, הנוגעות לשורה ארוכה של תנאים מסחריים ורגולטורים. חשיפה זו באה לידי ביטוי בעיקר ביחס למוצרי החיסכון הפנסיוני והביטוח ארוך טווח, לרבות ביטוח בריאות, בהם פועלת החברה המאוחדת, בהיותם מאופיינים באורח חיים ממושך ובמורכבות גבוהה, במיוחד לאור ההסדרים התחיקתיים השונים הן בתחום ניהול המוצרים והן בתחום המיסוי, לרבות בנושאי תשלומי הפקדות על-ידי מעסיקים ומבוטחים, פיצולם ושיוכם לרכיבי הפוליסות השונים, ניהול ההשקעות, מעמדו התעסוקתי של המבוטח, תשלומי ההפקדות שלו ועוד. מוצרים אלו מנוהלים על פני שנים בהן מתרחשים שינויים במדיניות, ברגולציה ובמגמות הדין, לרבות בפסיקת בתי המשפט. שינויים אלה מיושמים על ידי מערכות מיכוניות העוברות שינויים והתאמות באופן תדיר. מורכבות שינויים אלה והחלת השינויים לגבי מספר רב של שנים, יוצרת חשיפה תפעולית מוגברת. לקבלת פרשנות חדשה לאמור בפוליסות ביטוח ובמוצרים פנסיונים ארוכי טווח יש לעיתים בכדי 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, באמצעות המנגנון הדיוני הקבוע בחוק תובענות ייצוגיות. כמו כן, תחום הביטוח בו עוסקת החברה המאוחדת הינו עתיר פרטים ונסיבות, אשר קיים בו סיכון אינהרנטי שלא ניתן לכימות להתרחשות של טעות או שורה של טעויות מיכוניות או טעויות אנוש, הן בתהליכי עבודה מובנים והן במסגרת טיפול פרטני בלקוח, אשר עלולות להיות להן תוצאות רחבות היקף, הן ביחס להיקף התחולה למספר רב של לקוחות או מקרים והן ביחס להיקף הכספי הרלוונטי בהתייחס ללקוח בודד. החברה המאוחדת מטפלת, באופן שוטף, בטיוב זכויות מבוטחים, בכל הקשור לניהול המוצרים בגופים המוסדיים, בהתאם לפערים המתגלים מעת לעת.

החברה המאוחדת חשופה לתביעות וטענות במישור דיני החוזים וקיום התחייבויות ביטוחיות במסגרת הפוליסה, ייעוץ לקוי, הפרת חובת נאמנות, ניגוד עניינים, חובת זהירות, רשלנות במסגרת אחריות מקצועית של החברה המאוחדת וכיוצ"ב, טענות הקשורות בשירותים הניתנים על ידי החברה המאוחדת וכן מעת לעת מתקיימים נסיבות ואירועים המעלים חשש לטענות מהסוג האמור. החברה המאוחדת רוכשת פוליסות לכיסוי אחריות מקצועית, לרבות כנדרש על פי ההסדר התחיקתי ובעת הצורך היא מדווחת לפוליסות אלו לצורך כיסוי חבות שמקורה באחריות מקצועית וניתנת להגנה ברכישת ביטוח. סכומי החשיפה האפשרית עולים על סכומי הכיסוי ואין וודאות בדבר קבלת כיסוי בפועל בעת קרות מקרה ביטוח.

נכון למועד הדוח, מתנהלים הליכים משפטיים נוספים נגד החברות המאוחדות אפרידר וחברות הבנות שלה בסכום מצטבר של כ-29 מליון ש"ח, אשר בגינם הפרישו החברות המאוחדות, בהסתמך על חוות דעת משפטיות שקיבלו, סך של כ-2 מליון ש"ח במצטבר (נכון ליום 31 בדצמבר, 2021 כ-37 מליון ש"ח וכ-2 מליון ש"ח, בהתאמה).

באור 8: - מגזרי פעילות

א. כללי

הקבוצה בנויה לפי יחידות עסקיות אוטונומיות, בהתבסס על המוצרים והשירותים של היחידות העסקיות ולה שלושה מגזרי פעילות כדלקמן:

- הקמת בניינים - הפעילות ייזום, תכנון, פיתוח, הקמה, שיווק ומכירה של יחידות למכירה
- רכב - הפעילות הינה החכרה (ליסינג) תפעולית, השכרה, סחר ומימון רכישה של כלי רכב.
- ביטוח - הפעילות הינה בתחומי הביטוח הכללי ובתחום חיסכון ארוך טווח.
- 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

| הקמת<br>בניינים<br>למכירה | רכב       | ביטוח       | אחרים | התאמות   | סה"כ    |
|---------------------------|-----------|-------------|-------|----------|---------|
| בלתי מבוקר                |           |             |       |          |         |
| אלפי ש"ח                  |           |             |       |          |         |
| 288,465                   | 1,492,131 | (1,164,377) | -     | -        | 616,219 |
| 242                       | 10,578    | 348         | 2,950 | (14,118) | -       |
| 288,707                   | 1,502,709 | (1,164,029) | 2,950 | (14,118) | 616,219 |
| 57,788                    | 205,035   | (146,818)   | 2,366 | -        | 118,371 |
|                           |           |             |       |          | (3,241) |
|                           |           |             |       |          | 115,130 |

לתקופה של שישה  
חודשים שהסתיימה  
ביום 30 ביוני, 2022  
הכנסות מחיצוניים  
הכנסות בין מגזרים  
סה"כ הכנסות  
רווח (הפסד) מגזרי  
הוצאות שלא הוקצו  
למגזרים  
רווח לפני מסים על  
ההכנסה

באור 8: - מגזרי פעילות

ב. דיווח בדבר מגזרי פעילות (המשך)

| הקמת<br>בניינים<br>למכירה | רכב       | ביטוח     | אחרים | התאמות   | סה"כ      |
|---------------------------|-----------|-----------|-------|----------|-----------|
| בלתי מבוקר                |           |           |       |          |           |
| אלפי ש"ח                  |           |           |       |          |           |
| 102,917                   | 1,769,464 | 2,303,524 | -     | -        | 4,175,905 |
| 229                       | 9,654     | 342       | 2,950 | (13,175) | -         |
| 103,146                   | 1,779,118 | 2,303,866 | 2,950 | (13,175) | 4,175,905 |
| 11,932                    | 67,853    | (*42,027) | 2,286 | -        | 124,098   |
|                           |           |           |       |          | (4,248)   |
|                           |           |           |       |          | 119,850   |

לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני, 2021

הכנסות מחיצוניים  
הכנסות בין מגזרים  
סה"כ הכנסות  
רווח מגזרי  
הוצאות שלא הוקצו  
למגזרים  
רווח לפני מסים על  
ההכנסה

(\*) הצגה מחדש. ראה ביאור 3 לעיל.

| הקמת<br>בניינים<br>למכירה | רכב     | ביטוח     | אחרים | התאמות  | סה"כ     |
|---------------------------|---------|-----------|-------|---------|----------|
| בלתי מבוקר                |         |           |       |         |          |
| אלפי ש"ח                  |         |           |       |         |          |
| 125,394                   | 770,702 | (927,307) | -     | -       | (31,211) |
| 126                       | 5,198   | 172       | 1,475 | (6,971) | -        |
| 125,520                   | 775,900 | (927,135) | 1,475 | (6,971) | (31,211) |
| 22,688                    | 120,154 | (85,668)  | 1,137 | -       | 58,311   |
|                           |         |           |       |         | (1,726)  |
|                           |         |           |       |         | 56,585   |

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני, 2022

הכנסות מחיצוניים  
הכנסות בין מגזרים  
סה"כ הכנסות  
רווח מגזרי  
הוצאות שלא הוקצו  
למגזרים  
רווח לפני מסים על  
ההכנסה

באור 8: - מגזרי פעילות

ב. דיווח בדבר מגזרי פעילות (המשך)

| הקמת<br>בניינים<br>למכירה | רכב     | ביטוח     | אחרים | התאמות  | סה"כ      |
|---------------------------|---------|-----------|-------|---------|-----------|
| בלתי מבוקר                |         |           |       |         |           |
| אלפי ש"ח                  |         |           |       |         |           |
| 62,422                    | 960,412 | 1,123,669 | -     | -       | 2,146,503 |
| 115                       | 4,742   | 110       | 1,475 | (6,442) | -         |
| 62,537                    | 965,154 | 1,123,779 | 1,475 | (6,442) | 2,146,503 |
| 6,782                     | 44,843  | (9,905)*  | 998   | -       | 62,528    |
|                           |         |           |       |         | (2,163)   |
|                           |         |           |       |         | 60,365    |

לתקופה של שלושה חודשים

שהסתיימה ביום 30 ביוני, 2021

הכנסות מחיצוניים

הכנסות בין מגזרים

סה"כ הכנסות

רווח מגזרי

הוצאות שלא הוקצו למגזרים

רווח לפני מסים על ההכנסה

(\*) הצגה מחדש. ראה ביאור 3 לעיל.

| הקמת<br>בניינים<br>למכירה | רכב       | ביטוח     | אחרים | התאמות   | סה"כ      |
|---------------------------|-----------|-----------|-------|----------|-----------|
| מבוקר                     |           |           |       |          |           |
| אלפי ש"ח                  |           |           |       |          |           |
| 340,800                   | 3,359,115 | 4,157,132 | -     | -        | 7,857,047 |
| 461                       | 18,401    | 786       | 5,900 | (25,548) | -         |
| 341,261                   | 3,377,516 | 4,157,918 | 5,900 | (25,548) | 7,857,047 |
| 52,994                    | 170,139   | 27,179    | 4,608 | -        | 254,920   |
|                           |           |           |       |          | (7,498)   |
|                           |           |           |       |          | 247,422   |

לשנה שהסתיימה ביום 31

בדצמבר, 2021

הכנסות מחיצוניים

הכנסות בין מגזרים

סה"כ הכנסות

רווח מגזרי

הוצאות שלא הוקצו למגזרים

רווח לפני מסים על ההכנסה

א. ביום 31 באוגוסט, 2022 אישר דירקטוריון החברה את התקשרות החברה בהסכם מסגרת אשראי, לפיו יעמיד תאגיד בנקאי, לרשות החברה, מסגרת אשראי כספית, בסך של עד 20 מיליון ש"ח, הניתנת לניצול החל מיום 31 באוגוסט 2022 ועד ליום 1 בדצמבר 2022 (להלן – מסגרת האשראי).

בכוונת החברה להשתמש בכספי ההלוואה, שתועמד במסגרת ניצול מסגרת האשראי (להלן – ההלוואה), לשם פירעון מוקדם מלא של אגרות חוב (סדרה ד'), שעליו החליט דירקטוריון החברה ביום 31 באוגוסט 2022, כמתואר בסעיף ד' להלן. ההלוואה תיפרע באופן סופי ביום 1 בדצמבר 2022 ותישא ריבית שנתית בשיעור של פריים + 1.25%.

כנגד ההלוואה, שעבדה החברה המאוחדת אפרידור לתאגיד הבנקאי את 50% מהון המניות של החברה המאוחדת אלבר שירותי מימונית בע"מ המוחזקות על-ידה. יצוין כי נכון למועד פרסום הדוח, רשום לטובת התאגיד הבנקאי שעבוד קבוע ראשון בדרגה, על מלוא מניותיה של אלבר, בגין הלוואה קודמת שנטלה החברה מהתאגיד הבנקאי ואשר נפרעה במלואה בחודש מאי 2022, כאמור בביאור 6(ד) לעיל. למועד זה השעבוד כאמור על מלוא מניותיה של אפרידור טרם הוסר והחברה ו/או אפרידור בוחנות את האפשרות לקבל אשראי כספית נוסף מהתאגיד הבנקאי האמור, וזאת כנגד שעבוד יתרת מניות אלבר (50%) שאינן משועבדות בהתאם להסכם מסגרת האשראי כאמור לעיל.

ב. ביום 31 באוגוסט, 2022 אישר דירקטוריון החברה כעסקה מזכה (לאחר אישורה של ועדת הביקורת מיום 29 באוגוסט 2022), העמדת הלוואה בסך של עד 9 מיליון ש"ח, שתועמד לחברה, על ידי מ.ש.ב. גן עדן - אשקלון בע"מ (חברה פרטית בשליטתו ובבעלותו המלאה של בעל השליטה בחברה, מר אלי אלעזרא), על פי דרישתה של החברה ולא יאוחר מיום 13 בספטמבר, 2022 (להלן – ההלוואה).

בכוונת החברה להשתמש בכספי ההלוואה, לשם הפירעון המוקדם המלא של אגרות חוב (סדרה ד'), שעליו החליט דירקטוריון החברה ביום 31 באוגוסט 2022, כמתואר בסעיף ד' להלן.

ההלוואה האמורה תהיה צמודה למדד המחירים לצרכן בלבד ולא תישא ריבית. ההלוואה תיפרע בתשלום אחד על ידי החברה ביום 30 באפריל 2025, ולחברה תהיה זכות לפרוע את ההלוואה בפירעון מוקדם, מלא או חלקי, ללא קנס כלשהו, בכפוף להודעה מוקדמת של חודשיים מראש. לאור האמור ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה אישרו כי ההלוואה ניתנת בתנאים של "עסקה מזכה".

ג. ביום 31 באוגוסט, 2022 אישר דירקטוריון החברה הלוואה בסך של עד 11 מיליון ש"ח, שתועמד לחברה, על ידי אפרידור החברה לשכון ולפתוח ישראל בע"מ (חברה בת בבעלות מלאה של החברה), על פי דרישתה של החברה ולא יאוחר מיום 13 בספטמבר, 2022 (להלן – ההלוואה). בכוונת החברה להשתמש בכספי ההלוואה, לשם הפירעון המוקדם המלא של אגרות חוב (סדרה ד'), שעליו החליט דירקטוריון החברה ביום 31 באוגוסט 2022, כמתואר בסעיף ד' להלן.

ההלוואה האמורה תישא ריבית בשיעור שנתי של פריים + 2% החל ממועד העמדתה ועד למועד פירעונה, ולא תהיה צמודה למדד או למטבע כלשהו. ההלוואה תיפרע בתשלום אחד על ידי החברה ביום 30 באפריל 2025, ולחברה תהיה זכות לפרוע את ההלוואה בפירעון מוקדם, מלא או חלקי, ללא קנס כלשהו, בכפוף להודעה מוקדמת של חודשיים מראש.

באור 9: - אירועים לאחר תאריך הדיווח (המשך)

ד. ביום 31 באוגוסט, 2022 אישר דירקטוריון החברה פדיון מוקדם מלא, ביוזמת החברה, בסך של כ- 79,010 אלפי ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה ד') של החברה, אשר יבוצע ביום 22 בספטמבר, 2022 (להלן: "מועד הפדיון המוקדם המלא" ו- "הפדיון המוקדם המלא").

במועד הפדיון המוקדם המלא, החברה תשלם את מלוא התשלומים שהיו מחזיקי אגרות החוב (סדרה ד') זכאים אילו מועד הפדיון המוקדם המלא היה חל ביום 1 באוקטובר 2022.

תמורת הפדיון המוקדם המלא, הכוללת תוספת תשלום של פדיון מוקדם בסך של כ-3,526 אלפי ש"ח, צפויה להסתכם לסך כולל של כ-83,781 אלפי ש"ח.

בהתאם לאמור, במועד הפדיון המוקדם המלא, החברה תפרע את מלוא התחייבויותיה למחזיקי אגרות החוב (סדרה ד'), אגרות החוב (סדרה ד') תמחקנה מהמסחר בבורסה והחברה תחדל להיות "תאגיד מדווח" כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968. תקופת הדיווח האחרונה שבגינה תגיש החברה דוחות עיתיים תהיה תקופת הדיווח שהסתיימה ביום 30 ביוני 2022.

ה. ביום 15 באוגוסט 2022, חברת הבת של החברה המאוחדת אלבר (להלן- אלבר), אלבר ציי רכב (ר.צ.) בע"מ (להלן- חברת הבת), התקשרה בהסכם זיכיון עדכני עם חברת Europcar International S.A.S.U לייצג באופן בלעדי את מותג השכרת הרכב לזמן קצר שלה בטרטוריה של מדינת ישראל ("ההסכם החדש"). ההסכם החדש הינו לתקופה של 5 שנים, וזאת החל מיום 1 בספטמבר 2022. יצוין שלא חל שינוי מהותי בתנאי ההתקשרות.

ו. ביום 17 באוגוסט, 2022, הכריזה אלבר דיבידנד בסכום כולל של כ-44,331 אלפי ש"ח לבעלי מניותיה, אשר שולם ביום 21 באוגוסט, 2022.

ז. בהמשך לאמור בבאור 6(ג) לעיל, בתקופה שלאחר מועד הדוח ועד למועד פרסומו, הירידות בשווקים הפיננסיים נבלמו ואף נרשמו עליות שיערים כך ש"הבור בדמי הניהול" עומד על כ-15 מיליון ש"ח לפני מס ותיק השקעות הנוסטרו הסחיר של החברה המאוחדת הכשרה ביטוח (להלן- הכשרה ביטוח) רשם רווחים בתקופה זו שקיזזו את מרבית הפסדי התיק בתקופת הדוח. בשלב זה, לא ניתן להעריך את השלכות העליות בשווקים הפיננסיים על תוצאות הרבעון השלישי לשנת 2022 ועל יחס כושר הפרעון הכלכלי של הכשרה ביטוח. לפרטים נוספים בדבר מבחני רגישות הנוגעים לסיכוני שוק, להם חשופה הכשרה ביטוח, ראה באור 23(ג) (2) לדוחות הכספיים השנתיים לשנת 2021.

ח. ביום 28 באוגוסט, 2022 הכריז דירקטוריון החברה המאוחדת אפרידר החברה לשיכון ולפיתוח ישראל בע"מ (להלן- אפרידר), על דיבידנד המסתכם לסך של כ-44,331 אלפי ש"ח. מקורותיה של אפרידר לתשלום הדיבידנד כאמור הינו דיבידנד שחולק לה, על ידי אלבר ביום 21 באוגוסט 2022, כמתואר בסעיף ו' לעיל.

ט. ביום 29 באוגוסט 2022 התקבלה הודעת רשות מקרקעי ישראל (להלן - רמ"י), בחברה המאוחדת אפרידר החברה לשיכון ולפיתוח ישראל בע"מ (להלן- אפרידר), לפיה זכתה אפרידר במכרז של רמ"י מס' מר/63/2022 (להלן - המכרז) לגבי המקרקעין הידועים כמתחם מס' ח', בשטח של כ-5,834 מ"ר, לפי תכנית מס' תמל/1041 ביהוד מונוסון (להלן - המקרקעין).

על המקרקעין, ובהתאם לתנאי המכרז, ניתן להקים פרויקט, הכולל 162 יחידות דיור, מתוכן 130 יח"ד ישווקו במסגרת "מחיר מטר" ו-32 יח"ד ישווקו בשוק החופשי. תמורת העסקה הינה בסך של כ-126,180 אלפי ש"ח בתוספת מע"מ בגין הקרקע וסך של כ-24,443 אלפי ש"ח בגין הפיתוח.

-----

## אלעזרא החזקות בע"מ

### נתונים כספיים מתוך הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים המיוחסים לחברה

ליום 30 ביוני, 2022

### בלתי מבוקרים

#### עמוד

|      |                                                                                  |
|------|----------------------------------------------------------------------------------|
| 3    | דוח מיוחד לפי תקנה 38ד'                                                          |
| 4    | נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על המצב הכספי המיוחסים לחברה                  |
| 5    | נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על רווח או הפסד ורווח כולל אחר המיוחסים לחברה |
| 6-7  | נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על תזרימי המזומנים המיוחסים לחברה             |
| 8-11 | מידע נוסף                                                                        |

## לכבוד: בעלי המניות של חברת אלעזרא החזקות בע"מ

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

#### מבוא

סקרנו את המידע הכספי הביניים הנפרד המובא לפי תקנה ד'38 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970 של אלעזרא החזקות בע"מ (להלן - החברה), ליום 30 ביוני, 2022 ולתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. המידע הכספי הביניים הנפרד הינו באחריות הדירקטוריון וההנהלה של החברה. אחריותנו היא להביע מסקנה על המידע הכספי הביניים הנפרד לתקופות ביניים אלה בהתבסס על סקירתנו.

לא סקרנו את המידע הכספי הביניים הנפרד מתוך הדוחות הכספיים של חברות מוחזקות אשר הנכסים בניכוי ההתחייבויות המיוחסים להן, נטו הסתכמו לסך של כ-23,846 אלפי ש"ח ליום 30 ביוני, 2022 ואשר חלקה של החברה ברווחי החברות הנ"ל הסתכם לסך של כ-2,286 אלפי ש"ח וסך של כ-897 אלפי ש"ח לתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך, בהתאמה. הדוחות הכספיים של אותן חברות נסקרו על ידי רואי חשבון אחרים שדוחותיהם הומצאו לנו ומסקנתנו, ככל שהיא מתייחסת לדוחות הכספיים בגין אותן חברות, מבוססת על דוחות הסקירה של רואי החשבון האחרים.

#### היקף הסקירה

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

#### מסקנה

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

## דוח מיוחד לפי תקנה 38ד'

### נתונים כספיים ומידע כספי מתוך הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים

#### המיוחסים לחברה

להלן נתונים כספיים ומידע כספי נפרד המיוחסים לחברה מתוך הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים של הקבוצה ליום 30 ביוני, 2022 המפורסמים במסגרת הדוחות התקופתיים (להלן - דוחות מאוחדים), המוצגים בהתאם לתקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.

| ליום      | ליום 30 ביוני |      |
|-----------|---------------|------|
| 31 בדצמבר | 2021          | 2022 |
| 2021      | 2021          | 2022 |
| מבוקר     | בלתי מבוקר    |      |
| אלפי ש"ח  |               |      |

|        |        |       |
|--------|--------|-------|
| 159    | 241    | 673   |
| 62     | 40     | 39    |
| 2,780  | 2,697  | 2,760 |
| 149    | 879    | -     |
| 14,121 | 11,564 | -     |
| 17,271 | 15,421 | 3,472 |

|         |            |         |
|---------|------------|---------|
| 72,570  | 72,570     | 89,207  |
| 826,320 | (*761,037) | 875,703 |
| 898,890 | 833,607    | 964,910 |
| 916,161 | 849,028    | 968,382 |

|       |        |        |
|-------|--------|--------|
| 863   | -      | -      |
| 898   | 17     | 9      |
| 5,751 | 9,781  | 8,096  |
| -     | 9,614  | -      |
| -     | -      | 6,938  |
| 7,512 | 19,412 | 15,043 |

|         |         |         |
|---------|---------|---------|
| 43,321  | 60,000  | -       |
| 84,824  | 84,747  | 71,589  |
| 23,381  | 22,905  | 20,404  |
| 17,648  | 17,648  | -       |
| 169,174 | 185,300 | 91,993  |
| 176,686 | 204,712 | 107,036 |

|         |            |          |
|---------|------------|----------|
| 113,025 | 113,025    | 113,025  |
| 41,475  | 41,475     | 45,181   |
| 571,551 | (*477,181) | 691,015  |
| 234     | 234        | 234      |
| 5,195   | 5,195      | 23,148   |
| 7,995   | 7,206      | (11,257) |
| 739,475 | 644,316    | 861,346  |
| 916,161 | 849,028    | 968,382  |

נכסים שוטפים

מזומנים ושווי מזומנים  
פקדונות משועבדים  
חייבים ויתרות חובה  
הכנסות לקבל  
יתרות חובה שוטפות עם חברות מוחזקות

נכסים לא שוטפים

הלוואה לחברה מוחזקת  
נכסים בניכוי התחייבויות המיוחדים לחברות מוחזקות, נטו לרבות מוניטין

התחייבויות שוטפות

אשראי מתאגיד בנקאי  
התחייבויות לספקים ולנותני שירותים  
זכאים ויתרות זכות  
חלויות שוטפות של התחייבויות לתאגידים בנקאיים  
חלויות שוטפות של אגרות חוב

התחייבויות לא שוטפות

הלוואות מתאגידים בנקאיים  
אגרות חוב  
הלוואות מבעל שליטה  
התחייבויות אחרות לבעל השליטה

הון המיוחס לבעלי המניות של החברה

הון מניות ופרמיה  
שטרי הון צמיחים  
יתרת רווח  
קרן הערכה מחדש בגין שינוי ייעוד רכוש קבוע  
קרן הון בגין עסקה עם בעל שליטה  
קרן בגין נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר  
סה"כ הון המיוחס לבעלי מניות החברה

(\* הצגה מחדש. ראה באור 3 להלן.  
המידע הנוסף המצורף מהווה חלק בלתי נפרד מהנתונים הכספיים ומהמידע הכספי הנפרד.

31 באוגוסט, 2022

תאריך אישור הדוחות הכספיים

אלי אלעזרא  
י"ר  
הדירקטוריוןאור אלעזרא  
מנכ"ל ודירקטורערן דניאלי  
אחראי על תחום  
הכספים בחברה

**אלעזרא החזקות בע"מ**

**נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על הרווח או הפסד ורווח כולל אחר המיוחסים לחברה**

| לשנה<br>שהסתיימה<br>ביום<br>31 בדצמבר                      | ל-3 החודשים<br>שהסתיימו ביום 30<br>ביוני |        | ל-6 החודשים<br>שהסתיימו ביום 30<br>ביוני |         |
|------------------------------------------------------------|------------------------------------------|--------|------------------------------------------|---------|
| 2021                                                       | 2021                                     | 2022   | 2021                                     | 2022    |
| מבוקר                                                      | בלתי מבוקר                               |        | בלתי מבוקר                               |         |
| אלפי ש"ח                                                   |                                          |        |                                          |         |
| 5,900                                                      | 1,475                                    | 1,475  | 2,950                                    | 2,950   |
| 185,079                                                    | (*49,904                                 | 65,668 | (*87,854                                 | 117,631 |
| 5,073                                                      | 1,265                                    | 1,265  | 2,516                                    | 2,516   |
| 196,052                                                    | 52,644                                   | 68,408 | 93,320                                   | 123,097 |
| הכנסות                                                     |                                          |        |                                          |         |
| מדמי ניהול                                                 |                                          |        |                                          |         |
| חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות                             |                                          |        |                                          |         |
| מימון מחברות מוחזקות                                       |                                          |        |                                          |         |
| הוצאות                                                     |                                          |        |                                          |         |
| הנהלה וכלליות                                              |                                          |        |                                          |         |
| מימון, נטו                                                 |                                          |        |                                          |         |
| 1,261                                                      | 481                                      | 338    | 665                                      | 584     |
| 9,818                                                      | 2,525                                    | 2,142  | 5,169                                    | 4,242   |
| 11,079                                                     | 3,006                                    | 2,480  | 5,834                                    | 4,826   |
| 184,973                                                    | 49,638                                   | 65,928 | 87,486                                   | 118,271 |
| (453)                                                      | -                                        | -      | (453)                                    | -       |
| 185,426                                                    | 49,638                                   | 65,928 | 87,939                                   | 118,271 |
| רווח לפני מיסים על ההכנסה                                  |                                          |        |                                          |         |
| הטבת מס                                                    |                                          |        |                                          |         |
| רווח נקי                                                   |                                          |        |                                          |         |
| רווח כולל אחר:                                             |                                          |        |                                          |         |
| סכומים שיסווגו או המסווגים מחדש לרווח או הפסד              |                                          |        |                                          |         |
| בהתקיים תנאים ספציפיים                                     |                                          |        |                                          |         |
| חלק החברה בהפסד כולל אחר, נטו המיוחס לחברה מוחזקת          |                                          |        |                                          |         |
| סכומים שלא יסווגו מחדש לאחר מכן לרווח או הפסד:             |                                          |        |                                          |         |
| חלק החברה ברווח (הפסד) כולל אחר, נטו המיוחס לחברות מוחזקות |                                          |        |                                          |         |
| סה"כ הפסד כולל אחר המיוחס לחברה                            |                                          |        |                                          |         |
| סה"כ רווח כולל המיוחס לחברה                                |                                          |        |                                          |         |

(\* הצגה מחדש. ראה באור 3 להלן.

המידע הנוסף המצורף מהווה חלק בלתי נפרד מהנתונים הכספיים ומהמידע הכספי הנפרד.

| לשנה<br>שהסתיימה<br>ביום<br>31 בדצמבר                          | ל-3 החודשים<br>שהסתיימו ביום 30<br>ביוני |          | ל-6 החודשים<br>שהסתיימו ביום 30<br>ביוני |           |
|----------------------------------------------------------------|------------------------------------------|----------|------------------------------------------|-----------|
| 2021                                                           | 2021                                     | 2022     | 2021                                     | 2022      |
| מבוקר                                                          | בלתי מבוקר                               |          | בלתי מבוקר                               |           |
|                                                                | אלפי ש"ח                                 |          |                                          |           |
| 185,426                                                        | (*49,638)                                | 65,928   | (*87,939)                                | 118,271   |
| תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת של החברה<br>רווח נקי המיוחס לחברה |                                          |          |                                          |           |
| התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים<br>מפעילות שוטפת של החברה: |                                          |          |                                          |           |
| התאמות לסעיפי רווח והפסד של החברה:                             |                                          |          |                                          |           |
| הוצאות (הכנסות) מימון, נטו                                     |                                          |          |                                          |           |
| הטבת מס                                                        |                                          |          |                                          |           |
| חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות                                 |                                          |          |                                          |           |
| 5,014                                                          | (294)                                    | (274)    | 2,840                                    | 2,172     |
| (453)                                                          | -                                        | -        | (453)                                    | -         |
| (185,079)                                                      | (*49,904)                                | (65,668) | (*87,854)                                | (117,631) |
| (180,518)                                                      | (50,198)                                 | (65,942) | (85,467)                                 | (115,459) |
| שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות של החברה:                     |                                          |          |                                          |           |
| ירידה (עלייה) בחייבים ויתרות חובה                              |                                          |          |                                          |           |
| ירידה (עלייה) בלקוחות והכנסות לקבל                             |                                          |          |                                          |           |
| עלייה (ירידה) בהתחייבויות לספקים ולנותני שירותים               |                                          |          |                                          |           |
| עלייה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות ובהתחייבויות אחרות            |                                          |          |                                          |           |
| (22)                                                           | (2,680)                                  | (2,723)  | 61                                       | 20        |
| (149)                                                          | (879)                                    | 875      | (879)                                    | 149       |
| 865                                                            | 10                                       | 2        | (16)                                     | (889)     |
| (1,305)                                                        | (9,649)                                  | (21,018) | 2,725                                    | 2,345     |
| (611)                                                          | (13,198)                                 | (22,864) | 1,891                                    | 1,625     |
| מזומנים ששולמו והתקבלו במהלך התקופה בחברה עבור:                |                                          |          |                                          |           |
| ריבית ששולמה                                                   |                                          |          |                                          |           |
| דיבידנד שהתקבל                                                 |                                          |          |                                          |           |
| (8,901)                                                        | (665)                                    | (788)    | (4,722)                                  | (4,182)   |
| 48,109                                                         | 18,493                                   | 50,820   | 18,493                                   | 50,820    |
| 39,208                                                         | 17,828                                   | 50,032   | 13,771                                   | 46,638    |
| 43,505                                                         | 4,070                                    | 27,154   | 18,134                                   | 51,075    |
| מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת של החברה                       |                                          |          |                                          |           |

(\*) הצגה מחדש. ראה באור 3 להלן.

המידע הנוסף המצורף מהווה חלק בלתי נפרד מהנתונים הכספיים ומהמידע הכספי הנפרד.

| לשנה<br>שהסתיימה<br>ביום<br>31 בדצמבר | ל-3 החודשים<br>שהסתיימו ביום 30<br>ביוני |          | ל-6 החודשים<br>שהסתיימו ביום 30<br>ביוני |          |
|---------------------------------------|------------------------------------------|----------|------------------------------------------|----------|
| 2021                                  | 2021                                     | 2022     | 2021                                     | 2022     |
| מבוקר                                 | בלתי מבוקר                               |          | בלתי מבוקר                               |          |
| אלפי ש"ח                              |                                          |          |                                          |          |
| 2,649                                 | 2,672                                    | 23       | 2,672                                    | 23       |
| 2,649                                 | 2,672                                    | 23       | 2,672                                    | 23       |
| (1,483)                               | (800)                                    | -        | (2,346)                                  | (863)    |
| -                                     | -                                        | (6,400)  | -                                        | (6,400)  |
| (44,557)                              | (6,203)                                  | (20,779) | (18,264)                                 | (43,321) |
| (46,040)                              | (7,003)                                  | (27,179) | (20,610)                                 | (50,584) |
| 114                                   | (261)                                    | (2)      | 196                                      | 514      |
| 45                                    | 502                                      | 675      | 45                                       | 159      |
| 159                                   | 241                                      | 673      | 241                                      | 673      |

תזרימי מזומנים מפעילות השקעה של החברה  
 ירידה בפקדונות משועבדים  
 מזומנים נטו שנבעו מפעילות השקעה של החברה

תזרימי מזומנים מפעילות מימון של החברה  
 אשראי מתאגיד בנקאי, נטו  
 פרעון אגרות חוב  
 פרעון הלוואות מתאגידים בנקאיים  
 מזומנים נטו ששימשו לפעילות מימון של החברה  
עלייה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים  
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה  
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

המידע הנוסף המצורף מהווה חלק בלתי נפרד מהנתונים הכספיים ומהמידע הכספי הנפרד.

## 1. כללי

א. מידע כספי נפרד זה ערוך במתכונת מתומצתת ליום 30 ביוני, 2022 ולתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך, בהתאם להוראות תקנה 38' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים), התש"ל-1970. יש לעיין במידע כספי נפרד זה בהקשר למידע הכספי על הדוחות הכספיים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר, 2021 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך ולמידע הנוסף אשר נלווה אליהם.

ב. נכון למועד הדוח, לחברה גרעון בהון החוזר בסך של כ-12 מיליון ש"ח.

בכוונת הנהלת החברה והדירקטוריון לעמוד בכל התחייבויותיה של החברה בעתיד הנראה לעין, וזאת בהתבסס על תזרים המזומנים החזוי שלה, המתבסס על קבלת דיבידנדים מחברות מוחזקות, פירעון הלוואות שניתנו להן, אשראי מתאגיד בנקאי, עודפי פרויקטים של נדל"ן ומימוש תוכניות הנהלת חברת הביטוח המאוחדת.

אגרות החוב סדרה ד' של החברה

לחברה סדרה אחת של אגרות חוב במחזור – סדרה ד'. נכון למועד הדוח ונכון למועד פרסום הדוח, יתרת קרן אגרות החוב (סדרה ד') שבמחזור, שטרם נפרעה, עומדת על סך של כ-79,010 אלפי ש"ח ערך נקוב.

לעניין אישור דירקטוריון החברה, לבצע, לאחר מועד הדוח, פדיון מוקדם מלא, ביוזמת החברה, של ע.נ. אגרות חוב (סדרה ד') שבמחזור, ראה סעיף 4' להלן.

אשראי מתאגיד בנקאי

1. לעניין פדיון מוקדם מלא, שביצעה החברה, במהלך תקופת הדוח הנוכחי, על חשבון הלוואה מתאגיד בנקאי, ראה סעיף 4' להלן.
2. לעניין התקשרות החברה, לאחר מועד הדוח, בהסכם מסגרת אשראי, לפיו יעמיד תאגיד בנקאי, לרשות החברה, מסגרת אשראי כספי, בסך של עד 20 מיליון ש"ח, הניתנת לניצול החל מיום 31 באוגוסט 2022 ועד ליום 1 בדצמבר, 2022, ראה סעיף 4' להלן.

ג. התפרצות נגיף קורונה והמלחמה באוקראינה

למידע אודות התפרצות נגיף הקורונה והמלחמה באוקראינה, והשפעות משבר הקורונה והמלחמה באוקראינה על החברה ועל החברות המוחזקות, ראה באור 11-ג לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 30 ביוני, 2022.

2. עיקרי המדיניות החשבונאית

המדיניות החשבונאית אשר יושמה בעריכת מידע כספי נפרד זה עקבית לזו שיושמה בעריכת המידע הכספי הנפרד ליום 31 בדצמבר, 2021.

3. הצגה מחדש

בהמשך לאמור בבאור 3 לדוחות הכספיים השנתיים באשר לטעות שנמצאה בדוחות הכספיים של החברה המאוחדת הכשרה ביטוח (להלן- הכשרה ביטוח), ביצעה הכשרה ביטוח תיקון של מספרי השוואה. השפעת תיקון הטעות האמורה בדוח על המצב הכספי ליום 30 ביוני, 2021 הינן קיטון של 4,459 אלפי ש"ח בסעיף נכסים בניכוי התחייבויות המיוחסים לחברות מוחזקות ובסעיף יתרת רווח. השפעת התיקון על הרווח או ההפסד לתקופה של שישה חודשים שנסתיימה ביום 30 ביוני, 2021 הינה קיטון בסעיף חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות בסך של כ-892 אלפי ש"ח. השפעת התיקון על הרווח או ההפסד לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 30 ביוני, 2021 הינה קיטון בסעיף חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות בסך של כ-477 אלפי ש"ח.

## 4. אירועים מהותיים בתקופת הדיווח ולאחריה

- א. 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, המתוארת בבאור 21(ג)1 לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה לשנת 2021 (להלן - הפדיון המוקדם). במסגרת הפדיון המוקדם, שילמה החברה סך של 23,267 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 שהייתה אמורה להיפרע ביום 31 במאי, 2025, סך של כ-9,221 אלפי ש"ח על חשבון קרן ההלוואה שהייתה אמורה להיפרע ביום 1 בדצמבר, 2024 וסך של כ-725 אלפי ש"ח עבור ריבית שנצברה בגין ההלוואה עד למועד הפדיון המוקדם.
- לאחר הפדיון החלקי המוקדם האמור, יתרת קרן ההלוואה עמדה על סך של כ-20,779 אלפי ש"ח. לפרטים אודות פדיון מוקדם מלא של ההלוואה כאמור שבוצע בחודש מאי 2022, ראה באור 4(ד) להלן.
- ב. 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-17,648 אלפי ש"ח, עבור שכר בגין השנים 2009-2017 ועבור מענקים שנתיים בגין השנים 2007, 2010 ו-2012-2016 בהתאם להסכם ההעסקה הקודם, כהגדרתו בביאור 28(ג)4' בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה לשנת 2021. בהתאם לאמור, במהלך הרבעון הראשון לשנת 2022, החברה הפחיתה את ההתחייבות וזקפה אותה להון של החברה, לסעיף קרן הון בגין עסקה עם בעל שליטה.
- ג. 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-ידיו לטובת החברה, בסך של 3,706 אלפי ש"ח (קרן מקורית), לחברה האם, והמרתה לשטר הון צמית, שאינו נושא ריבית והפרשי הצמדה, ואשר ייפרע לא לפני תום חמש שנים מתאריך השטר (קרי עד יום 30 במרס, 2027). ההמרה של ההלוואה לשטר הון כאמור אושרה על-ידי ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה כעסקה בתנאים של "עסקה מזכה". בהתאם לאמור, שטר ההון הצמית האמור סווג, במהלך הרבעון הראשון לשנת 2022, להון של החברה, לסעיף שטרי הון צמיתים.
- ד. בהמשך למתואר בסעיף 4א לעיל, ביום 26 במאי, 2022 ביצעה החברה פדיון מוקדם מלא (ביוזמת החברה ושאינו מנדטורי), בסך של כ-20,779 אלפי ש"ח (מונחי קרן בלבד), על חשבון ההלוואה שנטלה החברה, כהגדרתה בסעיף האמור (להלן - הפדיון המוקדם המלא).
- במסגרת הפדיון המוקדם המלא, שילמה החברה סך של 20,951 אלפי ש"ח, הכוללים סך של 10,000 אלפי ש"ח בגין מלוא קרן ההלוואה שהייתה אמורה להיפרע ביום 30 בנובמבר, 2023, סך של כ-10,000 אלפי ש"ח על חשבון קרן ההלוואה שהייתה אמורה להיפרע ביום 31 במאי, 2024, סך של כ-779 אלפי ש"ח על חשבון קרן ההלוואה שהייתה אמורה להיפרע ביום 1 בדצמבר, 2024 וסך של כ-172 אלפי ש"ח עבור ריבית שנצברה בגין ההלוואה עד למועד הפדיון המוקדם המלא.
- בהתאם לאמור, נכון למועד הדו"ח, ההלוואה נפרעה במלואה.
- ה. ביום 30 במאי, 2022 אישר דירקטוריון החברה פדיון מוקדם חלקי, ביוזמת החברה, בסך של כ-6,400 אלפי ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה ד') של החברה, אשר בוצע ביום 16 ביוני, 2022 (להלן: "הפדיון המוקדם").
- תמורת הפדיון המוקדם, שכללה תוספת תשלום של פדיון מוקדם בסך של כ-613 אלפי ש"ח, הסתכמה לסך כולל של כ-7,013 אלפי ש"ח.
- מקור הפדיון המוקדם היה חלוקת דיבידנד של אלבר ששולם ביום 26 במאי 2022, כמתואר בבאור 6(ח) לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה לרבעון השני לשנת 2022.

## 4. אירועים מהותיים בתקופת הדיווח ולאחריה (המשך)

ו. ביום 2 ביוני, 2022 הכריז דירקטוריון אפרידר על דיבידנד המסתכם לסך של 50,820 אלפי ש"ח. הדיבידנד פרע את יתרת החו"ז שהעמידה אפרידר לחברה במהלך המחצית הראשונה לשנת 2022.

ביום 28 באוגוסט, 2022 הכריז דירקטוריון אפרידר על דיבידנד המסתכם לסך של 44,331 אלפי ש"ח. מקורותיה של אפרידר לתשלום הדיבידנד כאמור הינו בדיבידנד שחולק לה, על ידי אלבר ביום 21 באוגוסט 2022, כמתואר בבאור 9(ו) בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה לרבעון השני לשנת 2022.

ז. ביום 31 באוגוסט, 2022 אישר דירקטוריון החברה את התקשרות החברה בהסכם מסגרת אשראי, לפיו יעמיד תאגיד בנקאי, לרשות החברה, מסגרת אשראי כספי, בסך של עד 20 מיליון ש"ח, הניתנת לניצול החל מיום 31 באוגוסט 2022 ועד ליום 1 בדצמבר 2022 (להלן – מסגרת האשראי).

בכוונת החברה להשתמש בכספי ההלוואה, שתועמד במסגרת ניצול מסגרת האשראי (להלן – ההלוואה), לשם פירעון מוקדם מלא של אגרות חוב (סדרה ד'), שעליו החליט דירקטוריון החברה ביום 31 באוגוסט 2022, כמתואר בסעיף י' להלן. ההלוואה תיפרע באופן סופי ביום 1 בדצמבר 2022, ותישא ריבית שנתית בשיעור של פריים + 1.25%.

כנגד ההלוואה, שעבדה החברה המאוחדת אפרידר לתאגיד הבנקאי את 50% מהון המניות של החברה המאוחדת אלבר שירותי מימונית בע"מ המוחזקות על-ידה. יצוין כי נכון למועד פרסום הדוח, רשום לטובת התאגיד הבנקאי שעבוד קבוע ראשון בדרגה, על מלוא מניותיה של אלבר, בגין הלוואה קודמת שנטלה החברה מהתאגיד הבנקאי ואשר נפרעה במלואה בחודש מאי 2022, כאמור בביאור 4(ד) לעיל. למועד זה השעבוד כאמור על מלוא מניותיה של אפרידר טרם הוסר והחברה ו/או אפרידר בוחנות את האפשרות לקבל אשראי כספי נוסף מהתאגיד הבנקאי האמור, וזאת כנגד שעבוד יתרת מניות אלבר (50%) שאינן משועבדות בהתאם להסכם מסגרת האשראי כאמור לעיל.

ח. ביום 31 באוגוסט, 2022 אישר דירקטוריון החברה כעסקה מזכה (לאחר אישורה של ועדת הביקורת מיום 29 באוגוסט 2022), העמדת הלוואה בסך של עד 9 מיליון ש"ח, שתועמד לחברה, על ידי מ.ש.ב. גן עדן - אשקלון בע"מ (חברה פרטית בשליטתו ובבעלותו המלאה של בעל השליטה בחברה, מר אלי אלעזרא), על פי דרישתה של החברה ולא יאוחר מיום 13 בספטמבר, 2022 (להלן – ההלוואה). בכוונת החברה להשתמש בכספי ההלוואה, לשם הפירעון המוקדם המלא של אגרות חוב (סדרה ד'), שעליו החליט דירקטוריון החברה ביום 31 באוגוסט 2022, כמתואר בסעיף י' להלן.

ההלוואה האמורה תהיה צמודה למדד המחירים לצרכן בלבד ולא תישא ריבית. ההלוואה תיפרע בתשלום אחד על ידי החברה ביום 30 באפריל 2025, ולחברה תהיה זכות לפרוע את ההלוואה בפירעון מוקדם, מלא או חלקי, ללא קנס כלשהו, בכפוף להודעה מוקדמת של חודשיים מראש. לאור האמור ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה אישרו כי ההלוואה ניתנת בתנאים של "עסקה מזכה".

ט. ביום 31 באוגוסט, 2022 אישר דירקטוריון החברה הלוואה בסך של עד 11 מיליון ש"ח, שתועמד לחברה, על ידי אפרידר החברה לשכון ולפתוח ישראל בע"מ (חברה בת בבעלות מלאה של החברה), על פי דרישתה של החברה ולא יאוחר מיום 13 בספטמבר, 2022 (להלן – ההלוואה). בכוונת החברה להשתמש בכספי ההלוואה, לשם הפירעון המוקדם המלא של אגרות חוב (סדרה ד'), שעליו החליט דירקטוריון החברה ביום 31 באוגוסט 2022, כמתואר בסעיף י' להלן.

ההלוואה האמורה תישא ריבית בשיעור שנתי של פריים + 2% החל ממועד העמדתה ועד למועד פירעונה, ולא תהיה צמודה למדד או למטבע כלשהו. ההלוואה תיפרע בתשלום אחד על ידי החברה ביום 30 באפריל 2025, ולחברה תהיה זכות לפרוע את ההלוואה בפירעון מוקדם, מלא או חלקי, ללא קנס כלשהו, בכפוף להודעה מוקדמת של חודשיים מראש.

## 4. אירועים מהותיים בתקופת הדיווח ולאחריה (המשך)

י. ביום 31 באוגוסט, 2022 אישר דירקטוריון החברה פדיון מוקדם מלא, ביוזמת החברה, בסך של כ- 79,010 אלפי ש"ח ע.נ. אגרות חוב (סדרה ד') של החברה, אשר יבוצע ביום 22 בספטמבר, 2022 (להלן: "מועד הפדיון המוקדם המלא" ו-"הפדיון המוקדם המלא").

במועד הפדיון המוקדם המלא, החברה תשלם את מלוא התשלומים שהיו מחזיקי אגרות החוב (סדרה ד') זכאים אילו מועד הפדיון המוקדם המלא היה חל ביום 1 באוקטובר 2022.

תמורת הפדיון המוקדם המלא, הכוללת תוספת תשלום של פדיון מוקדם בסך של כ-3,526 אלפי ש"ח, צפויה להסתכם לסך כולל של כ-83,781 אלפי ש"ח.

בהתאם לאמור, במועד הפדיון המוקדם המלא החברה תפרע את מלוא התחייבויותיה למחזיקי אגרות החוב (סדרה ד'), אגרות החוב (סדרה ד') תמחקנה מהמסחר בבורסה והחברה תחדל להיות "תאגיד מדווח" כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968. תקופת הדיווח האחרונה שבגינה תגיש החברה דוחות עיתיים תהיה תקופת הדיווח שהסתיימה ביום 30 ביוני 2022.

-----