



אלעזרא החזקות בע"מ

דוחות כספיים ליום

31 במרס, 2013

- דוח דירקטוריון
- דוח רבעוני בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי לפי תקנה 38ג(א)
- דוחות כספיים רבעוניים מאוחדים ליום 31 במרס, 2013
- נתונים כספיים מתוך הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים המיוחסים לחברה ליום 31 במרס, 2013

אלעזרא החזקות בע"מ

דין וחשבון הדירקטוריון ליום 31 במרס, 2013

אלעזרא החזקות בע"מ מתכבדת להגיש את דוח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימו ביום 31 במרס, 2013 (להלן: "תקופת הדוח"). דוח זה סוקר את השינויים העיקריים בפעילות החברה בשלושת החודשים שהסתיימו ביום 31 במרס, 2013.

אפרידר החברה לשכון ולפתוח ישראל בע"מ – להלן: "אפרידר"

אלבר שירותי מימונית בע"מ וחברות הבת שלה – להלן: "אלבר"

הכשרה החזקות ביטוח בע"מ – להלן: "הכשרה החזקות"

הכשרה חברה לביטוח בע"מ – להלן: "הכשרה ביטוח"

אפרידר יוזמה והשקעות בע"מ (לשעבר: י.ד. לוי אלברט (2000) חברה לבניין (1997) בע"מ)

- להלן: "אפרידר יוזמה"

אלעזרא החזקות בע"מ (להלן: "החברה") עוסקת באמצעות חברות המוחזקות בבעלותה ב-3 תחומי פעילות עיקריים:

1. ביטוח – פעילות בכל ענפי הביטוח הכללי וביטוחי חיים.
2. הקמת בניינים למכירה – ייזום, פיתוח, ובניה של נכסי מקרקעין, בהם פרויקטים למגורים, מסחר ומשרדים.
3. ליסינג רכבים – ניהול ציי רכב, ליסינג מימוני ותפעולי, מימון רכישת רכבים ומכירת רכבים.

המצב הכספי ותוצאות הפעולות ינותחו בדוח הדירקטוריון באופן הבא:

ניתוח תוצאות הפעולות והמצב הכספי ליום 31.3.2013 ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך.

1. תיאור התפתחויות במשק הישראלי ובעולם והשלכותיו על החברה

1.1 התפתחויות במשק הישראלי:

מצבו הכלכלי, הפוליטי והביטחוני של המשק הישראלי משליך על עסקי החברה ותוצאות פעילותה בתחומים שונים, החל מהיקף תביעות הביטוח, היקף מכירת הדירות וכן פעילות הליסינג של הקבוצה וכלה בעלויות שונות הכרוכות בתפעולה של הקבוצה. כמו כן, לרמת התעסוקה והשכר השפעה על היקף הפעילות בעסקי ביטוח החיים והחיסכון לטווח ארוך.

על פי פרסומי חטיבת המחקר של בנק ישראל, צמיחת התוצר בשנת 2013 צפויה לעמוד על 3.8%, בהנחה שהפקת הגז מקידוח "תמר" תימשך כמתוכנן. בניכוי ההשפעה של הפקת הגז, הצמיחה צפויה לעמוד על 2.8%. האינדיקטורים המעודכנים לפעילות המשקית בחודש פברואר מצביעים על המשך השיפור שסימניו הראשונים נראו בחודש ינואר. שיעור האבטלה ירד במעט ל-6.5% (ירידה של 0.3%) והשכר הריאלי עלה בכ-אחוז.

1.2 השוק בישראל - מדדים עיקריים:

שער חליפין, אינפלציה וריבית:

שער חליפין –

ברבעון הראשון התחזק השקל מול הדולר ב-2.35%, זאת לאחר התחזקות של 4.73% ברבעון השני 2012. מול האירו התחזק השקל ב-5.17% ברבעון הראשון. התחזקות השקל מול הדולר היתה בניגוד למגמה בעולם.

אינפלציה –

במהלך הרבעון הראשון של 2013 מדד המחירים לצרכן נותר ללא שינוי לאחר שבשנת 2012 כולה, עלה המדד ב-1.6%. מדד המחירים לחודש אפריל 2013 עלה בשיעור של 0.4%. ע"פ פרסומי בנק ישראל, ציפיות האינפלציה ל-12 החודשים הבאים עומדת על שיעור של 1.7%.

ריבית –

בהודעת הריבית לחודשים אפריל-מאי, הותיר בנק ישראל את הריבית במשק ברמה של 1.75% לאחר שבמהלך שנת 2012 ירדה הריבית באחוז שלם מרמה של 2.75% בתחילת השנה. לנוכח התמשכות מגמת הייסוף של השקל, על רקע תחילת הפקת הגז ממאגר "תמר", הפחתת הריבית על ידי בנקים מרכזיים רבים ובראשם הבנק המרכזי האירופאי, ההקלה הכמותית במשקים מובילים בעולם והעדכון כלפי מטה בתחזיות הצמיחה העולמית, החליט בנק ישראל בצעד חריג על הפחתת הריבית המוניטרית ב-0.25% לרמה של 1.5% החל ב-17 במאי 2013. כמו כן הכריז בנק ישראל על השקת תכנית לרכישות מט"ח במטרה לקזז את ההשפעה של הפקת הגז על שער החליפין.

לאחר תאריך המאזן ועד סמוך למועד פרסום הדו"ח, נמשכה המגמה החיובית בשווקים הפיננסיים בעולם. בארץ נרשמה מגמה של עלייה מתונה בשווקי המניות, מדד ת"א 25 עלה בכ-2.5% ומדד ת"א 100 עלה בכ-4%. בחודש מאי, 2013, אישרה הממשלה את התוכנית הכלכלית לשנים 2013-2014. במרכז התוכנית קיצוץ בהוצאות הממשלה והעלאת מיסים. מטרת התוכנית להגיע ליעד גירעון מהתוצר של 3% בשנת 2014. לעומת תחזית גירעון של 4.65% בשנת 2013. עיקרי הצעדים המוצעים הינם להעלאת מיסים כוללים, בין היתר, העלאת המע"מ בחודש יוני 2013 ב-1% ל-18%, החל מינואר 2014 העלאת מס הכנסה ב-1.5% והעלאת מס החברות ב-1.5% ל-26.5%. בנוסף, התוכנית כוללת הצעה לביצוע שינוי בהטבות המס על הפקדות לחיסכון הפנסיוני.

1.4 השלכות הסביבה העסקית על מגזרי פעילות החברה :

מגזר הביטוח :

מצבו הכלכלי, הפוליטי והביטחוני של המשק הישראלי משליך על עסקי מגזר הביטוח ותוצאות פעילותו בתחומים שונים, החל מהיקף תביעות הביטוח ועד עלויות שונות הכרוכות בתפעולו. כמו כן, לרמת התעסוקה והשכר השפעה על היקף הפעילות בעסקי ביטוח החיים והחיסכון לטווח ארוך.

מגזר ליסינג רכבים :

פעילותו של מגזר זה, בדומה ליתר החברות בענף הליסינג, מבוססת על יכולת גיוס אשראי בנקאי וחוץ בנקאי באופן שוטף.

אלבר שואפת לשמור על יחסיה הפיננסיים ברמה הנוכחית ומעריכה כי איתנותה הפיננסית, תזרים המזומנים השוטף ומצב נכסיה מאפשרים לה להתמודד בצורה נאותה עם מאפייני התקופה ככל שיהיו ויאפשרו לה לממן את פעילותה, לעמוד בהתחייבויותיה ולהשיג את יעדיה.

מגזר הקמת בניינים למכירה :

בהתאם לפרסומים של השמאי הממשלתי הראשי, ברבעון הראשון של שנת 2013 ניכרת עליה במחיר הממוצע של הדירות שנסקרו בשיעור ממוצע נומינלי שקלי של כ-0.9%, לצד יציבות במספר העסקאות שבוצעו בדירות המגורים לעומת הרבעון הקודם.

במרבית הערים שנסקרו נצפתה עליה קלה במחיר הממוצע ביחס לרבעון הקודם. בחלק מהערים לא חל שינוי במחיר הממוצע ובשלוש ערים נצפתה ירידה במחיר הממוצע.

עקב ירידה בקצב התחלות הבנייה ויציבות ברמת ביקושים גבוהה, מלאי הדירות המוצעות למכירה הצטמצם במהלך שנת 2012, אולם ברבעון זה מסתמן כי אין שינוי במלאי של דירות חדשות בלתי מכורות, שעומד נכון לסוף מרץ 2013 על כ- 20,350 יח"ד.

הסקירה מתייחסת לתקופה בה נכנסו לתוקף המגבלות האחרונות של בנק ישראל בעניין הקשחת תנאי ההלוואות לדיר, בעיקר למשקיעים. ההשפעה ככל שהייתה לצעדים אלה, לא באה לידי ביטוי במחירי הדירות ברבעון זה, ולא אובחן צמצום בהיקף העסקאות או ירידה במחירי הדירות שנסקרו ברבעון החולף.

הרבעון הנסקר התאפיין בתקופת בחירות ובהמתנה להקמת ממשלה חדשה, ולווה בחוסר וודאות לגבי מגמות, יעדים, גזירות וצעדים כלכליים שינקטו על ידי הממשלה שתקום. בנוסף, חוסר וודאות ואי יציבות בכלכלה העולמית ובעיקר באירופה, בד בבד עם ההצהרות וההוראות שנקטו על ידי בנק ישראל, מלווים את ענף הנדל"ן בכלל והדירור למגורים בפרט, ומשפיעים על התנהלותו לאורך הרבעון הנסקר, כמו גם במשך השנה האחרונה.

קיימים משתנים נוספים בעלי השפעות מנוגדות: ציפיות לשינויים בשער הריבית הריאלי (בתחילת הרבעון הנסקר ירד שער ריבית בנק ישראל), ציפיות להאטה בצמיחה, זמינות (ואמון הציבור) לאפיקי השקעות אחרים. כמו כן קיימים משתנים נוספים שהשפעתם מועטה יחסית, ולרבות שינוי איטי בסטנדרט הבנייה, שינויים בשווי נכסי הציבור האחרים ועוד.

המידע בדבר השפעת הסביבה העסקית על מגזרי הפעילות בחברה הינו מידע צופה פני עתיד. המידע מבוסס על הערכות החברה באשר להשלכות האפשריות של הסביבה העסקית על מגזרי הפעילות של החברה והוא עלול להשתנות לכשיתברר מלוא ההשפעות או אם השפעתם בפועל תהיה שונה מההערכות כאמור.

2. הסברי הדירקטוריון באשר למצב עסקי החברה והקבוצה בהתאם לדוחות הראשיים של החברה ולפי מגזרי הפעילות:

2.1. המצב הכספי - מאוחד

להלן נתונים עיקריים מהדוחות הכספיים (באלפי ש"ח):

ליום 31 במרס		
2012	2013	
9,342,890	9,757,843	סה"כ המאזן
1,544,889	1,515,044	נכסים שוטפים
7,798,001	8,242,799	נכסים בלתי שוטפים
2,450,459	2,250,500	התחייבויות שוטפות
6,872,371	7,427,969	התחייבויות לא שוטפות
(5,800)	38,719	זכויות שאינן מקנות שליטה
25,860	40,655	הון המיוחס לבעלי מניות החברה
20,060	79,374	סה"כ הון

הון

ההון של החברה הסתכם ליום 31 במרס 2013 בסך של 79,374 אלפי ש"ח, באופן בו סך של 40,655 אלפי ש"ח מיוחס לבעלי מניות החברה וסך של 38,719 אלפי ש"ח מיוחס לבעלי הזכויות שאינן מקנות שליטה, מאידך ביום 31 במרס 2012 הסתכם ההון של החברה לסך של 20,060 אלפי ש"ח.

עמידה בדרישת ההון – הכשרה ביטוח:

ההון העצמי של הכשרה ביטוח ליום 31 במרס 2013, כמוגדר בתקנות הפיקוח על עסקי ביטוח (הון עצמי מינימאלי הנדרש ממבטח), התשנ"ח – 1998, על תיקוניו (להלן - "תקנות ההון") גבוה בכ-29.2 מליון ש"ח מההון העצמי המינימאלי הנדרש המתחייב לפי התקנות הנ"ל, ולאחר חלוקת הדיבידנד, שבוצעה לאחר תאריך המאזן, עומד עודף ההון הקיים על הנדרש על סך של כ-15.2 מיליון ש"ח.

2.2 תוצאות הפעילות העסקית - מאוחד :
הלן נתונים עיקריים מדוח רוו"ה (באלפי ש"ח):

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 31 במרס		נתונים מהדוחות הכספיים
	**2012	2013	
197,656	68,877	81,121	הכנסות מעסקאות בניה ומקרקעין
(*721,036	(*(230,686	354,184	פרמיות שהורווחו
340,145	114,344	76,986	רווחים מהשקעות, נטו ומהכנסות מימון
980,547	227,036	247,100	הכנסות מהשכרת כלי רכב ומשרותי דרך וגרירה
887,069	202,020	264,911	הכנסות ממכירת כלי רכב
46,362	8,463	16,992	הכנסות מדמי ניהול, עמלות והשכרת נכסים
41,654	2,413	539	הכנסות מימון
220	-	-	הכנסות אחרות
<u>3,214,689</u>	<u>392,467</u>	<u>1,041,833</u>	סה"כ הכנסות
179,234	58,772	63,282	עלות ביצוע עבודות בנייה
(*723,782	(*(215,199	349,102	תשלומים ושינוי בהתחייבויות בגין חוזי ביטוח וחוזי השקעה
735,933	171,828	193,045	עלות ניהול ציי רכב ומשירותי דרך וגרירה
822,783	186,460	246,920	עלות כלי הרכב שנמכרו
299,181	66,172	74,313	הוצאות מכירה, שיווק והוצאות רכישה אחרות
129,257	32,044	30,944	הנהלה וכלליות
226,278	53,225	49,188	מימון
5,431	693	2,450	חלק הקבוצה בהפסדי חברות המטופלות לפי שיטת שווי מאזני, נטו
291	54	102	אחרות (**)
<u>3,122,170</u>	<u>354,049</u>	<u>1,009,346</u>	סה"כ הוצאות
<u>92,519</u>	<u>38,418</u>	<u>32,487</u>	רווח לפני מס
30,305	15,940	12,846	מיסים על הכנסה
<u>62,214</u>	<u>22,478</u>	<u>19,641</u>	רווח נקי
2,819	224	(269)	סה"כ רווח (הפסד) כולל אחר, נטו
<u>64,970</u>	<u>22,702</u>	<u>19,372</u>	סה"כ רווח כולל
57,825	22,488	16,326	רווח כולל- מיוחס לבעלי מניות החברה
7,145	214	3,046	רווח כולל – מיוחס לבעלי מניות המיעוט

(* ראה באור 4 לדוחות הכספיים.

(** הוצג מחדש – ראה באור 2ב' לדוחות הכספיים.

רווח לפני מס:

הרווח לפני מס הסתכם בתקופת הדוח בסך של 32,487 אלפי ש"ח לעומת רווח בסך של 38,418 אלפי ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

רווח נקי:

הרווח הנקי בתקופת הדוח הסתכם לסך של 19,641 אלפי ש"ח, לעומת רווח בסך של 22,478 אלפי ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

רווח (הפסד) כולל אחר:

ההפסד הכולל האחר הסתכם בתקופת הדוח בסך של 269 אלפי ש"ח לעומת רווח כולל אחר בסך של 224 אלפי ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

הרווח הכולל האחר נטו בתקופת הדוח מורכב מ:

שינוי נטו בשווי הוגן של נכסים פיננסיים זמינים למכירה שנוקפו לקרנות הון בסך של 1,634 אלפי ש"ח.

הפסד נטו ממימוש נכסים פיננסיים זמינים למכירה בסך של 1,922 אלפי ש"ח.

השפעת מס בסך של כ-19 אלפי ש"ח.

2.3 נזילות ומקורות מימון – מאוחד

א. בתקופת הדוח חלה ירידה בסכום המזומנים ושווי המזומנים בסך 131,892 אלפי ש"ח. להלן הסבר לירידה במזומנים:

בתקופת הדוח מזומנים נטו ששימשו לפעילות שוטפת הסתכמו בסך של 240,473 אלפי ש"ח.

תזרים המזומנים אשר שימשו לפעילות השקעה הסתכם בתקופת הדוח בסך 16,949 אלפי ש"ח.

תזרים המזומנים אשר נבעו מפעילות מימון הסתכם בסך של 125,531 אלפי ש"ח.

ב. החברה והחברות המוחזקות על ידה מממנות את פעילותן מהונן העצמי, הלוואות שהן נוטלות מעת לעת (לרבות מבעל השליטה) ומאיגרות חוב שמונפקות לציבור ו/או לגופים מוסדיים אחרים.

2. גילוי בדבר תזרים המזומנים החזוי למימון פירעון התחייבויות התאגיד:

בהתאם לדוחות הכספיים של החברה ליום 31/03/2013, לחברה גרעון בהון החוזר וקיימת הפניית תשומת לב של רואי החשבון המבקרים בקשר לגרעון בהון החוזר בדוחות סולו של החברה ושל החברות המאוחדות. לאור זאת, בחן דירקטוריון החברה, האם יש בקיום סימני האזהרה הנ"ל כדי להצביע על בעיית נזילות של החברה והגיע למסקנה (בהסתמך על המקורות בתזרים המזומנים וההנחות שלהלן) כי אין בהם כדי להצביע על בעיית נזילות. על אף המסקנה האמורה, הפוטרת את החברה מן הצורך לצרף תזרים מזומנים חזוי לדוח הדירקטוריון, פועל דירקטוריון החברה בהתאם להודעת רשות ניירות ערך מיום 17.08.2011, לפיה היא מצפה גם מחברות החזקה שאינן בקשיי תזרים, לפרסם דוח תזרים חזוי.

לדעת דירקטוריון החברה, לאחר שבחן את מקורות המימון לפירעון התחייבויות הקיימות והצפויות של החברה, על אף קיומם של סימני האזהרה הנ"ל, החברה צפויה לעמוד בהתחייבויות הקיימות והצפויות לתקופת תזרים המזומנים בהגיע מועד קיומן.

תזרים המזומנים של החברה לפירעון התחייבויותיה נובע מהכנסות מדמי ניהול מחברות מאוחדות (אלבר ואפרידר), דיבידנד מחברה מאוחדת (הכשרה ביטוח) ובעיקר מכספים שמגיעים לחברה ע"ח החזר הלוואה מהחברה המאוחדת אפרידר. כמו כן החברה פעלה לגיוס חוב בשוק ההון.

להלן דוח תזרים חזוי של החברה סולו, ובו פרוט התחייבויות החברה והמקורות הכספיים מהם צופה החברה לפרוע אותן עד ליום 31 במרס 2015 (באלפי ש"ח):

1 בנואר עד 31 במרס 2015	1 בינואר עד 31 בדצמבר 2014	1 באפריל עד 31 בדצמבר 2013	
			מקורות:
898	8,367	-	יתרת פתיחה:
			תזרים מזומנים מפעילות מימון:
-	-	211,112	הנפקת אג"ח (סדרה ב') (1)
-	-	10,000	אשראי מתאגיד בנקאי (2)
-	-	15,160	הלוואה מבעל השליטה (3)
			תזרים מזומנים מחברות מוחזקות:
2,400	2,400		הכנסות מדמי ניהול מאפרידר:
2,400	2,400	-	הכנסות מדמי ניהול מאלבר:
603	3,337	2,562	דיבידנד מהכשרה ביטוח (4):
12,100	33,600	24,000	החזר מאפרידר ע"ח הלוואה (5):
<u>18,401</u>	<u>50,104</u>	<u>262,834</u>	סה"כ מקורות:
			שימושים:
			תזרים מזומנים לפעילות מימון:
-	-	224,184	פרעון מוקדם קרן וריבית ע"ח אג"ח (סדרה א'):
-	28,346	8,992	פירעון קרן וריבית ע"ח אג"ח (סדרה ב'):
16,316	16,066	12,659	פירעון ע"ח הלוואות מתאגידים בנקאיים:
-	3,393	2,304	פירעון ע"ח הלוואה מבעל שליטה:
			תזרים מזומנים לפעילות שוטפת:
292	1,401	6,328	הוצאות אחרות כולל עלויות הנפקה
<u>16,608</u>	<u>49,206</u>	<u>254,467</u>	סה"כ שימושים:
<u>1,793</u>	<u>898</u>	<u>8,367</u>	יתרת סגירה: (6)

1. על פי תשקיף המדף של החברה מיום 31 במאי 2011 (להלן: "התשקיף המקורי") והתיקון לו מיום 29 באפריל 2013 (להלן: "תיקון תשקיף המדף" וביחד עם התשקיף המקורי: "תשקיף המדף") פרסמה החברה ביום 1 במאי 2013 דוח הצעת מדף, על פיו היא הציעה לציבור עד 211,112,000 ש"ח ע.נ. אגרות חוב (סדרה ב') של החברה (להלן: "אגרות החוב (סדרה ב')"), בתמורה לערך הנקוב, כשהן צמודות (קרן וריבית) למדד המחירים לצרכן, ונושאות ריבית שנתית קבועה בשיעור שיקבע במכרז. ההצעה לציבור בוצעה לאחר שביום 29 באפריל 2013 התקשרה החברה עם משמרת – חברה לשירותי נאמנות בע"מ (להלן: "הנאמן" ו-"שטר הנאמנות בגין אגרות החוב (סדרה ב')") אגב תיקון תשקיף המדף, לפיו תוקנו הוראות תשקיף המדף ונוספו לו הוראות והתניות נוספות המסדירות את תנאי אגרות החוב (סדרה ב'), לצורך הנפקתן במסגרת דוח הצעת המדף. ביום 2.5.2013 ערכה החברה את המכרז לציבור על פי דוח הצעת המדף, ונקבע בו שיעור ריבית בגין אגרות החוב של 7.4%. בהמשך לכך ובאותו יום הנפיקה החברה את אגרות החוב (סדרה ב') וביום 7.5.2013 נפתח בהן המסחר. ראה גם סעיף 12 לדוח להלן. בהתאם לשטר הנאמנות בגין אגרות החוב (סדרה ב') ודוח הצעת המדף, מיועדת תמורת ההנפקה של אגרות החוב (סדרה ב') לפדיון מוקדם מלא של אגרות החוב (סדרה א') של החברה ביום 31.5.2013 בסכום של כ-

224.2 מיליון ש"ח, עליו הודיעה החברה בדו"ח מידי ביום 12.5.2013. בכפוף לפדיון המוקדם המלא של אגרות החוב (סדרה א'), תובטחנה אגרות החוב (סדרה ב') בשעבוד קבוע ראשון בדרגה על כל מניות אלבר שרותי מימונית בע"מ. למועד זה נרשם לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ב') שעבוד שני בדרגה על מניות אלבר שרותי מימונית כאמור וכן נרשמו שעבודים על בטוחות נוספות, כפי שנקבע בשטר הנאמנות בגין אגרות החוב (סדרה ב'). ככל שלא יעלה בידי החברה לבצע את הפדיון המוקדם המלא של אגרות החוב (סדרה א') כאמור, תשתמש החברה בתמורת ההנפקה של אגרות החוב (סדרה ב') לצורך פדיון מוקדם מלא של אגרות החוב (סדרה ב'), הכל במועדים ובהתאם לתנאים שנקבעו בשטר הנאמנות בגין. ביום 30.5.2013 הושלמה העברה לחברה לרישומים של בנק דיסקונט לישראל בע"מ, של הסכומים הנדרשים לפדיון מוקדם מלא של אגרות החוב (סדרה א') של החברה, וזאת לאחר שהאסיפה הכללית של מחזיקי אגרות החוב (סדרה ב') אישרה, באותו יום, תיקון לשטר הנאמנות של אגרות החוב (סדרה ב') של סעיף שחרור תמורת ההנפקה, כמתואר בדו"ח מידי שפרסמה החברה ביום 29.5.2013. כאמור, הפדיון המוקדם של אגרות החוב (סדרה א') מתוכנן להתבצע 31.5.2013.

להלן פרטים בנוגע להתחייבויות מהותיות אשר החברה נדרשת לפרוע ביום 31 במאי 2013 (אלפי ש"ח):

מקורות/שימושים:	31 במאי 2013
יתרת פתיחה:	0
מקורות:	
הלוואה מבעל השליטה	15,160
הלוואה מתאגיד בנקאי	10,000
החזר מאפרידר ע"ח הלוואה	9,040
תמורת הנפקה נטו- אג"ח (סדרה ב') (*)	190,000
סה"כ מקורות:	224,200
שימושים:	
פדיון מוקדם ע"ח אג"ח (סדרה א'):	224,173
סה"כ שימושים	224,173
יתרת סגירה:	27

(*) תמורת ההנפקה של אג"ח סדרה ב' של החברה הסתכמה בסך של כ-211,112 אלפי ש"ח. מתוכם סך של 190,000 אלפי ש"ח ישמשו את החברה לטובת פדיון מוקדם של אגרות החוב (סדרה א') של החברה, סך של כ-16,825 אלפי ש"ח יוותרו בידי נאמן הסדרה בחשבון הנאמנות לטובת הפירעונות הקרובים של הסדרה. ביום 30 במאי 2013 השלימה החברה העברת הסכום הנדרש לשם פדיון אגרות החוב (סדרה א') של החברה לחשבון נאמן אגרות החוב (סדרה ב'). ביום 30 במאי 2013 הודיע נאמן אגרות החוב (סדרה ב') לחברה כי העביר את הסכום הנדרש לביצוע פדיון מוקדם של אגרות החוב (סדרה א') של החברה לחברה לרישומים של בנק דיסקונט לישראל בע"מ.

2. בחודש דצמבר 2012 התחייב תאגיד בנקאי להעמיד לחברה הלוואה בסך של 10 מיליון ש"ח. ההלוואה שתועמד תהיה צמודה למדד המחירים לצרכן שיהיה ידוע במועד העמדת ההלוואה ותישא ריבית קבועה בשיעור שנתי. ההלוואה שתועמד תפרע בשלושה תשלומים שנתיים שווים (קרן וריבית) החל מיום 31 במרץ 2014 ועד ליום 31 במרץ 2016. נקבע כי העמדת ההלוואה כפופה להתחייבויות החברה כדלקמן: (1) החברה תפרע את הסכומים המיועדים לתשלום במועדים שנקבעו בין התאגיד הבנקאי לחברה (שמועד פירעון עד ליום העמדת ההלוואה) ע"ח הלוואות קיימות לתאגיד הבנקאי, כאמור לעיל (2) החברה תעשה שימוש בכספי ההלוואה לצורך תשלום למחזיקי אגרות החוב של החברה אשר אמור להתבצע בחודש מאי 2013 בסך כולל של 85 מיליון ש"ח - כשיתרת התשלום (בסך של 75 מיליון ש"ח) תופקד בחשבון ייעודי (3) במועד

מתן ההלוואה החברה לא תחרוג מהמסגרות שהוקצו לה על ידי התאגיד הבנקאי ולא יתרחש אירוע אשר יכול לזכות את הבנק בהעמדת ההלוואה לפירעון מיידי (על פי מסמכים שנחתמו בעבר בין החברה לבין התאגיד הבנקאי).

כמו כן, ההלוואה תועמד בכפוף לכך, כי לא תהיה מניעה כלשהי להעמדתה על פי הדין ו/או הוראות בנק ישראל ו/או כל גורם רלוונטי אחר. לאחר מועד ההסכמות עם הבנק ובהתאם להסכמות עם מחזיקי אגרות החוב (סדרה א'), פרעה החברה בפירעון מוקדם 20 מליון ש"ח על חשבון התשלום של חודש מאי 2013. כמו כן, ביום 12.5.2013 הודיעה החברה על פדיון מוקדם מלא של אגרות החוב (סדרה א') וסכום ההלוואה כאמור ישמש את החברה לביצוע הפדיון כאמור – ראה ס"ק 1 לעיל. ביום 30 במאי, 2013 העמיד התאגיד הבנקאי לחברה את ההלוואה בסך 10,000 אלפי ש"ח.

3. ביום 24 במרץ, 2013 אישר דירקטוריון החברה, לאחר קבלת אישורה של ועדת הביקורת, העמדת הלוואה על ידי מר אלעזרא לחברה ו/או לאפרידר בהיקף של כ-21 מיליון ש"ח. חלק מן ההלוואה (בהיקף מוערך של מחצית ההלוואה) יועמד בתנאים גב אל גב לתנאי ההלוואה אותה ייטול מר אלעזרא מבנק לצורך העמדת ההלוואה. יתרת ההלוואה תועמד לתקופה של שנתיים וחצי בריבית של אג"ח ממשלתי לתקופה כאמור.

בחודש מרץ 2013 התקבלה הלוואה מבעל השליטה בסך של 4,800 אלפי ש"ח. ביום 20 במאי, 2013 התקבלה הלוואה מבעל השליטה בסך של 3,700 אלפי ש"ח וביום 27 במאי, 2013 התקבלה הלוואה נוספת בסך של 11,460 אלפי ש"ח. סך של 10,000 אלפי ש"ח מתוך הסכומים שהעמיד בעל השליטה לחברה מקורם בהלוואה אותה נטל בעל השליטה מתאגיד בנקאי והועמדה לחברה בתנאים גב אל גב, לתנאי אותה הלוואה.

4. החברה צופה למשוך דיבידנדים מהכשרה ביטוח על בסיס צפי לרווחים, והכל בכפוף לאישור הממונה על שוק ההון, ביטוח וחיסכון ובכפוף לקריטריונים שפורסמו על ידו.

יכולת חלוקת הדיבידנדים של הכשרה ביטוח מוערכת בהתאם לתוכניות העבודה אשר מתייחסות להנחת תשואה בגובה 5.5% נומינאלי בתיק הנוסטרו ו-7% נומינאלי בתיק המשתתף של הכשרה ביטוח. בנוסף, בחברות ביטוח ישנה תלות גבוהה בתשואה של שוק ההון ובתנודתיות האג"ח, ובהתאם, התחזיות עלולות להשתנות. עם זאת, יש לציין, כי הרווח של הכשרה ביטוח מבוסס, מעבר לרווחים החיתומיים, על רווחים השקעתיים מתיק השקעות סולידי בנוסטרו ביטוח כללי, הנובע בעיקרו מ"עוגן" של כ-1.2 מיליארד שקלים (המהווים כ-67% מתיק ההשקעות הרלוונטי), אשר אינם חשופים לשינויי ריבית במשק ותנודתיות בשוק ההון. להערכת החברה, אסטרטגיה זאת של יצירת מעין תיק מבטיח תשואה בנוסטרו באמצעות קיבוע התיק לפדיון וחשיפה נמוכה למניות, מקטינה באופן משמעותי את החשיפה לתנודתיות בשוק ההון. להערכת החברה, ההנחות בתוכנית העבודה של הכשרה ביטוח לעניין הרווח הצפוי וחלוקת הדיבידנדים בהתאם לתוכנית שירות החוב הינן סבירות. במידה והנחות התשואה שנלקחו לצורך תוכנית העבודה לא יתקיימו ו/או ישתנו, סכומי הדיבידנד שיתקבלו מהכשרה ביטוח ישתנו בהתאם. על פי מבחני הרגישות שביצעה החברה כל שינוי של 1% בהנחת התשואה כלפי מטה בתיק המשתתף ברווחים בביטוח חיים, ישפיע על יכולת קבלת דמי ניהול משתנים מהמבוטחים בלבד, וההשפעה על יכולת חלוקת הדיבידנד של הכשרה ביטוח תעמוד על כ-1 מיליון ש"ח. בנוסף, ירידת תשואה של 1% כאמור בתיק הנוסטרו של הכשרה ביטוח תשפיע בכ-6.5 מיליון ש"ח על יכולת חלוקת הדיבידנדים של הכשרה ביטוח. כמו כן, על יכולתה של הכשרה ביטוח לחלק דיבידנד מוטלות מגבלות, בין היתר, מכוח תקנות הפיקוח על שירותים פיננסיים (ביטוח) (הון עצמי מינימאלי הנדרש ממבטח), התשנ"ח – 1998, הכוללות הוראות לעניין ההון העצמי המינימאלי הנדרש ממבטח ואופן חישובו. בהתאם לתקנות ההון המינימאלי, חלוקת דיבידנד במבטח כפופה לעמידתו בהון עצמי הנדרש על פי התקנות. בתקנות ההון המינימאלי נקבעו הגדרות שונות המתייחסות להון חברת ביטוח, בין היתר, הגדרת הון ראשוני, הון משני והון עצמי.

5. מקורותיה הכספיים של אפרידר להחזר הלוואת הבעלים לחברה הינם בין היתר: עודף תזרימי מפרויקטים שונים בביצוע באשקלון ובראש העין, לרבות חלקה של אפרידר בעודפי פרויקטים של חברות בבעלותה באופן חלקי, דיבידנדים שמקבלת אפרידר מחברות בנות (הכשרה ביטוח ואלבר) בהסתמך על חלוקות

דיבידנדים בעבר, ותחזיות של החברות המאוחדות לחלוקות דיבידנדים לתקופות הרלבנטיות, תוך התייחסות דירקטוריון החברה למגבלות שחלות על אלבר והכשרה ביטוח בחלוקת דיבידנדים כאמור, הכנסות אחרות ויתרות מזומנים בקופה וכיו"ב. תחזית תזרים המזומנים של אפרידר מבוססת על תוכנית העבודה שלה.

בבניית התזרים, אפרידר מתבססת על יכולת משיכת עודפים מהפרויקטים המצויים בבניה בהתחשב במצב הבניה בפרויקטים, מצב המכירות בפרויקטים ובהתאם לכך באפשרות חילוץ העודפים מפרויקטים בליווי פיננסי. כמו כן לחברה פרויקטים נוספים המצויים בשלבי תכנון וייזום שלא נלקחו בחשבון לצורך התזרים הנ"ל. להערכת החברה, התשלומים ע"ח החזר ההלוואה מאפרידר צפויים להתקבל (לעדכונים ביחס למגזר בניינים בהקמה, ביחס לדוח השנתי, ראה ניתוח מגזרים בדוח זה).

להלן פירוט מקורות צפויים של אפרידר להחזר ההלוואה:

מקור	1 באפריל עד 31 בדצמבר 2013	1 בינואר עד 31 בדצמבר 2014	1 בינואר עד 31 במרץ 2015	סה"כ
עודפים מפרויקטים והכנסות אחרות, נטו (*)	3,500	-	8,009	11,509
דיבידנד מאלבר	6,028	20,000	-	26,028
דיבידנד מהכשרה ביטוח	14,472	13,600	4,091	32,163
סה"כ	24,000	33,600	12,100	69,700

(*) בניכוי התחייבויות וצרכים שוטפים.

בשנים 2013-2014 מוצגים רק חלק מהדיבידנדים הצפויים מהכשרה ביטוח.

ככל שתחזיות הדיבידנדים לא יתממשו במלואן תעמיד החברה את הסכום הנדרש מעודפי פרויקטים בביצוע ו/או מהכנסות אחרות.

להערכת החברה, התשלומים ע"ח החזר ההלוואה מאפרידר צפויים להתקבל.

6. יתרת המזומנים ליום 31.12.2013 כוללת יתרה על סך של כ-7,883 אלפי ש"ח שתיוותר מופקדת בחשבון נאמן אגרות החוב (סדרה ב') של החברה והמיועדים לפירעון ע"ח הפירעון הצפוי במאי 2014. יתרת המזומנים ליום 31.3.2015 כוללת סך של כ-1,200 אלפי ש"ח שיופקדו בחן נאמן אגרות החוב (סדרה ב') של החברה בינואר 2015 מתוך דמי הניהול מאלבר והכל בהתאם להוראות שטר הנאמנות.

להכשרה ביטוח קיים נכס בלתי מוחשי אשר אינו רשום במאזן. נכס זה הינו הערך הנוכחי של רווחים עתידיים בביטוח חיים בניכוי מס, אשר על פי דוח בדבר ה"ערך הגלום" (Embedded Value) ליום 31 בדצמבר, 2012 ערכו הנוכחי מסתכם לסך של כ-377 מליון ש"ח.

האמור לעיל הינו בגדר מידע צופה פני עתיד. ההנחות והאומדנים של החברה בדבר תזרים המזומנים החזוי ובדבר מקורות הפירעון להתחייבויות הקיימות והצפויות של החברה, מבוססים על הנתונים ותוכנית העבודה שבידי החברה כיום ובהנחה של המשך פעילותה במהלך העסקים הרגיל כמו גם חלוקות דיבידנדים בעבר. אין כל וודאות כי הנחות ואומדנים אלה יתממשו במלואם או בחלקם, הואיל והינם תלויים בגורמים חיצוניים ומקרו כלכליים שאין לחברה כל יכולת השפעה עליהם או שיכולת החברה להשפיע עליהם מוגבלת, ולאור אי הוודאות הרבה ששוררת כיום באשר לתקופתו ועוצמתו של המשבר הפיננסי ואופן והיקף השפעתו על החברה ופעילותה.

4. ניתוח מגזרים :

להלן נתונים כספיים על תחומי הפעילות של החברה ע"פ מגזרים (אלפי ש"ח):

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרס, 2013

סה"כ	התאמות	אחרים	ביטוח	ליסינג כלי רכב	הקמת בניינים למכירה	
1,041,293	(2,306)	1,497	448,769	512,213	81,121	הכנסות המגזר
42,924	(2,306)	962	14,498	15,841	13,929	תוצאות המגזר

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרס, 2012

סה"כ	התאמות	אחרים	ביטוח	ליסינג כלי רכב	הקמת בניינים למכירה	
389,717	(1,630)	1,361	(108,040)	429,486	68,540	הכנסות המגזר
47,504	(1,630)	738	25,970	17,033	5,393	תוצאות המגזר

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2012

סה"כ	התאמות	אחרים	ביטוח	ליסינג כלי רכב	הקמת בניינים למכירה	
3,178,356	(19,880)	11,482	1,125,851	1,869,256	191,647	הכנסות המגזר
105,465	(19,880)	7,323	55,465	60,824	1,733	תוצאות המגזר

(*) רווח (הפסד) תפעולי למגזר אינו כולל הוצאות מימון והוצאות אחרות בלתי מיוחסות.

מגזר הביטוח

כללי:

המגזר עוסק בתחום הביטוח הכללי ותחום ביטוח החיים. ענף הביטוח הכללי כולל שלושה תחומי פעילות עיקריים, תחום רכב חובה, תחום רכב רכוש ותחום הכולל את יתר ענפי הביטוח הכללי.

ענף ביטוח החיים, בריאות וחסכון ארוך טווח מתמקד בעיקר בחסכון לתקופת פרישה וכן בכיסויים ביטוחיים שונים כגון: מוות, נכות, אובדן כושר עבודה, ביטוח בריאות המזכה בפיצוי כספי בגין מחלות קשות, ביטוח סיעודי ועוד.

עיקר פעילותו של המגזר הינו בתחומי הביטוח הכללי, בעיקר ברכב רכוש ורכב חובה.

הכנסות המגזר

הכנסות המגזר בתקופת הדוח הסתכמו לסך של כ-448,769 אלפי ש"ח לעומת סך של כ-108,040 אלפי ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

תוצאות המגזר

תוצאות מגזר הביטוח בתקופת הדוח הסתכמו ברווח בסך של כ-14,498 אלפי ש"ח לעומת רווח בסך של כ-25,970 אלפי ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

הקיטון ברווח, לעומת התקופה המקבילה אשתקד, מושפע מתשואות ריאליות נמוכות בשוק ההון הישראלי על ההשקעות בתיק הנוסטרו של הכשרה ביטוח, לעומת אשתקד. כמו כן, מושפע מנזקי הסופה שאירעה במהלך הרבעון והביאה לגידול בתשלומים ובתלויות ברוטו בסך של כ-12.2 מיליון ש"ח וכ-4.5 מיליון ש"ח בשייר.

מגזר הקמת בנינים למכירה

כללי:

המגזר עוסק ביוזם, תכנון, פתוח, הקמה שיווק ומכירה של יחידות דיור למגורים, שטחי מסחר וחניונים באזורים שונים ברחבי הארץ.

הפעילות בתחום זה כוללת איתור אפשרויות להשקעות פוטנציאליות, גיוס מימון ו/או שותפים להשקעה, רכישת קרקעות, הקמת פרויקטים ומימושם.

הכנסות המגזר

הכנסות המגזר הסתכמו בתקופת הדוח בסך של כ-81,121 אלפי ש"ח לעומת סך של כ-68,540 אלפי ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. בשלושת החודשים הראשונים של שנת 2013 הוכרה הכנסה בדוח רווח והפסד בגין ראש העין שלב ב', שהינו חלק מפרויקט נרחב של החברה ושלב אחרון בנוה ים באשקלון מאידך בתקופה המקבילה אשתקד הוכרה הכנסה מפרויקט אחד בלבד ראש העין א'.

תוצאות המגזר

תוצאות המגזר הסתכמו בתקופת הדוח ברווח בסך של כ-13,929 אלפי ש"ח לעומת רווח בסך של כ-5,393 אלפי ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

עדכונים בנוגע לפעילות מגזר בניינים למכירה ביחס לדוח השנתי:

עדכון בנוגע לטבלת פרויקטים בביצוע, נכון למועד פרסום הדו"ח:

<u>שם הפרויקט</u>	<u>מספר יחידות בפרויקט</u>	<u>יח"ד מכורות</u>	<u>צפי לסיום בנייה</u>
נווה ים שלב אחרון	6	6	הסתיים
ראש העין שלב ב'	84	84	הסתיים
ראש העין שלב ג'	72	72	יוני 2013
בית התמר	64 לבניה, 32 למכירה	29	יולי 2013

פינוי בינוי נווה שרת - נכון למועד פרסום הדוח, החברה המאוחדת (50%) קיבלה אישור עקרוני מתאגיד בנקאי לליווי פיננסי לפרויקט ביחס לשלב א' שיכלול 87 יח"ד במגדל. החברה המאוחדת (50%) ביצעה חלוקת דירות ל-36 הדיירים המפונים בשטח המגדל, בוצעו פינויים והתקבל היתר הריסה, חפירה ודיפון. כמו כן, החלה החברה המאוחדת (50%) בשיווק יחידות הדיור בפרויקט, ואף למועד פרסום הדו"ח נחתמו 16 חוזי מכר.

שירת משה, מרינה אשקלון - ביום 29 במאי, 2012 חתמה החברה המאוחדת (50%) על הסכם לליווי פיננסי לפרויקט. ביום 1 ביולי, 2012 התקבל היתר בנייה לפרויקט ביחס לפרויקט כולו הכולל 134 יחידות דיור ומרתף. נכון למועד פרסום הדוח הבנייה הינה בשלבי השלד.

נכון למועד פרסום הדוח התקשרה החברה המאוחדת (50%) בהסכמי מכר ביחס ל 30 יח"ד בבניין הראשון, וביחס ל 2 יח"ד בבניין השני.

מרכז מסחרי ברנע, אשקלון - אפרידר מקימה מרכז מסחרי פתוח במקרקעין שבבעלותה בשכונת ברנע אשקלון. במסגרת הפרויקט נבנה מבנה מסחרי ואחסנה הכולל שתי קומות ומחולק לסופר מרקט ו-21 יחידות מסחריות בקומת הקרקע ושתי יחידות בקומה א'. אפרידר החלה בשיווק היחידות בפרויקט, ונכון למועד פרסום הדוח התקשרה בהסכמי מכר ביחס ל 3,124 מ"ר ברוטו שטחי מסחר מתוך כ-4,302 מ"ר ברוטו מתוכננים בפרויקט. אפרידר התקשרה בהסכם ליווי פיננסי לפרויקט עם תאגיד בנקאי. היתר בנייה התקבל במהלך ינואר 2013. נכון למועד פרסום הדוח, הבנייה הינה בשלבי השלד.

משכנות המוסיקה ראש העין, שלב ד' – למועד פרסום הדוח התקבל היתר חפירה ודיפון ביחס לשלב ד' בראש העין שבמסגרתו מבקשת אפרידר לבנות 80 יח"ד ב-2 בניינים בני 40 יח"ד כ"א וכ-1,942 מ"ר מסחר. אפרידר החלה בביצוע עבודות חפירה ודיפון בפרויקט במהלך אפריל 2013. לחברה אושר ליווי פיננסי לפרויקט.

נכון למועד פרסום הדוח התקשרה החברה בהסכמי מכר ביחס ל 30 יח"ד, ולמלוא שטחי המסחר בפרויקט.

אזור שלב א' – למועד פרסום הדוח הסתיימו עבודות הפיתוח במגרש, התקבל היתר חפירה ודיפון והחברה התקשרה בהסכמי מכר ביחס ל-6 קומות משרדים בבניין. החברה פועלת לשיווק יתר שטחי המסחר והמשרדים בבניין, וצפויה להתחיל בעבודות הבנייה במהלך יוני 2013.

KOI הרצליה – נכון למועד פרסום הדוח התקבל היתר בנייה לפרויקט והחברה מבצעת עבודות חפירה ודיפון בפרויקט. כמו כן, החברה התקשרה בהסכמי מכר ביחס ל-7 יח"ד מתוך 31 יח"ד למכירה. החברה התקשרה בהסכם לליווי פיננסי בפרויקט במהלך ינואר 2013.

הוד השרון - החברה קיבלה אישור עקרוני לליווי פיננסי לפרויקט ופועלת להשלמת חתימת הסכם ליווי פיננסי. נכון למועד פרסום הדו"ח התקבל היתר הריסה חפירה ודיפון ובוצעו עבודות הריסה במגרש.

רזיזנט (44.02) – למועד פרסום הדו"ח התקבל אישור עקרוני לליווי פיננסי לפרויקט והחברה פועלת להשלמת חתימת הסכם ליווי. כמו כן התקשרה החברה בהסכמי מכר ביחס ל-7 יח"ד מתוך 25 יח"ד למכירה. בפרויקט בוצעו עבודות חפירה ודיפון והחברה פועלת להוצאת היתר הבניה לפרויקט.

מגזר ליסינג רכבים

כללי:

תחום פעילות המגזר כולל מתן שירותי ליסינג תפעולי בישראל, במסגרתו מחכירה אלבר כלי רכב ללקוחותיה, בעיקר מהמגזר העסקי.

עסקת הליסינג התפעולי כוללת על פי רוב גם מרכיב אספקת שירותים הנלווים לשימוש ברכב ובכלל כך, אחזקה, רישוי, כיסוי במקרה של תאונה או גניבה, שירותי דרך, רכב גישור ורכב חלופי.

במסגרת תחום הפעילות עוסקת אלבר גם בליסינג מימוני, בהיקפים זניחים.

בשנים האחרונות גדלים בהתמדה היקפי הפעילות של אלבר בתחום הליסינג התפעולי, בעוד שהיקפי פעילותה בתחום הליסינג המימוני קטנים.

הכנסות

הכנסות המגזר הסתכמו בתקופת הדוח בסך של כ-512,213 אלפי ש"ח לעומת סך של כ-429,486 אלפי ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

תוצאות המגזר

תוצאות המגזר הסתכמו בתקופת הדוח ברווח בסך של כ-15,841 אלפי ש"ח לעומת רווח בסך של כ-17,033 אלפי ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

5. דיווח בדבר חשיפה לסיכונים שוק ודרכי ניהולם

גילוי בדבר חשיפה להשפעת השינויים במטבעות חוץ 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 ניכר מהלוואות הקבוצה צמודות למדד המחירים לצרכן. מנגד, חלק מחברות הקבוצה נוהגות להתקשר בהסכמים עם לקוחותיה במחירים צמודי מדד המחירים לצרכן, 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.

החברה מיישמת את סעיף AG7 לתקן חשבונאות בינלאומי 39.

ב. מאחר שחלק מהכנסות החברות בקבוצה צמודות לדולר, שינוי בשער החליפין של הדולר מוביל לגידול או קיטון בסך ההכנסות.

ג. במגזר ליסינג רכבים, 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.

ד. במגזר הביטוח, השפעת השינויים בשער החליפין של הדולר אינה מהותית וזאת בשל כך שההתחייבויות במגזר ביטוח חיים אינן מושפעות כלל מהשפעת השינויים כאמור, ואילו התחייבויות בביטוח כללי הצמודות לדולר הינן בהיקף נמוך ומושקעות ברובן בנכסים צמודי דולר.

6. גילוי בדבר הליך אישור הדוחות הכספיים בתאגיד מדווח

האורגן המופקד על בקרת העל בחברה הינו דירקטוריון החברה.

בהתאם להוראות תיקון מס' 17 לחוק החברות החליט דירקטוריון החברה ביום 11 במרס 2012 על הקמת וועדה לבחינת הדוחות הכספיים של החברה, הממליצה בפניו על אישור הדוחות הכספיים של החברה לאחר שקיימה

דיונים בדוחות הכספיים קודם ההמלצה לאישור. לשיבות הוועדה לבחינת הדוחות הכספיים מוזמנים גם נציגי רואי החשבון המבקרים של החברה וכן מוזמנת המבקרת הפנימית של החברה.

א. חברי הוועדה לבחינת הדוחות הכספיים: הוועדה לבחינת הדוחות הכספיים של החברה מורכבת משלושה חברים גבי חיה פרשר שילד (דח"צ ויו"ר הוועדה), מר אברהם יפרח (דח"צ) ומר אבי עייש. מינוי חברי הוועדה בוצע על סמך כישוריהם לרבות ניסיונם המקצועי, השכלתם ומוסדות או דירקטוריונים נוספים בהם הם מכהנים, לפי העניין ועל סמך הצהרתם (אשר ניתנה עובר למינויים) על יכולתם לקרוא ולהבין דוחות כספיים. בהקשר זה, ה"ה הגב' חיה פרשר שילד (דח"צ) ומר אבי יפרח סווגו על ידי דירקטוריון החברה כבעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית.

ב. דיוני הוועדה לבחינת הדוחות הכספיים: במסגרת הליך אישור הדוחות הכספיים, הועברו הדוחות הכספיים של החברות הבנות (או טיוטות שלהם) וכן טיוטת הדוחות של החברה לעיונם של חברי הוועדה לפני מועד ישיבת הוועדה.

במסגרת ישיבתה, ולצורך גיבוש המלצתה, בוחנת הוועדה את הסוגיות המהותיות בדיווח הכספי, ובכלל כד, ככל שרלבנטי, בין היתר, את ההערכות והאומדנים המהותיים שנעשו בקשר עם הדוח הכספי, את הבקורות הפנימיות הקשורות בדיווח הכספי, את שלמות ונאותות הדיווח הכספי מכל ההיבטים המהותיים שלו, המדיניות החשבונאית שאומצה והטיפול החשבונאי שיושם בעניינים מהותיים של החברה. בנוסף, ניתנת התייחסותם של רואי החשבון המבקרים לנושאים שהוצגו.

בישיבת הוועדה סוקרת סמנכ"לית הכספים ו/או חשבת החברה, את התוצאות הכספיות, המצב הכספי ותזרים המזומנים של החברה, בהשוואה לתקופות קודמות בפילוח לפי מגזרים.

בסיום הישיבה מתקבלת המלצת הוועדה לדירקטוריון לאישור הדוחות הכספיים. בישיבתה מיום 29 במאי, 2013, הוועדה המליצה בפני דירקטוריון החברה לאשר את הדוחות הכספיים. פרוטוקול הוועדה נשלח לחברי הוועדה ביום ה-29 במאי, 2013.

ג. דיון בדירקטוריון החברה: בישיבת הדירקטוריון בה נדונים ומאושרים הדוחות הכספיים, נבחנות סוגיות מהותיות בדיווח הכספי ובמהלך הדיון מעלים חברי הדירקטוריון שאלות הנוגעות לאופן הצגת הדוחות הכספיים ומקבלים מענה מפורט. מנכ"ל החברה, סמנכ"לית הכספים ו/או חשבת החברה סוקרים באופן מפורט את עיקרי הדוחות הכספיים וכן סוגיות מהותיות בדיווח הכספי, לרבות עסקאות שאינן במהלך העסקים הרגיל, אם ישנן. במסגרת זו מתקיים דיון בהשתתפות רואי החשבון המבקרים הנוהגים להוסיף את הערותיהם והסבריהם בנוגע לדוחות הכספיים. בתום הדיון, משמובהר כי הדוחות הכספיים משקפים באופן נאות את מצב עסקי החברה ואת תוצאות פעולותיה, מאשר הדירקטוריון את הדוחות הכספיים. הדירקטוריון אישר כי בנסיבות העניין קבלת המלצות הוועדה במועד המצוין לעיל הינו סביר בנסיבות העניין.

7. היבט ממשל תאגידי

א. פרטים בדבר דירקטורים בעלי מיומנות חשבונאית ופיננסית

בהתאם להוראות סעיף 92(א)(12) לחוק החברות, התשנ"ט-1999 ובעקבות תיקון מס' 17 לחוק החברות אשר החיל הוראה זו גם על חברת אג"ח, קבע דירקטוריון החברה ביום 26 במרס, 2012, כי בהתחשב בין היתר, בסוג החברה, גודלה, היקף פעילות החברה ומורכבות פעילותה, ובכפוף למספר הדירקטורים המירבי על פי תקנון החברה, המספר המזערי של דירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית, הדרוש לחברה ולפעילותה, יעמוד על אחד. באותה ישיבה גם אישר דירקטוריון החברה כי הגב' פרשר שילד, שנתמנתה כדירקטורית חיצונית לחברה, ומר אלי אלעזרא עונים על תנאי זה. בישיבת הדירקטוריון מיום 28 במאי, 2012 אישר דירקטוריון החברה כי גם מר אבי יפרח עונה על תנאי למומחיות חשבונאית ופיננסית.

ב. גילוי בדבר מבקר הפנימי בתאגיד

ביום 28 במרס, 2012 דנה ועדת הביקורת של החברה במועמדותה של הגב' מרב בנאקוט למבקרת פנים בחברה. ועדת הביקורת אישרה להמליץ על המועמדת לתפקיד זה, בכפוף לכך כי תקיים את תנאי הכשירות הנדרשים ממבקר פנים. אחד מן התנאים האומרים הינו רכישת נסיון בעבודת ביקורת במשך שנתיים, לאחר שהובהר כי הגב' בנאקוט צפויה לקיים תנאי זה בתחילת חודש מאי 2012, הוחלט לדחות את הבאת מועמדותה לאישור הדירקטוריון עד למועד זה. ביום 17 במאי, 2012 אישר דירקטוריון החברה את מינויה של הגב' בנאקוט. יצוין כי הגב' בנאקוט מכהנת בנוסף כמבקרת פנים של אלבר. לפרטים אודות הגב' בנאקוט – ראה דוח מיידי של החברה מיום 20 במאי 2012 (אסמכתא 129186-01-2012).

8. מדיניות תרומות

החברה רואה בתרומה ובסיוע לקהילה בישראל מרכיב שראוי לשלבו במסגרת מכלול הפעילויות של החברה. על פי מדיניות התרומות של החברה, החברה נוהגת לתרום בעיקר לפרויקטים וארגונים שמטרתם לסייע ולקדם פעילויות בתחום החינוך הבריאות, דת, אוכלוסיה נזקקת והרווחה הקהילתית. מדיניות התרומות של הקבוצה מנוהלת באמצעות "קרן אלעזרא לזולת", אשר מתוקצבת על ידי חברות הבת של החברה: הכשרה בטוח, אלבר ואפרידר. הקרן מנוהלת בין היתר על ידי הגב' מרגלית ברכה אלעזרא, אחותו של מר אלי אלעזרא, בעל השליטה בחברה, אשר מבצעת את עבודתה בהתנדבות. מטרת הקרן סיוע לתושבי אשקלון הנזקקים תוך כוונה לתת מענה למצוקות אישיות ומערכתיות בתחומים שונים.

9. אירועים עיקריים בתקופת הדוח ועד למועד חתימתו:

9.1 הסכם הפשרה

ביום 12 במרץ 2013 נחתם הסכם הפשרה בין החברה לבין נאמן אגרות החוב (סדרה א') של החברה ובו נקבעו תנאים לשחרור המניות הנוספות של אלבר. לפרטים נוספים בקשר עם הסכם הפשרה, ראה סעיף 10.1 לדו"ח הדירקטוריון המהווה חלק מהדו"ח התקופתי של החברה לשנת 2012.

9.2 התקשרות בתיקון להסכם הלוואה שהוענקה על ידי הכשרה ביטוח

בחודש מרץ 2009 העניקה חברת הכשרה ביטוח לאפרידר הלוואה בסך של 30,000 אלפי ש"ח בהתאם להסכם הלוואה מיום 18 בנובמבר, 2008 ולתוספות להסכם מיום 9 ו-16 במרץ 2009. מלכתחילה, אושרה ההלוואה ביום 7 בינואר, 2009 על ידי האסיפה הכללית של בעלי מניות הכשרה לתקופה של 4 שנים כשהקרן עומדת לפירעון בתשלום אחד ביום 1 במרץ 2013, שהיא נושאת הפרשי הצמדה וריבית לפי הגבוה משני אלה: הצמדה למדד המחירים לצרכן בשיעור שנתי של 9%; או הצמדה לשער היציג של הדולר (ארה"ב) וריבית צמודה לשער היציג של הדולר בשיעור שנתי של 6.25%.

בחודש ינואר 2013 אישר דירקטוריון הכשרה ביטוח לאחר אישורה של ועדת הביקורת, את התקשרות הכשרה ביטוח בתיקון להסכם הלוואה האמור במסגרתו עודכן שיעור הריבית ותוקנו מועדי הפירעון של ההלוואה. על פי הוראות התיקון האמור, קרן ההלוואה הכוללת הצמדה למדד בסך של 34,000 אלפי ש"ח תיפדה בשמונה תשלומים שנתיים שווים (קרן וריבית) החל מיום 31 במאי 2014. הריבית בגין ההלוואה עודכנה כך שהחל מחודש מרץ 2009 יגדל שיעור הריבית ב-0.4% וזאת בהתייחס לחלופת הצמדת המדד כאמור לעיל. כמו כן נקבע, כי לאפרידר קיימת אופציה לדחיית תשלום הקרן הראשונה כך שתשתלם יחד עם תשלום הקרן השנייה ביום 31 במאי 2015. במסגרת התיקון, נוסף קובנטט של אפרידר לפיו ההתחייבויות הפיננסיות שלה חלקי ההון העצמי בתוספת ההתחייבויות הפיננסיות שלה, לא יעלו על 80%. אפרידר תהא רשאית לפרוע את ההלוואה בפירעון מוקדם, בכל עת בעמלת פרעון מוקדם.

ביום 11.2.2013 אימץ דירקטוריון החברה נוהל עסקאות זניחות לפיו, לפיו בהיעדר שיקולים איכותיים מיוחדים העולים מכלל נסיבות העניין, התקשרות של החברה עם בעל עניין בה, שאינה "עסקה חריגה", כהגדרת המונח בחוק החברות, התשנ"ט-1999 ושאינה מסווגת על ידי החברה כאירוע החייב בדיווח בהתאם לתקנה 36 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים), התש"ל-1970, תיחשב כעסקה זניחה, אם אמת המידה הרלוונטית המחושבת לפי סעיף 3 להלן לעסקה הינה בשיעור של פחות מ-0.5% (חצי אחוז) וכן היקף העסקה אינו עולה על סך של 10,000,000 ש"ח, כשסכום זה מותאם לשיעור העלייה במדד המחירים לצרכן ביחס למדד שפורסם ביום 15 בינואר 2013.

כללים וקווים מנחים אלה ישמשו גם לבחינת היקף הגילוי בדוח התקופתי של החברה ובתשקיף (לרבות בדוח הצעת מדף) לגבי עסקאות של החברה, תאגיד בשליטתה וחברה קשורה שלה עם בעל שליטה או שלבעל שליטה יש באישורה עניין אישי, כקבוע בתקנה 22 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים), התש"ל-1970, בתקנה 54 לתקנות ניירות ערך (פרטי תשקיף וטיוטת תשקיף – מבנה וצורה), התשכ"ט-1969, וכן לבדיקת הצורך במסירת דיווח מידי בגין עסקה כאמור של החברה, כקבוע בתקנה 37א(6) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים), התש"ל-1970.

בכל עסקת בעל עניין שיבחן סיווגה כעסקה זניחה, תחושב אחת או יותר מאמות המידה הרלוונטיות להלן, לעסקה המסוימת, כמפורט להלן, על בסיס הדוחות הכספיים המאוחדים האחרונים של החברה (להלן: "הדוחות הכספיים").

9.3.2. ברכישת נכס קבוע ("נכס שאינו שוטף") – היקף העסקה מול סך כל הנכסים שאינם שוטפים בדוח על המצב הכספי הכלול בדוחות הכספיים.

9.3.3. במכירת נכס קבוע ("נכס שאינו שוטף") – הרווח (לפני מס) או ההפסד מהעסקה בהשוואה לרווח (לפני מס) או ההפסד, הממוצע, לפי ארבעה רבעונים אחרונים שפורסמו לגביהם דוחות כספים (לעניין זה, הרווח או ההפסד מהעסקה והרווח או ההפסד בכל רבעון יובאו בחשבון בערכם המוחלט).

9.3.4. בקבלת התחייבות כספית – היקף העסקה מול סך ההתחייבויות בדוח על המצב הכספי הכלול בדוחות הכספיים.

9.3.5. ברכישת / מכירת מוצרים (למעט נכס קבוע) או שירותים – היקף העסקה מול סך ההכנסות ממכירות ושירותים בארבעת הרבעונים האחרונים שפורסמו לגביהם דוחות כספיים.

9.3.6. במקרים בהם, לפי שיקול דעת החברה, כל אמות המידה הכמותיות הנזכרות לעיל אינן רלוונטיות לבחינת זניחות העסקה, תיחשב העסקה כזניחה, בהתאם לאמת מידה רלוונטית אחרת, שתיקבע על ידי החברה ובלבד שאמת המידה הרלוונטית המחושבת לעסקה תהיה בשיעור של פחות מ-0.5% (חצי אחוז) וכן היקף העסקה לא יעלה על סך של 10,000,000 ש"ח, כשסכום זה מותאם לשיעור העלייה במדד המחירים לצרכן ביחס למדד שפורסם ביום 15 בינואר 2013.

כל עסקה תיבחן בפני עצמה, אולם אם העסקה מהווה שלב, מכלול או חלק מעסקאות אחרות (למשל רכישת שירותים מסוימים על פני תקופה, רכישת עיתיות של מוצרים על בסיס חד פעמי) – תבוצע בחינה אחת לכלל העסקאות כאמור במשותף, על בסיס שנת.

זניחות עסקה רב-שנתית (עסקה לתקופה של מספר שנים) תיבחן מחדש מידי שנה על בסיס התנאים המנויים לעיל, על פי חלקה היחסי של העסקה באותה שנה.

בחינת השיקולים האיכותיים של עסקת בעל העניין, עשויה להוביל לסיווג העסקה כעסקה שאינה זניחה למרות המפורט לעיל. כך לדוגמה, עסקת בעל עניין לא תיחשב בדרך כלל כזניחה אם היא נתפסת כאירוע

- משמעותי על ידי הנהלת החברה ומשמשת כבסיס לקבלת החלטות ניהוליות, או אם במסגרת עסקת בעל העניין צפויים בעלי עניין לקבל טובות הנאה שיש חשיבות במסירת דיווח מיידי עליהם.
- עסקה שאינה במהלך העסקים הרגיל של החברה, או שאינה בתנאי שוק, או העשויה להשפיע באופן מהותי על רווחיות החברה, רכושה או התחייבויותיה, לא תסווג כעסקה זניחה.
- עסקת בעלי עניין שסווגה כזניחה על ידי חברה בת של החברה, תיחשב זניחה גם ברמת החברה. עסקה כאמור אשר סווגה על ידי החברה הבת כלא זניחה תיבחן מול אמות המידה הרלוונטיות ברמת החברה.
- מדי שנה תסקור ועדת הביקורת של החברה את אופן יישום הוראות הנוהל הזה על ידי החברה, וכן תערוך בחינה מדגמית של עסקאות בעלי עניין שהחברה צד להן במישרין או בעקיפין ואשר סווגו כעסקאות זניחות על פי הוראות הנוהל. במסגרת הבחינה המדגמית של עסקאות כאמור, תבחן ועדת הביקורת, בין היתר, את דרכי קביעת המחירים ויתר תנאי העסקה, לפי נסיבות העניין, ותבחן את השפעת העסקה על מצבה העסקי של החברה ועל תוצאות פעילותה. לפעולות של ועדת הביקורת כאמור בפסקה זו, לרבות הבחינה המדגמית האמורה, אופן ביצועה ותמצית תוצאותיה ומסקנותיה, יינתן גילוי בדוח התקופתי של החברה.
- 9.4. ביום 16 בינואר 2013, במסגרת דוח הצעת מדף, הציעה אלבר לציבור, עד 300,000,000 ש"ח ע.נ. אגרות חוב (סדרה יג'). סך התמורה (ברוטו) שהתקבלה, בגין הנפקת הסדרה כאמור הסתכמה לסך של כ- 280,898 אלפי ש"ח.
- 9.5. ביום 31 בינואר 2013 ביצעה אלבר הרחבת סדרה של אגרות חוב (סדרה יג') במסגרת הנפקה פרטית בהיקף של 17,000 אלפי ש"ח ע.נ. אגרות חוב. סך התמורה (ברוטו) שהתקבלה, בגין ההרחבה כאמור הסכמה לסך של כ- 16,920 אלפי ש"ח.
- 9.6. החל מיום 10 בפברואר 2013, התווספו אגרות החוב (סדרה יג') של אלבר למדד תל בונד צמודות ולמדד תל בונד צמודות-יתר במסלול המהיר.
- 9.7. ביום 21 בפברואר 2013 הורד דירוגן של אגרות החוב של הכשרה החזקות ל- Baa3 negative. לאור הורדת דירוג אגרות החוב (סדרה ד') ביום 21.2.2013 עדכנה הכשרה החזקות את שיעור הריבית השנתית ל – 9.2%.
- 9.8. ביום 21 בפברואר 2013 פרסמה מדרוג דוח דירוג לחברת הביטוח המאוחדת ולאגרות החוב (סדרה 1) שלה, לפיו הותירה את דירוגה של חברת הביטוח המאוחדת בדירוג A3 negative ואת דירוגן של אגרות החוב (סדרה 1) שלה בדירוג Baa2 negative.
- 9.9. ביום 20 במרץ 2013 החליט דירקטוריון החברה המאוחדת אלבר על חלוקת דיבידנד בסך של 5,045 אלפי ש"ח ששולם באותו יום.
- 9.10. ביום 24 במרץ 2013 הסמיך דירקטוריון החברה את הנהלת החברה להתקדם במשא ומתן עם צד ג' לרכישת מוסך בפתח תקווה המעניק שירותים באופן שוטף לאלבר שירותי מימונית (חברה מאוחדת).
- 9.11. ביום 20 במרץ 2013, אישר דירקטוריון החברה המאוחדת הכשרה ביטוח, חלוקת דיבידנד בסך של 14,000 אלפי ש"ח, בכפוף לאישורו של הממונה על שוק ההון ביטוח וחסכון. ביום 2 באפריל 2013, לאחר אישורו של הממונה, ביצעה הכשרה ביטוח חלוקת דיבידנד בסכום של 6,000 אלפי ש"ח. ביום 30 באפריל 2013, לאור עמידת החברה בתנאים שנקבעו באישור הממונה, ביצעה הכשרה ביטוח את חלוקת היתרה האמורה.
- 9.12. ביום 22 באפריל 2013 אישרה חברת הדירוג מידרוג בע"מ, דירוג 3A באופק דירוג יציב לאגרות החוב של אלבר ובין היתר לאגרות חוב נוספות עד לסך של 400 מיליוני ש"ח ערך נקוב, אשר אלבר רשאית להנפיק על פי שיקול דעתה.

9.13. ביום 1 במאי 2013 ביצעה אלבר הרחבת סדרה של אגרות חוב (סדרה יג) במסגרת הנפקה פרטית בהיקף של 110,050 ש"ח ע.ג. אגרות חוב, בתמורה ברוטו בסך של 110,990 אלפי ש"ח.

9.14. ביום 26 במאי 2013 החליט דירקטוריון החברה המאוחדת אלבר על חלוקת דיבידנד בסך של 6,028 אלפי ש"ח ששולם באותו יום.

10. אומדנים חשבוניים קריטיים:

הכנת הדוחות הכספיים מחייבת את ההנהלה לבצע הערכות ואומדנים המשפיעים על הערכים המדווחים של הנכסים, ההתחייבויות, ההכנסות וההוצאות.

האומדנים מבוססים על ניסיון העבר של החברה ועל גורמים נוספים שלדעת הנהלת החברה הינם רלוונטיים בהתאם לנסיבות העניין. התוצאות בפועל יכול שתהיינה שונות מהערכות אלו.

תביעות תלויות ועומדות בהכשרה ביטוח:

נגד הכשרה ביטוח תלויות ועומדות תביעות בקשות לאישור תובענות ייצוגיות. ראה ביאור 7 (א) לדוח הכספי.

11. הליכים משפטיים מהותיים

לפירוט ההליכים המשפטיים המהותיים, ראה ביאור 7 לדוחות הכספיים.

לעניין התחייבויות משפטיות בגין תביעות ייצוגיות ראה ביאור 7א' לדוחות הכספיים.

12. להלן פרטים אודות אגרות החוב (סדרה ב')

דירוג	ערבות לתשלום התחייבות החברה?	זכות החברה לבצע פדיון מוקדם או המרה כפויה לני"ע ואחרים	האם אגרות החוב ניתנות להמרה לנייר ערך אחר?	בסיס הצמדה קרן וריבית	מועדי תשלום		סוג הריבית (קבועה/ משתנה) אם קבועה – שיעור; אם משתנה – נוסחת קביעתה; התחייבות לתשלום נוסף	שווי בורסאי ליום הדו"ח	השווי ההוגן כפי שנכלל בדו"ח הכספיים האחרונים	סכום הריבית שנצבר ליום התאריך על הדוח הכספי	שווי נקוב			מועד הנפקה
					קרן	ריבית					כשהוא מוערך לפי תנאי הצמדה ליום הדו"ח	במועד הדו"ח	במועד ההנפקה	
אין	לא	כן – ראה סעיף 6.2 לטור הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ב') מיום 29.4.2013	לא	מדד המחירים לצרכן, מדד יסודי שפורסם בגין חודש מרץ 2013*	30.11.2013	31.5.2014 עד 31.5.2021 (כולל)	קבועה 7.4%	207,849,609	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר. (לא היו מונפקו ת)	211,112 אלפי ש"ח	2.5.2013

(א) להלן פרטי התקשרות עם הנאמן: משמרת - חברה לשירותי נאמנות בע"מ: רח' מנחם בגין 46-48 תל אביב; טל: 03-6374826; פקס: 03-6374344; איש קשר: שלומי אילני; דואר אלקטרוני: ShlomyI@bdo.co.il.

(ב) לזימון אסיפה כללית של מחזיקי אגרות החוב (סדרה ב') לאישור תיקון סעיף שחרור תמורת ההנפקה בשטר הנאמנות שנחתם בין החברה לבין הנאמן בקשר עם אגרות החוב (סדרה ב') – ראה דו"ח מיידי מיום 29.5.2013 (מס' אסמכתא 2013-01-075622). האסיפה אישרה את ההחלטה.

(ג) לתיאור השעבודים המבטיחים את התחייבויות החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה ב'), סוגי השעבוד ודרגתם; ותנאים שנקבעו בשטר הנאמנות לשינוי, שחרור, החלפה או ביטול של שעבודים – ראה סעיף 5 לטור הנאמנות שנחתם בין החברה לבין הנאמן בקשר עם אגרות החוב (סדרה ב') (ראה כצורפה לתיקון תשקיף החברה מיום 29.4.2012) וכן ראה הדו"ח המיידי הנזכר בסעיף (ב) לעיל לענין השעבודים שנרשמו כנדרש לצורך שחרור תמורת ההנפקה.

(ד) יחס הון עצמי למאזן אלבר (ראה סעיף 5.6.4 לטור הנאמנות) עומד ליום 31.3.2013 על 12.4%. כמו כן החברה עומדת בהתחייבות המוטלת עליה בסעיף 5.6.1 לטור הנאמנות (הגבלה על חלוקת דיבידנד).

(ה) יחס חוב לנכסים משועבדים של החברה ליום 31.3.2013 – אינו רלוונטי (אגרות החוב לא היו מונפקות במועד האמור).

13. אשראי בר דיווח

תוצאת חישוב יחס החוב לבטוחות בו נדרשת החברה לעמוד בהלוואה לבנק מזרחי (ראה סעיף 10.2 לדוח התקופתי של החברה לשנת 2012) – 32.25%.

אורן אלעזרא
מנכ"ל ודירקטור

אלי אלעזרא
יו"ר דירקטוריון

דוח רבעוני בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי לפי תקנה 38ג(א)

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

לעניין זה, חברי ההנהלה הם:

אורן אלעזרא, מנכ"ל ודירקטור

שרון אלעזרא הררי, אחראית לתחום הכספים בחברה

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

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

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

חברת הכשרה חברה לביטוח בע"מ, חברת בת של התאגיד, הינה גוף מוסדי, אשר חלות עליו הוראות הממונה על אגף שוק הון, ביטוח וחסיכון במשרד האוצר, בדבר הערכת אפקטיביות הבקרה הפנימית על דיווח כספי.

ביחס לבקרה הפנימית בחברת הבת האמורה, מיישם התאגיד את ההוראות הבאות:

חוזר גופים מוסדיים 2009-9-10 בנושא "אחריות ההנהלה על הבקרה הפנימית על דיווח כספי", חוזר גופים מוסדיים 2010-9-6 בנושא "אחריות ההנהלה על הבקרה הפנימית על דיווח כספי - תיקון" וחוזר גופים מוסדיים 2010-9-7 בנושא "בקרה פנימית על דיווח כספי - הצהרות, דוחות וגילויים".

בדוח השנתי בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי אשר צורף לדוח התקופתי לתקופה שנתיימה ביום 31 בדצמבר 2012 (להלן: "הדוח השנתי בדבר הבקרה הפנימית האחרון"), העריכו הדירקטוריון וההנהלה את הבקרה הפנימית בתאגיד.

בהתבסס על הערכה זו, הדירקטוריון והנהלת התאגיד הגיעו למסקנה כי הבקרה הפנימית כאמור ליום 31 בדצמבר, 2012 היא אפקטיבית.

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

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

הצהרת מנהלים
הצהרת מנהל כללי

אני, אורן אלעזרא, מצהיר כי :

- (1) בחנתי את הדוח הרבעוני של אלעזרא החזקות בע"מ (להלן: "התאגיד") לרבעון הראשון של שנת 2013 (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 המאזן של דירקטוריון התאגיד בהתבסס על הערכתי העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי:
- (א) את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי העלולים באופן סביר להשפיע לרעה על יכולתו של התאגיד לאסוף, לעבד, לסכם או לדווח על מידע כספי באופן שיש בו להטיל ספק במהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין; וכן –
- (ב) כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי;
- (5) אני, לבד או יחד עם אחרים בתאגיד:
- (א) קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקרות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לתאגיד, לרבות חברות מאוחדות שלו כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התשי"ע-2010, מובא לידיעתי על ידי אחרים בתאגיד ובחברות המאוחדות, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכן-
- (ב) קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקרות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים;

(ג) לא הובא לידיעתני כל אירוע או עניין שחל במהלך התקופה שבין מועד הדוח התקופתי לבין מועד דוח זה, אשר יש בו כדי לשנות את מסקנת הדירקטוריון וההנהלה בנוגע לאפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי של התאגיד.

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

אורן אלעזרא
מנכ"ל ודירקטור

30 במאי, 2013
תאריך

הצהרת מנהלים

הצהרת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים

אני, שרון אלעזרא הררי מצהירה כי:

(1) בחנתי את הדוחות הכספיים ביניים ואת המידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופות הביניים של אלעזרא החזקות בע"מ (להלן: "התאגיד") לרבעון הראשון של שנת 2013 (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 הדוחות;

(3) לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ביניים והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופות 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 המאזן של דירקטוריון התאגיד, בהתבסס על הערכתי העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי:

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

(ב) כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי;

(5) אני, לבד או יחד עם אחרים בתאגיד:

(א) קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקרות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לתאגיד, לרבות חברות מאוחדות שלו כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010, מובא לידיעתי על ידי אחרים בתאגיד ובחברות המאוחדות, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכן –

(ב) קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקרות ונהלים תחת פיקוחנו, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים;

(ג) לא הובא לידיעתני כל אירוע או עניין שחל במהלך התקופה שבין מועד הדוח האחרון התקופתי לבין מועד דוח זה, המתייחס לדוחות הכספיים ביניים ולכל מידע כספי אחר הכלול בדוחות לתקופות הביניים, אשר יש בו כדי לשנות את מסקנת הדירקטוריון וההנהלה בנוגע לאפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי של התאגיד.

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

שרון אלעזרא הררי

אחראית לתחום הכספים בחברה

30 במאי, 2013

תאריך

אלעזרא החזקות בע"מ

דוחות כספיים ביניים מאוחדים

ליום 31 במרס, 2013

בלתי מבוקרים

אלעזרא החזקות בע"מ

דוחות כספיים ביניים מאוחדים ליום 31 במרס, 2013

בלתי מבוקרים

עמוד

2	דוח סקירה של רואה החשבון המבקר
3-4	דוחות ביניים מאוחדים על המצב הכספי
5	דוחות ביניים מאוחדים על רווח או הפסד ורווח כולל אחר
6-7	דוחות ביניים מאוחדים על השינויים בהון
8-10	דוחות ביניים מאוחדים על תזרימי המזומנים
11-34	באורים לדוחות הכספיים הביניים המאוחדים

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

מבוא

סקרנו את המידע על המצב הכספי המצורף של אלעזרא החזקות בע"מ וחברות בנות (להלן - הקבוצה), הכולל את הדוח התמציתי המאוחד ליום 31 במרס 2013 ואת הדוחות התמציתיים המאוחדים על רווח או הפסד ורווח כולל אחר, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה באותו תאריך. הדירקטוריון והנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי לתקופת ביניים זו בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34 - "דיווח כספי לתקופות ביניים", וכן הם אחראים לעריכת מידע כספי לתקופת ביניים זו לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על מידע כספי לתקופות ביניים אלה בהתבסס על סקירתנו.

לא סקרנו את המידע הכספי התמציתי לתקופת ביניים של חברות שאוחדו אשר נכסיהן הכלולים באיחוד מהווים כ-1.3% מכלל הנכסים המאוחדים ליום 31 במרס 2013 והכנסותיהן הכלולות באיחוד מהוות כ-1.7% מכלל ההכנסות המאוחדות לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. המידע הכספי התמציתי לתקופת הביניים של אותן חברות נסקר על ידי רואי חשבון אחרים שדוחות הסקירה שלהם הומצאו לנו ומסקנתנו, ככל שהיא מתייחסת למידע הכספי בגין אותן חברות, מבוססת על דוחות הסקירה של רואי החשבון האחרים.

היקף הסקירה

ערכנו את סקירתנו בהתאם לתקן סקירה 1 של לשכת רואי חשבון בישראל - "סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים הנערכת על ידי רואה החשבון המבקר של הישות". סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים מורכבת 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 אחרים, לא בא לתשומת ליבנו דבר הגורם לנו לסבור שהמידע הכספי הנ"ל אינו ערוך, מכל הבחינות המהותיות, בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34.

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

מבלי לסייג את מסקנתנו הנ"ל, אנו מפנים את תשומת הלב לנושאים הבאים:

א. לאמור בבאורים ב'ד-ב' בדבר גרעון בהון החוזר של החברה בדוחות הסולו שלה ושל חברות מאוחדות בדוחות הסולו שלהן. החברה והחברות המאוחדות צופות כי תעמודנה בכל התחייבויותיהן בהתבסס על הנפקת אגרות החוב (סדרה ב') שביצעה החברה לאחר תאריך הדיווח ועל ציפיותיהן לקבלת דיבידנד מחברות מאוחדות ומימוש פרויקטים של נדל"ן בעתיד.

ב. חשיפה של חברות מאוחדות להתחייבויות תלויות כאמור בבאור 7.

ליום 31 בדצמבר (**2012)	ליום 31 במרס	
	(**2012)	2013
מבוקר	בלתי מבוקר	
	אלפי ש"ח	

נכסים שוטפים

425,627	185,419	293,735	מזומנים ושווי מזומנים
			השקעות פיננסיות (בעיקר בחברת הביטוח המאוחדת):
121,131	161,617	57,184	נכסי חוב סחירים
1,149	21,029	1,236	נכסי חוב שאינם סחירים
545	1,276	14	מניות
8,999	10,125	9,677	אחרות
14,166	59,529	19,675	מזומנים ופקדונות משועבדים
322,626	364,710	432,479	לקוחות והכנסות לקבל (כולל פרמיות ביטוח לגבייה)
205,874	236,506	218,738	חייבים ויתרות חובה
(*72,779)	(***78,926)	84,739	נכסי ביטוח משנה
204,310	239,033	185,467	מלאי בניינים וקרקעות למכירה
1,860	-	2,902	מלאי חלפים
107,089	109,223	126,127	כלי רכב מיועדים למכירה
64,761	77,496	83,071	הוצאות רכישה נדחות בחברת הביטוח המאוחדת
<u>1,550,916</u>	<u>1,544,889</u>	<u>1,515,044</u>	

נכסים לא שוטפים

4,296,255	4,032,814	4,645,346	השקעות פיננסיות
(*647,886)	(***791,557)	603,465	נכסי ביטוח משנה
2,322,540	2,393,918	2,404,864	כלי רכב להחכרה תפעולית
53,812	57,038	41,765	מלאי מקרקעין
158,914	156,999	158,914	נדל"ן להשקעה
105,614	87,083	110,921	רכוש קבוע
117,631	119,496	117,243	נכסים בלתי מוחשיים
21,304	21,638	23,105	חייבים לא שוטפים
101,367	104,383	105,205	הוצאות רכישה נדחות בחברת הביטוח המאוחדת
29,247	33,075	31,971	מסים נדחים
<u>7,854,570</u>	<u>7,798,001</u>	<u>8,242,799</u>	
<u>9,405,486</u>	<u>9,342,890</u>	<u>9,757,843</u>	

(* ראה באור 4.
 (** הוצג מחדש - ראה באור 2ב'.
 (***) סווג מחדש - ראה באור 2ג'.

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

ליום 31 בדצמבר	ליום 31 במרס		
(**2012)	(**2012)	2013	
מבוקר	בלתי מבוקר		
	אלפי ש"ח		
<u>התחייבויות שוטפות</u>			
23,111	278,803	47,091	אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים
256,952	259,957	282,213	קבלנים, ספקים ונותני שירותים
265,108	301,577	260,051	זכאים ויתרות זכות
198,888	224,508	143,099	מקדמות מרוכשי דירות
424,409	288,875	369,690	חלויות שוטפות של התחייבויות לתאגידים בנקאיים ואחרים
498,663	(***591,610)	607,664	התחייבויות שוטפות בגין חוזי ביטוח
79,988	62,288	90,092	התחייבויות שוטפות אחרות
441,724	428,840	445,576	חלויות שוטפות של אגרות חוב
5,126	14,001	5,024	חלויות שוטפות של הלוואות מבעל השליטה
<u>2,193,969</u>	<u>2,450,459</u>	<u>2,250,500</u>	
<u>התחייבויות לא שוטפות</u>			
804,226	724,055	731,400	התחייבויות לתאגידים בנקאיים ואחרים
4,634,535	(***4,229,772)	4,803,615	התחייבויות בגין חוזי ביטוח
(*615,573)	(*759,935)	561,933	התחייבויות לא שוטפות אחרות
988,239	1,070,345	1,205,067	אגרות חוב
13,190	12,452	13,010	התחייבויות בשל הטבות לעובדים
4,473	4,089	4,105	עתודה לחופשה
9,006	4,267	11,455	עודף הפסדים על השקעות בחברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
9,813	2,484	16,001	הלוואות מבעל השליטה
72,460	64,972	81,383	מסים נדחים
<u>7,151,515</u>	<u>6,872,371</u>	<u>7,427,969</u>	
<u>הון המיוחס לבעלי מניות החברה</u>			
30,000	30,000	30,000	הון מניות
30,000	30,000	30,000	שטרי הון צמיתים
(41,532)	(37,681)	(24,965)	יתרת הפסד
5,861	3,541	5,620	קרן בגין נכסים פיננסיים זמינים למכירה
<u>24,329</u>	<u>25,860</u>	<u>40,655</u>	
35,673	(5,800)	38,719	<u>זכויות שאינן מקנות שליטה</u>
60,002	20,060	79,374	<u>סה"כ הון</u>
<u>9,405,486</u>	<u>9,342,890</u>	<u>9,757,843</u>	

(*) ראה באור 4.

(**) הוצג מחדש - ראה באור ב'.

(***) סווג מחדש - ראה באור ג'.

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

30 במאי, 2013

תאריך אישור הדוחות הכספיים

שרון אלעזרא הררי
אחראית על תחום הכספים
בחברהאורן אלעזרא
מנכ"ל ודירקטוראלי אלעזרא
יו"ר הדירקטוריון

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר (**2012)	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 31 במרס 2013 (**2012)		
	מבוקר	בלתי מבוקר	
197,656	68,877	81,121	הכנסות
(*721,036)	(*230,686)	354,184	מעסקאות בניה ומקרקעין
340,145	114,344	76,986	פרמיות שהורווחו
980,547	227,036	247,100	רווחים מהשקעות, נטו ומהכנסות מימון
887,069	202,020	264,911	הכנסות מהשכרת כלי רכב ומשירותי דרך וגרירה
46,362	8,463	16,992	הכנסות ממכירת כלי רכב
41,654	2,413	539	דמי ניהול, עמלות והשכרת נכסים
220	-	-	מימון
3,214,689	392,467	1,041,833	אחרות
			סה"כ הכנסות
179,234	58,772	63,282	הוצאות
(*723,782)	(*215,199)	349,102	עלות ביצוע עבודות בנייה
735,933	171,828	193,045	תשלומים ושינוי בהתחייבויות בגין חוזי ביטוח וחוזי השקעה
822,783	186,460	246,920	עלות ניהול ציי רכב ומשירותי דרך וגרירה
299,181	66,172	74,313	עלות כלי הרכב שנמכרו
129,257	32,044	30,944	הוצאות מכירה, שיווק והוצאות רכישה אחרות
226,278	53,225	49,188	הנהלה וכלליות
5,431	693	2,450	מימון
291	54	102	חלק הקבוצה בהפסדי חברות המטופלות לפי שיטת שווי מאזני, נטו
3,122,170	354,049	1,009,346	אחרות
92,519	38,418	32,487	סה"כ הוצאות
30,305	15,940	12,846	רווח לפני מסים על ההכנסה
62,214	22,478	19,641	מסים על ההכנסה
			רווח נקי
			רווח (הפסד) כולל אחר:
23,297	7,900	1,634	סכומים שישווגו או המסווגים מחדש לרווח או הפסד בהתקיים תנאים ספציפיים
(19,355)	(7,972)	(1,922)	שינוי נטו בשווי הוגן של נכסים פיננסיים זמינים למכירה שנזקפו לקרנות הון
382	400	-	רווחים נטו, מממוש נכסים פיננסיים זמינים למכירה
(1,505)	(104)	19	הפסד מירידת ערך נכסים פיננסיים זמינים למכירה שהועבר לדוח רווח והפסד
2,819	224	(269)	השפעת המס
			סה"כ רכיבים של רווח נקי (הפסד) שישווגו מחדש לאחר מכן לרווח או הפסד
(63)	-	-	סכומים שלא ישווגו מחדש לאחר מכן לרווח או הפסד:
(63)	-	-	הפסד אקטוארי בגין תוכניות להטבה מוגדרת
2,756	224	(269)	סה"כ רכיבים של רווח נקי שלא ישווגו מחדש לאחר מכן לרווח או הפסד
64,970	22,702	19,372	סה"כ רווח (הפסד) כולל אחר, נטו
55,362	22,288	16,567	סה"כ רווח כולל
6,852	190	3,074	רווח נקי מיוחס ל:
62,214	22,478	19,641	בעלי מניות החברה
			זכויות שאינן מקנות שליטה
57,825	22,488	16,326	סה"כ רווח כולל מיוחס ל:
7,145	214	3,046	בעלי מניות החברה
64,970	22,702	19,372	זכויות שאינן מקנות שליטה

(* ראה באור 4.

(** הוצג מחדש - ראה באור 2ב'.

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

מיוחס לבעלי מניות החברה						
הון מניות	שטרי הון צמיתים	יתרת הפסד	קרן בגין נכסים פיננסיים זמינים למכירה	סה"כ	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ הון
בלתי מבוקר						
אלפי ש"ח						
30,000	30,000	(41,532)	5,861	24,329	35,673	60,002
-	-	16,567	-	16,567	3,074	19,641
-	-	-	(241)	(241)	(28)	(269)
-	-	16,567	(241)	16,326	3,046	19,372
30,000	30,000	(24,965)	5,620	40,655	38,719	79,374

יתרה ליום 1 בינואר, 2013 (מבוקר)

רווח נקי

הפסד כולל אחר, נטו ממס

סה"כ רווח (הפסד) כולל

יתרה ליום 31 במרס, 2013

מיוחס לבעלי מניות החברה						
הון מניות	שטרי הון צמיתים	יתרת הפסד	קרן בגין נכסים פיננסיים זמינים למכירה	סה"כ	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ הון
בלתי מבוקר						
אלפי ש"ח						
30,000	30,000	(58,017)	3,341	5,324	(6,151)	(827)
-	-	22,288	-	22,288	190	22,478
-	-	-	200	200	24	224
-	-	22,288	200	22,488	214	22,702
-	-	-	-	-	(530)	(530)
-	-	(1,952)	-	(1,952)	667	(1,285)
30,000	30,000	(37,681)	3,541	25,860	(5,800)	20,060

יתרה ליום 1 בינואר, 2012 (מבוקר)

רווח נקי

רווח כולל אחר, נטו מס

סה"כ רווח כולל

חלק הזכויות שאינן מקנות שליטה בדיבידנד בחברה מאוחדת

זכויות שאינן מקנות שליטה שנוצרו בחברה שאוחדה לראשונה

יתרה ליום 31 במרס, 2012

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

מיוחס לבעלי מניות החברה						
הון מניות	שטרי הון צמיתים	יתרת הפסד	קרן בגין נכסים פיננסיים זמינים למכירה מבוקר	סה"כ הון	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ הון
אלפי ש"ח						
30,000	30,000	(58,017)	3,341	5,324	(6,151)	(827)
<u>יתרה ליום 1 בינואר, 2012</u>						
-	-	55,362	-	55,362	6,852	62,214
רווח נקי						
-	-	(57)	2,520	2,463	292	2,756
רווח (הפסד) כולל אחר, נטו ממס						
-	-	55,305	2,520	57,825	7,145	64,970
סה"כ רווח כולל						
-	-	-	-	-	(2,118)	(2,118)
חלק הזכויות שאינן מקנות שליטה בדיבידנד בחברה מאוחדת						
-	-	(38,820)	-	(38,820)	36,797	(2,023)
רכישת זכויות שאינן מקנות שליטה						
30,000	30,000	(41,532)	5,861	24,329	35,673	60,002
<u>יתרה ליום 31 בדצמבר, 2012</u>						

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 31 במרס		
(**2012)	(**2012)	2013	
מבוקר	בלתי מבוקר		
	אלפי ש"ח		
תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת			
62,214	22,478	19,641	רווח נקי
התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:			
(815,494)	(493,216)	(333,479)	שינוי בהשקעות פיננסיות, נטו
התאמות לסעיפי רווח והפסד:			
453,675	104,961	115,631	פחת כלי רכב להחכרה תפעולית, רכוש קבוע ונכסים בלתי מוחשיים
822,783	186,460	246,920	עלות כלי רכב שנמכרו
18,825	4,045	6,012	הפסד מאירועי ביטוח בחברת ניהול ציי רכב
(27)	(14)	70	רווח (הפסד) ממימוש רכוש קבוע
192,486	49,286	37,084	הוצאות ריבית והפרשי הצמדה, נטו
5,432	693	2,450	חלק הקבוצה בהפסדי חברות המטופלות לפי שיטת השוויו המאזני, נטו
(30,305)	15,940	12,846	מסים על ההכנסה
5,483	4,424	(180)	שינוי בהתחייבויות בשל הטבות לעובדים, נטו
(1,817)	-	-	עלייה בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה
1,466,535	365,795	420,833	
שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות:			
(47,336)	(89,420)	(109,853)	עלייה בלקוחות והכנסות לקבל
(346)	(31,313)	(14,665)	עלייה בחייבים ויתרות חובה
(385,567)	(547,105)	32,461	ירידה (עלייה) בנכסי ביטוח משנה
3,224	(9,105)	(24,899)	ירידה (עלייה) במלאי בניינים ומקרקעין למכירה בניכוי מקדמות מלקוחות
-	-	(1,042)	עלייה במלאי חלפים
3,263	(12,488)	(22,148)	ירידה (עלייה) בהוצאות רכישה נדחות
556,976	256,880	278,081	עלייה בהתחייבויות בגין חוזי ביטוח
(20,182)	(20,247)	10,785	עלייה (ירידה) בקבלנים, ספקים ונותני שירותים
353,118	471,880	(74,207)	עלייה (ירידה) בזכאים והתחייבויות אחרות
463,150	19,082	74,513	
מזומנים ששולמו והתקבלו במהלך התקופה עבור:			
(143,291)	(40,423)	(39,415)	ריבית ששולמה
147,174	34,484	46,345	ריבית שהתקבלה
(9,899)	(3,772)	(2,090)	מסים ששולמו
14,170	52	20,690	מסים שהתקבלו
11,856	1,750	1,725	דיבידנד שהתקבל
(1,193,710)	(291,485)	(451,423)	רכישת כלי רכב
4,839	968	2,186	תמורה שהתקבלה ממכירת שרידי כלי רכב לאחר אירועי ביטוח בחברת ניהול ציי רכב
(1,168,861)	(298,426)	(421,982)	
7,544	(384,287)	(240,474)	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (שימוש לפעילות) שוטפת

(**) הוצג מחדש - ראה באור 2ב'.
הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר (**2012)	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 31 במרס 2013 (**2012)	
מבוקר	בלתי מבוקר	
	אלפי ש"ח	

תזרימי מזומנים מפעילות השקעה

(12,831)	(5,296)	(2,491)	רכישת רכוש קבוע
(12,208)	(2,872)	(4,770)	רכישת רכוש קבוע שטרם הופעל
(948)	-	-	רכישת נדל"ן להשקעה
(8,730)	-	-	רכישת פעילות (א)
(14,663)	(3,083)	(3,960)	רכישת נכסים בלתי מוחשיים
(14,169)	50	20	תמורה ממימוש רכוש קבוע
(164)	177	(239)	פרעון (מתן) הלוואות ועסקאות ליסינג מימוני, נטו
39,677	(5,686)	(5,509)	ירידה (עלייה) במזומנים ופקדונות משועבדים
<u>(24,036)</u>	<u>(16,710)</u>	<u>(16,949)</u>	מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה

תזרימי מזומנים מפעילות מימון

271,322	-	297,818	הנפקת אגרות חוב (לאחר ניכוי הוצאות הנפקה)
(454,251)	(87,881)	(119,793)	פרעון אגרות חוב
-	-	37,302	הנפקה מחדש של אגרות חוב
(1,285)	(1,285)	-	רכישת מניות מבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה בחברה מאוחדת
-	-	4,800	קבלת הלוואות מבעל השליטה
(1,340)	(75)	-	פרעון הלוואות מבעל השליטה
600,574	61,427	17,786	קבלת הלוואות והתחייבויות אחרות לזמן ארוך
(406,724)	(76,873)	(136,362)	פרעון הלוואות והתחייבויות אחרות לזמן ארוך
(2,118)	(530)	-	דיבידנד ששולם לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
(152,846)	102,846	23,980	אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ואחרים, נטו
<u>(146,668)</u>	<u>(2,371)</u>	<u>125,531</u>	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון
(163,160)	(403,368)	(131,892)	<u>ירידה במזומנים ושווי מזומנים</u>
<u>588,787</u>	<u>588,787</u>	<u>425,627</u>	<u>יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה</u>
<u>425,627</u>	<u>185,419</u>	<u>293,735</u>	<u>יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה</u>

(**) הוצג מחדש - ראה באור 2ב'.

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 31 במרס	
2012	2012	2013
מבוקר	בלתי מבוקר	
	אלפי ש"ח	

			(א) <u>רכישת פעילות</u>
			נכסי הפעילות ליום הרכישה:
			רכוש קבוע
			מלאי חליפים לכלי רכב
			נכסים בלתי מוחשיים
5,916	-	-	
1,436	-	-	
1,378	-	-	
8,730	-	-	
			(ב) <u>פעילויות מהותיות שלא במזומן</u>
			רכישת זכויות שאינן מקנות שליטה
			רכישת כלי רכב
36,130	-	-	
194,885	197,780	209,361	

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

באור 1: - כללי

א. דוחות כספיים אלה נערכו במתכונת מתומצתת ליום 31 במרס, 2013 ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך (להלן - דוחות כספיים ביניים מאוחדים). יש לעיין בדוחות אלה בהקשר לדוחות הכספיים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר, 2012 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך ולבאורים אשר נלוו אליהם (להלן - הדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים).

ב. ליום 31 במרס, 2013 לחברה גרעון בהון החוזר בדוחות הסולו שלה בסך של 32.2 מליון ש"ח, המורכב מאגרות חוב לציבור ומאשראי לתאגידים בנקאיים. נכון לתאריך החתימה על הדוחות הכספיים לחברה גרעון בהון החוזר בסכום של כ-5 מליון ש"ח, וזאת לאור הנפקת אגרות החוב (סדרה ב') כמתואר להלן ולאור פעולות נוספות שבוצעו לאחר תאריך הדיווח (ראה באורים 9' ו'9' להלן). לחברה דוח תזרים מזומנים חזוי עד ליום 31 במרס, 2015 שאושר על ידי דירקטוריון החברה, המתבסס בעיקרו על הנפקת אגרות חוב (סדרה ב') שבוצעה לאחר תאריך הדיווח, על הכנסות מדמי ניהול מחברות מאוחדות, מימוש פרויקטים ונדל"ן של חברה מאוחדת, ומשיכת דיבידנדים מחברות מאוחדות.

ביום 2 במאי, 2013 ערכה החברה מרכז לציבור על פי דוח הצעת מדף, ובאותו היום הנפיקה החברה 211,112,000 ש"ח ע.ג. אגרות החוב (סדרה ב') וביום 7 במאי, 2013 נפתח בהן המסחר.

בהתאם לשטר הנאמנות ודוח הצעת המדף, מיועדת תמורת הנפקה לפרעון מוקדם מלא של כל אגרות החוב (סדרה א') של החברה בסכום של כ-224,183 אלפי ש"ח עד ליום 31 במאי, 2013.

ג. ליום 31 במרס, 2013 לחברה המאוחדת הכשרה החזקות בע"מ (להלן - החברה המאוחדת) הון חוזר שלילי בדוחות הסולו שלה בסך של כ-21.2 מליון ש"ח המורכב בעיקר מפרעון תשלום ראשון של קרן וריבית למחזיקי אגרות חוב (סדרה ד') ומאשראי מתאגיד בנקאי. החברה פעלה ופועלת למציאת מקורות מימון לפרעון התחייבויות אלו.

בהתאם לקריטריונים לאישור חלוקת דיבידנד שפורסמו על ידי המפקח על הביטוח, חברת הביטוח המאוחדת חילקה בחודש אפריל 2013 על בסיס הדוחות הכספיים לשנת 2012 דיבידנד בסך של כ-14 מליון ש"ח. חלקה של החברה המאוחדת בדיבידנד היה כ-7.5 מליון ש"ח.

לאחר חלוקת הדיבידנד כאמור לחברת הביטוח המאוחדת עודף הון עצמי קיים על ההון הנדרש בסך של כ-15.2 מליון ש"ח (ראה באור 3 להלן).

החברה המאוחדת מבקשת למשוך דיבידנדים מחברת הביטוח המאוחדת במהלך שנת 2013 על בסיס רווחיה הצפויים העשויים להגדיל את עודף ההון הקיים הראוי לחלוקה ככל שיהיה, והכל בכפוף לאישור המפקח ולקריטריונים שפורסמו על ידו.

יכולת חלוקת הדיבידנדים על ידי חברת הביטוח המאוחדת מוערכת בהתאם לתוכניות העבודה אשר מתייחסות להנחת תשואה בגובה של 5.5% נומינאלי בתיק הנוסטרו ו-7.0% נומינאלי בתיק המשתתף שלה. במידה והנחות התשואה שנלקחו לצורך תוכנית העבודה לא יתקיימו ו/או ישתנו, סכומי הדיבידנד שיתקבלו מחברת הביטוח המאוחדת ישתנו בהתאם.

על פי מבחני הרגישות שביצעה חברת הביטוח המאוחדת כל שינוי של 1% בהנחת התשואה כלפי מטה בתיק המשתתף ברווחים בביטוח חיים, ישפיע על יכולת קבלת דמי ניהול משתנים מהמבוטחים בלבד וההשפעה על יכולת חלוקת הדיבידנד של חברת הביטוח המאוחדת תעמוד על כ-1 מיליון ש"ח. בנוסף, ירידת תשואה של 1% כאמור בתיק הנוסטרו תשפיע בכ-6.5 מיליון ש"ח על יכולת חלוקת הדיבידנד של חברת הביטוח המאוחדת.

הרווח בתוכניות העבודה של חברת הביטוח המאוחדת מבוסס על רווחים חיתומיים וכן על רווחים השקעתיים מתיק השקעות סולידי בנוסטרו ביטוח כללי, הנובע בעיקרו מ"עוגן" של כ-1.2 מיליארד ש"ח (המהווים כ-67% מתיק ההשקעות הרלוונטי). אסטרטגיה זאת של יצירת מעין תיק מבטיח תשואה בנוסטרו באמצעות קיבוע התיק לפדיון וחשיפה נמוכה למניות, מקטינה באופן משמעותי את החשיפה לשינויי ריבית במשק והתנודתיות בשוק ההון.

בנוסף, יצוין כי חברת הביטוח המאוחדת נמצאת במו"מ מתקדם לקבלת מימון ממוסד פיננסי, בסך של כ-9 מיליון ש"ח ולהערכתה המו"מ יכול להבשיל לכדי קבלת המימון, במידה והחברה תבחר לעשות כן. יחד עם זאת החברה אינה מעוניינת בהגדלת הוצאות המימון ומשאירה חלופה זו רק במידה ויתברר כי תהיה סטייה מהותית בהנחותיה.

באור 1: - כללי (המשך)

ג. (המשך)

החברה המאוחדת צופה כי תוכניותיה המפורטות לעיל יתממשו וכי היא תעמוד בהתחייבויותיה בעתיד הנראה לעין.

כמו כן יצויין כי לחברת הביטוח המאוחדת קיים נכס בלתי מוחשי אשר אינו רשום במאזן. נכס זה הינו הערך הנוכחי של רווחים עתידיים בביטוח חיים בניכוי מס, אשר על פי דוח בדבר ה"ערך הגלום" (Embedded Value) ליום 31 בדצמבר, 2012 ערכו הנוכחי מסתכם לסך של כ-377 מיליון ש"ח.

ד. לחברות המאוחדות אפרידר חברה לשיכון ופיתוח ישראל בע"מ (להלן - אפרידר) ואפרידר יוזמה השקעות בע"מ (להלן - אפרידר יוזמה), גרעון בהון החוזר בדוחות הסולו שלהן. המקורות הכספיים, העומדים לרשות אפרידר ואפרידר יוזמה להחזרת התחייבויותיהן, הינם בעיקר עודפים תזרימיים מפרוייקטים בביצוען של שתי החברות האמורות וכן עודפים תזרימיים מפרוייקטים בביצוע החברות המאוחדות של אפרידר, מימוש נכסי נדל"ן שבבעלותן, משיכת דיבידנדים מחברות מאוחדות של אפרידר וגיוס אשראים מתאגידים בנקאיים ו/או מוסדות פיננסיים. הנהלת החברה והדירקטוריון שלה מעריכים כי החברות האמורות תעמודנה בכל התחייבותיהן.

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.

בעריכת תמצית הדוחות הכספיים בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים (IFRS), נדרשת הנהלת החברה להשתמש בשיקול דעת בהערכות, אומדנים והנחות אשר משפיעים על יישום המדיניות ועל הסכומים של נכסים והתחייבויות, הכנסות והוצאות. יובהר שהתוצאות בפועל עלולות להיות שונות מאומדנים אלה.

שיקול הדעת של ההנהלה, בעת יישום המדיניות החשבונאית של הקבוצה וההנחות העיקריות ששימשו בהערכות הכרוכות באי וודאות, הינם עקביים עם אלו ששימשו בדוחות הכספיים השנתיים.

ב. תקנים חדשים, פרשנויות ותיקונים שיושמו לראשונה על ידי החברה

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

1. IAS 1 - הצגת דוחות כספיים

בחודש יוני 2011 פרסם ה-IASB תיקון ל-IAS 1 (להלן - התיקון). התיקון עוסק בנושא הצגת רווח כולל אחר. בהתאם לתיקון, פריטים אשר ניתן להעבירם לרווח או הפסד בתקופה מאוחרת יותר (למשל, בעת גריעה או יישוב) יוצגו בנפרד מהפריטים אשר לא יועברו לרווח או הפסד לעולם.

החברה אימצה את התיקון בדוחות הכספיים החל ממועד תחילת יישום התקן בשנת 2013.

ליישום התקן לא הייתה השפעה מהותית על הדוחות הכספיים של החברה.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

2. IAS 28R, IAS 27R, IFRS 11, IFRS 10 – דוחות כספיים מאוחדים, הסדרים משותפים, השקעות בחברות כלולות ובעסקאות משותפות

IFRS 10 - דוחות כספיים מאוחדים

IFRS 10 (להלן - IFRS 10) מחליף את IAS 27 בדבר הטיפול החשבונאי בדוחות כספיים מאוחדים, וכן כולל את הטיפול החשבונאי באיחוד ישויות מובנות (structured entities) שטופלו בעבר ב-SIC 12 - איחוד ישויות למטרות מיוחדות.

ליישום התקן לא הייתה השפעה מהותית על הדוחות הכספיים של החברה.

IAS 27R - דוחות כספיים נפרדים

IAS 27R (להלן - IAS 27R) מחליף את IAS 27 ומטפל רק בדוחות כספיים נפרדים. ההנחיות הקיימות לגבי דוחות כספיים נפרדים נותרו ללא שינוי במסגרת IAS 27R.

ליישום התקן לא הייתה השפעה מהותית על הדוחות הכספיים של החברה.

IFRS 11 - הסדרים משותפים

IFRS 11 (להלן - IFRS 11) מחליף את IAS 31 בדבר הטיפול החשבונאי בזכויות בעסקאות משותפות ואת SIC 13 בדבר פרשנות לטיפול החשבונאי בהשקעות לא כספיות על ידי ישויות בשליטה משותפת.

IAS 28R – השקעה בחברות כלולות ובעסקאות משותפות

IAS 28R (להלן-IAS 28R) מחליף את IAS 28. השינויים העיקריים הנכללים בו לעומת IAS 28 מתייחסים לטיפול החשבונאי לפי שיטת השווי המאזני בהשקעות בעסקאות משותפות. IAS 28R קובע גם כי יש ליישם את הוראות IFRS 5 וזאת רק בגין החלק שמסווג כמיועד למימוש, גם אם יתרת ההשקעה ממשיכה להיות מטופלת לפי שיטת השווי המאזני.

ההשפעה העיקרית של IFRS 11 נובעת מעסקאות משותפות של הקבוצה בחברות המאוחדות שהוכרו בעבר בהתאם ל- IAS 31 לפי שיטת האיחוד היחסי, ומטופלות כעת בהתאם ל-IFRS 11 לפי שיטת השווי המאזני.

תיקונים ל-IFRS 10, IFRS 11, IFRS 12 - דוחות כספיים מאוחדים, הסדרים משותפים, גילוי בדבר זכויות בישויות אחרות (להלן - התיקונים)

בחודש יולי 2012 פרסם ה-IASB תיקונים לתקנים הכוללים הקלות בקשר להוראות המעבר ומאפשרים לתקן את מספרי השוואה לשנה אחת בלבד. תיקון מספרי השוואה לתקופות קודמות יותר הינו אפשרי אך אינו חובה. התיקונים אף ביטלו את הדרישה להציג מידע השוואתי לתקופות הקודמות ביחס לישויות מובנות שאינן מאוחדות. ליישום התיקונים לא הייתה השפעה מהותית על הדוחות הכספיים של החברה.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ג. תקנים חדשים, פרשנויות ותיקונים שיושמו לראשונה על ידי החברה (המשך)

2. IAS 28R, IAS 27R, IFRS 11, IFRS 10 – דוחות כספיים מאוחדים, הסדרים משותפים, השקעות בחברות כלולות ובעסקאות משותפות (המשך)

להלן השפעת השינוי במדיניות החשבונאית כתוצאה מהיישום לראשונה של IFRS 10 ו- IAS 19 על הדוחות הכספיים של החברה:

בנתונים הכספיים מתוך הדוחות המאוחדים על המצב הכספי המיוחסים לחברה

כמוצג בדוחות כספיים אלו	השפעת IFRS 11 אלפי ש"ח	כפי שדווח בעבר	
<u>ליום 31 בדצמבר, 2012</u>			
<u>נכסים שוטפים</u>			
425,627	(35)	425,662	מזומנים ושווי מזומנים
14,166	(200)	14,366	מזומנים ופקדונות משועבדים
322,626	1,285	321,341	לקוחות והכנסות לקבל
205,874	(421)	206,295	חייבים ויתרות חובה
204,310	(19,494)	223,804	מלאי בניינים וקרקעות למכירה
1,172,603	(18,865)	1,191,468	
<u>נכסים לא שוטפים</u>			
53,812	(1,607)	55,419	מלאי מקרקעין
21,304	10,651	10,653	חייבים לא שוטפים
105,614	(178)	105,792	רכוש קבוע
180,730	8,866	171,863	
1,353,333	(9,999)	1,363,331	
<u>התחייבויות שוטפות</u>			
23,111	(1,981)	25,092	אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים
256,952	(206)	257,158	קבלנים, ספקים ונותני שירותים
265,108	(307)	265,415	זכאים ויתרות זכות
198,888	(5,861)	204,749	מקדמות מרוכשי דירות
735,059	(8,355)	743,414	
<u>התחייבויות לא שוטפות</u>			
804,226	(9,595)	813,821	התחייבויות לתאגידים בנקאיים ואחרים
615,573	(1,055)	616,628	התחייבויות לא שוטפות אחרות
9,006	9,006	-	עודף הפסדים על השקעות בחברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
1,428,805	(1,664)	1,430,449	
2,163,864	(9,999)	2,173,863	

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ב. תקנים חדשים, פרשנויות ותיקונים שיושמו לראשונה על ידי החברה (המשך)

2. IAS 28R, IAS 27R, IFRS 11, IFRS 10 – דוחות כספיים מאוחדים, הסדרים משותפים, השקעות בחברות כלולות ובעסקאות משותפות (המשך)

כמוצג בדוחות כספיים אלו	השפעת IFRS 11 אלפי ש"ח	כפי שדווח בעבר
----------------------------	------------------------------	-------------------

ליום 31 במרס, 2012

נכסים שוטפים

185,419	(223)	185,642
236,506	1,214	235,292
239,033	(13,480)	252,513
660,958	(12,489)	673,447

מזומנים ושווי מזומנים
חייבים ויתרות חובה
מלאי בניינים וקרקות למכירה

נכסים לא שוטפים

21,638	7,578	14,060
87,083	(107)	87,190
108,721	7,471	101,250
769,679	(5,018)	774,697

חייבים לא שוטפים
רכוש קבוע

כמוצג בדוחות כספיים אלו	השפעת IAS 19 אלפי ש"ח	השפעת IFRS 11	כפי שדווח בעבר
----------------------------	-----------------------------	------------------	-------------------

התחייבויות שוטפות

278,803	-	(1,262)	280,065
259,957	-	(110)	260,067
301,577	(4,089)	1,022	304,644
840,877	(4,089)	(350)	845,316

אשראי מתאגידים בנקאיים
ואחרים
קבלנים, ספקים ונותני
שירותים
זכאים ויתרות זכות

התחייבויות לא שוטפות

724,055	-	(7,579)	731,634
4,089	4,089	-	-
759,935	-	(1,356)	761,291
4,267	-	4,267	-
1,492,346	4,089	(4,668)	1,492,925
2,333,223	4,089	(5,018)	2,338,241

התחייבויות לתאגידים
בנקאיים ואחרים
עתודה לחופשה
התחייבויות לא שוטפות
אחרות
עודף הפסדים על השקעות
בחברות מוחזקות המטופלות
לפי שיטת השווי המאזני

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ב. תקנים חדשים, פרשנויות ותיקונים שישומו לראשונה על ידי החברה (המשך)

תיקונים ל-IFRS 10, IFRS 11, IFRS 12 - דוחות כספיים מאוחדים, הסדרים משותפים, גילוי בדבר זכויות בישויות אחרות (להלן - התיקונים) (המשך)

בנתונים הכספיים מתוך הדוחות המאוחדים על רווח או הפסד ועל הרווח הכולל המיוחסים לחברה

כמוצג בדוחות כספיים אלו	השפעת IFRS 11 אלפי ש"ח	כפי שדווח בעבר	
<u>לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2012</u>			
197,656	6,009	191,647	הכנסות מעסקאות בנייה ומקרקעין
41,654	4,191	37,463	הכנסות מימון
<u>239,310</u>	<u>10,200</u>	<u>229,110</u>	
179,234	5,153	174,081	עלות ביצוע עבודות בנייה
299,181	(289)	299,470	הוצאות מכירה, שיווק והוצאות רכישה נדחות
129,257	(61)	129,318	הוצאות הנהלה וכלליות
226,278	(2)	226,280	הוצאות מימון
291	(32)	323	הוצאות אחרות
5,431	5,431	-	חלק הקבוצה בהפסדי חברות המטופלות לפי שיטת שווי מאזני, נטו
<u>839,672</u>	<u>10,200</u>	<u>829,472</u>	

ל-3 חודשים שהסתיימו ביום 31 במרס, 2012

68,877	337	68,540	הכנסות מעסקאות בנייה ומקרקעין
2,413	598	1,815	הכנסות מימון
<u>71,290</u>	<u>935</u>	<u>70,335</u>	
68,877	302	58,470	עלות ביצוע עבודות בנייה
66,172	(31)	66,203	הוצאות מכירה, שיווק והוצאות רכישה נדחות
32,044	(29)	32,073	הוצאות הנהלה וכלליות
693	693	-	חלק הקבוצה בהפסדי חברות המטופלות לפי שיטת שווי מאזני, נטו
<u>157,681</u>	<u>935</u>	<u>156,746</u>	

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ב. תקנים חדשים, פרשנויות ותיקונים שיושמו לראשונה על ידי החברה (המשך)

תיקונים ל-IFRS 10, IFRS 11, IFRS 12 - דוחות כספיים מאוחדים, הסדרים משותפים, גילוי בדבר זכויות בישויות אחרות (להלן - התיקונים) (המשך)

בנתונים הכספיים מתוך הדוחות המאוחדים על תזרימי המזומנים המיוחסים לחברה

כמוצג בדוחות כספיים אלו	השפעת IFRS 11 אלפי ש"ח	כפי שדווח בעבר	
			לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2012 (מבוקר)
7,544	16,304	(8,760)	מפעילות שוטפת
(24,036)	(13,540)	(10,496)	מפעילות השקעה
(146,668)	16,521	(163,189)	מפעילות מימון
			ל-3 חודשים שהסתיימו ביום 31 במרס, 2012 (בלתי מבוקר)
(384,287)	(95)	(384,192)	מפעילות שוטפת
(2,371)	(64)	(2,307)	מפעילות מימון

2. IFRS 13 - מדידת שווי הוגן

IFRS 13 קובע הנחיות באשר לאופן מדידת שווי הוגן, ככל שמדידה זו נדרשת בהתאם לתקינה הבינלאומית. IFRS 13 מגדיר שווי הוגן כמחיר שהיה מתקבל במכירת נכס, או משולם בהעברת התחייבות, בעסקה רגילה (orderly) בין משתתפי שוק במועד המדידה. שווי הוגן משקף את היכולת של משתתף שוק להפיק הטבות כלכליות באמצעות השימוש המיטבי (highest and best use) בנכס. בנוסף, IFRS 13 מפרט את המאפיינים של משתתפים בשוק (market participants) עליהן התבססו ההנחות בחישוב השווי ההוגן. מדידת שווי הוגן תבוסס על ההנחה כי העסקה תבוצע בשוק העיקרי של הנכס או ההתחייבות או בהיעדר שוק עיקרי, בשוק המועיל ביותר. (advantageous)

הוראות IFRS 13 חלות מכאן ולהבא החל מיום 1 בינואר, 2013 ולא חלות על מספרי ההשוואה.

ליישום לראשונה של IFRS 13 לא הייתה השפעה מהותית על הדוחות הכספיים של החברה.

ג. סיווג מחדש

בתקופת הדוח בוצע סיווג מחדש על מנת לשקף נכון את חלקו של מבטח המשנה בהתחייבויות הביטוחיות שחושבו אקטוארית בביטוח חיים במספרי השוואה כדלקמן:

ליום 31 במרס, 2012 גדל חלק מבטחי משנה בתביעות תלויות IBNR שמוצג בסעיף נכסי ביטוח משנה בסך של 11,948 אלפי ש"ח כנגד התחייבויות בגין חוזי ביטוח וחוזי השקעה שהינם תלויי תשואה ושיאנם תלויי תשואה בסך של כ-5,394 ו-6,554 אלפי ש"ח, בהתאמה.

כתוצאה מכך חל שינוי בסעיפים תשלומים ושינוי בהתחייבויות בגין חוזי ביטוח וחוזי השקעה ברוטו וחלקם של מבטחי המשנה בתשלומים ושינוי בהתחייבויות בגין חוזי ביטוח, בסך של כ-227 אלפי ש"ח לתקופה שהסתיימה ביום 31 במרס, 2012.

לסיווג שנערך כאמור לעיל לא הייתה השפעה על התשלומים ושינוי בהתחייבויות בגין חוזי ביטוח וחוזי השקעה בשייר העצמי, ההון, הרווח וההפסד והרווח הכולל אחר.

באור 3: - הון ודרישות הון של חברת הביטוח המאוחדת (להלן - החברה המאוחדת)

א. ניהול ודרישות הון

להלן נתונים בדבר ההון הנדרש והקיים של החברה המאוחדת בהתאם לתקנות הפיקוח על שירותים פיננסיים (ביטוח) (הון עצמי מינימלי הנדרש ממבטח), התשנ"ח-1998 ועל תיקוניהן, (להלן - תקנות ההון) והנחיות המפקח:

31 בדצמבר 2012	31 במרס 2013	
מבוקר	בלתי מבוקר	
אלפי ש"ח		
423,714	444,397	הסכום הנדרש על פי תקנות והנחיות המפקח (א)
		<u>הסכום הקיים המחושב על פי תקנות ההון:</u>
280,977	294,000	הון ראשוני בסיסי
18,312	15,342	הון משני נחות (ב)
126,980	127,003	הון משני מורכב
145,292	142,345	סך הכל הון משני מורכב
37,239	37,245	הון שלישוני מורכב
182,531	179,590	סך הכל הון משני והון שלישוני מורכב
463,508	473,590	סך ההון הקיים המחושב על פי תקנות ההון
39,794	29,193	עודף ליום הדוח הכספי
		<u>פעילות לאחר תאריך הדיווח</u>
-	(14,000)	חלוקת דיבידנד (ראה באור 9א)
(2,973)	-	פרעון הון משני נחות מבנקים
36,821	15,193	עודף

באור 3 - הון ודרישות הון של חברת הביטוח המאוחדת (להלן - החברה המאוחדת) (המשך)

א. ניהול ודרישות הון (המשך)

31 בדצמבר 2012	31 במרס 2013	
מבוקר	בלתי מבוקר	אלפי ש"ח
		(א) הסכום הנדרש כולל דרישות הון בגין:
150,631	157,476	תביעות תלויות בביטוח כללי וביטוח סיעודי הוצאות רכישה נדחות בביטוח חיים וביטוח מפני מחלות ואישפוז
97,238	101,315	עתודה בגין סיכונים יוצאים מן הכלל מיוחדים בביטוח חיים
25,462	25,462	נכסים בלתי מוכרים כהגדרתם בתקנות ההון
5,441	6,767	נכסי השקעה ונכסים אחרים
81,935	88,395	סיכוני קטסטרופה בביטוח כללי
13,827	13,554	סיכונים תפעוליים
46,180	48,428	דרישות הון מיוחדות על פי הנחיות המפקח
3,000	3,000	סה"כ הסכום הנדרש על פי תקנות ההון המתוקנות
<u>423,714</u>	<u>444,397</u>	

(ב) כולל שטרי הון מבנקים בסך 15,342 אלפי ש"ח שהונפקו עד ליום 31 בדצמבר, 2010 והמהווים הון משני נחות.

מר אלי אלעזרא, בעל השליטה בחברה המאוחדת, התחייב במסגרת ההיתר לשליטה ולהחזקת אמצעי שליטה בחברה המאוחדת להשלים בכל עת את ההון העצמי של החברה המאוחדת לסכום הקבוע בתקנות הפיקוח על שירותים פיננסיים (ביטוח) (הון עצמי מינמלי הנדרש ממבטח), התשנ"ח-1988, כפי שיהיו מעת לעת, או כל תקנה או דין אחר שיבואו במקומן.

ב. דיבידנד

לעניין חלוקת דיבידנד על ידי החברה המאוחדת, ראה באור 9א' להלן.

באור 4 - הסכם ביטוח משנה בענף רכב חובה

ביום 26 בינואר, 2012 חתמה החברה המאוחדת על תוספת להסכם, הנחתם בשנת 2008, עם מבטח המשנה, במסגרתה רכשה החברה המאוחדת, בתוקף מיום 31 בדצמבר, 2011, ביטוח משנה לסיכון בגין התביעות התלויות בשייר החברה המאוחדת במסגרת עסקי ביטוח רכב חובה של החברה המאוחדת, בגין השנים 2006 - 2009 כולל. ביום 11 במרס, 2012 התקבל אישור הממונה לביצוע העסקה במתווה המתואר לעיל.

הפרמיה למבטח המשנה הינה בסך של כ-539 מיליון ש"ח, כאשר במסגרת ההסכם העבירה החברה המאוחדת למבטח המשנה את הסיכון בגין 100% של התביעות התלויות כאמור בשייר, והתקבל כיסוי מלא עד לגובה של כ-732 מיליון ש"ח, בניכוי התשלומים שבוצעו בתקופה של ששה חודשים שהסתיימו ביום 31 בדצמבר, 2011 בסך של כ-71 מיליון ש"ח, דהיינו סך של כ-661 מיליון ש"ח. החברה המאוחדת תמשיך לתת את שירות ניהול התביעות ותהא זכאית לדמי טיפול ממבטח המשנה בגובה של 2%. הפרמיה הנ"ל, למעט סך של כ-54 מיליון ש"ח אשר שולם למבטח המשנה, תישאר בידי החברה המאוחדת לכל אורך תקופת העסקה כפיקדון ממנו משולמות התביעות ואשר נושא ריבית שנתי בשיעור של 4.55%.

ביצועה של העסקה במתווה האמור עם מבטח המשנה שחררה לחברה המאוחדת, דרישות הון בגין התביעות התלויות האמורות בסכום של כ-67.1 מיליון ש"ח. כמו כן יצרה העסקה רווח ברוטו בתקופה המקבילה אשתקד של כ-20 מיליון ש"ח (אשר משקף את הרווח החד פעמי מהעסקה). הרווח נטו לאחר מס שנרשם בתקופה המקבילה אשתקד הינו בסך כ-12.7 מיליון ש"ח. יצוין כי הרווח החד פעמי כאמור שנרשם בתחילת השנה משקף בקירוב את סכום הצבירה בגין שנת חיתום 2009 שהיה משתחרר כרווח באופן מדורג על פני רבעוני השנה עד סוף שנת 2012 גם אם לא הייתה נחתמת העסקה כאמור.

באור 5 - מכשירים פיננסיים

א. נכסים עבור חוזים תלויי תשואה

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

ליום	ליום		
31 בדצמבר	31 במרס		
2012	2012	2013	
מבוקר	בלתי מבוקר		
	אלפי ש"ח		
32,100	32,100	32,100	נדל"ן להשקעה
			<u>השקעות פיננסיות:</u>
1,404,088	1,044,839	1,300,562	נכסי חוב סחירים
52,2258	49,539	51,197	נכסי חוב שאינם סחירים
8,323	17,929	7,704	פקדונות בבנקים
291,056	307,093	374,537	מניות
415,470	498,691	628,152	השקעות פיננסיות אחרות
2,171,162	1,918,091	2,362,152	סך הכל השקעות פיננסיות
104,848	78,650	70,749	מזומנים ושווי מזומנים
55,794	(*47,302)	58,454	אחר
2,363,904	2,076,143	2,523,455	סך הכל נכסים עבור חוזים תלויי תשואה

(* סווג מחדש - ראה באור ג2).

באור 5 :- מכשירים פיננסיים (המשך)

א. נכסים עבור חוזים תלויי תשואה (המשך)

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 והפסד. 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 חברה לביטוח בע"מ (להלן - החברה המאוחדת) מעריכה בסוף כל תקופת דיווח האם נעשו העברות בין הרמות השונות של מדרג השווי ההוגן. נכון ליום 31 במרס, 2013 החברה המאוחדת מחזיקה במכשירים הפיננסיים הנמדדים בשווי הוגן לפי הסיווגים כדלקמן:

ליום 31 במרס, 2013				
סה"כ	רמה 3	רמה 2	רמה 1	
בלתי מבוקר				
אלפי ש"ח				
1,300,562	-	-	1,300,562	השקעות פיננסיות
51,197	-	51,197	-	נכסי חוב סחירים
7,704	-	7,704	-	נכסי חוב שאינם סחירים
374,537	-	-	374,537	פקדונות בבנקים
628,152	16,503	-	611,649	מניות
2,362,152	16,503	58,901	2,286,748	השקעות פיננסיות אחרות
				סה"כ

באור 5 :- מכשירים פיננסיים (המשך)

א. נכסים עבור חוזים תלויי תשואה (המשך)תנועה בנכסים הנמדדים בשווי הוגן ברמה 3

מדידת שווי הוגן במועד הדיווח			
נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד			
סה"כ	השקעות פיננסיות אחרות	מניות לא סחירות	
בלתי מבוקר			
אלפי ש"ח			
10,249	10,247	2	יתרה ליום 1 בינואר, 2013 (מבוקר)
5,074	5,076	(2)	סך הרווחים (הפסדים) שהוכרו ברווח והפסד רכישות
1,180	1,180	-	יתרה ליום 31 במרס, 2013
16,503	16,503	-	סך הרווחים לתקופה שנכללו ברווח בגין נכסים המוחזקים נכון ליום 31 במרס, 2013
5,076	5,076	-	

ב. השקעות פיננסיות אחרותשווי הוגן של נכסים פיננסיים בחלוקה לרמות

נכון ליום 31 במרס, 2013 החברה המאוחדת מחזיקה במכשירים הפיננסיים הנמדדים בשווי הוגן לפי הסיווגים כדלקמן:

ליום 31 במרס, 2013				
סה"כ	רמה 3	רמה 2	רמה 1	
בלתי מבוקר				
אלפי ש"ח				
626,830	-	-	626,830	נכסי חוב סחירים
7,356	-	-	7,356	מניות
32,393	8,100	-	24,293	השקעות פיננסיות אחרות
666,579	8,100	-	658,479	סה"כ

באור 5 :- מכשירים פיננסיים (המשך)

ג. השקעות פיננסיות אחרות (המשך)

תנועה בנכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן ברמה 3

מדידת שווי הוגן במועד הדיווח		
נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד ונכסים פיננסיים זמינים למכירה		
סה"כ	השקעות פיננסיות אחרות	מניות לא סחירות
בלתי מבוקר		
אלפי ש"ח		
8,821	8,819	2
(711)	(709)	(2)
61	61	-
(71)	(71)	-
8,100	8,100	-
(644)	(644)	-

יתרה ליום 1 בינואר, 2013 (מבוקר)

סך הפסדים שהוכרו ברווח והפסד

רכישות

מכירות

יתרה ליום 31 במרס, 2013

סך ההפסדים לתקופה שנכללו בהפסד בגין נכסים המוחזקים נכון ליום 31 במרס, 2013

ג. התחייבות פיננסיות

ליום 31 במרס, 2013	
שווי הוגן	הערך בספרים
בלתי מבוקר	
אלפי ש"ח	

התחייבויות פיננסיות המוצגות בעלות מופחתת:

1,180,236	1,148,181
1,662,951	1,650,643
2,843,187	2,798,824

התחייבויות לתאגידים בנקאיים ואחרים (כולל אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים)

אגרות חוב

- א. ביום 20 במרס, 2013, אישר דירקטוריון החברה המאוחדת, הכשרה חברה לביטוח בע"מ (להלן - הכשרה ביטוח) חלוקת דיבידנד בסך של 14,000 אלפי ש"ח, בכפוף לאישורו של הממונה על שוק ההון, ביטוח וחסכון. לעניין החלוקה האמורה ראה באור 9א' להלן.
- ב. ביום 21 בפברואר, 2013 פרסמה מדרוג דוח דירוג להכשרה ביטוח, ולאגרות החוב (סדרה 1) שלה, לפיו הותירה את דירוגה של הכשרה ביטוח בדירוג A3 negative ואת דירוגן של אגרות החוב (סדרה 1) שלה בדירוג Baa2 negative.
- ג. ביום 21 במרס, 2013, לאחר אישור דירקטוריון הכשרה ביטוח, הגישה הכשרה ביטוח טיוטת תשקיף מדף לעיונה של רשות ניירות ערך.
- ד. ביום 21 בפברואר, 2013 הורד דירוג אגרות החוב (סדרה ד') של חברת הכשרה החזקות בע"מ (להלן - הכשרה החזקות) ל- Baa3 negative.
- לאור הורדת דירוג באותו יום עדכנה הכשרה החזקות את שיעור הריבית השנתית שנושאות אגרות החוב ל-9.2%.
- ה. ביום 3 בינואר, 2013, אישרה חברת הדירוג מידרוג, דירוג A3 באופק דירוג יציב לאגרות חוב של חברת אלבר שירותי מימונית בע"מ (להלן - אלבר), ובין היתר לאגרות חוב שלה בסך של עד 300 מיליון ש"ח ערך נקוב, אשר נכון לאותו מועד, היה בכוונת אלבר להנפיק באמצעות הנפקת סדרה חדשה.
- ו. ביום 16 בינואר, 2013, במסגרת דוח הצעת מדף, הציעה אלבר לציבור עד 300,000 אלפי ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה יג'). סך התמורה שהתקבלה בגין הנפקת הסדרה כאמור הסתכמה לסך של כ- 280,898 אלפי ש"ח. אגרות החוב צמודות למדד המחירים לצרכן ונושאות ריבית שנתית קבועה בשיעור של 4.2%.
- ז. ביום 31 בינואר 2013 ביצעה אלבר הרחבת סדרה של אגרות חוב (סדרה יג') במסגרת הנפקה פרטית בהיקף של 17,000 אלפי ש"ח ע.ג. אגרות חוב. סך התמורה (ברוטו) שהתקבלה, בגין ההרחבה כאמור הסתכמה לסך של כ-16,920 אלפי ש"ח. ביום 1 במאי, 2013, לאחר תאריך הדיווח, ביצעה אלבר הרחבה נוספת של אגרות חוב (סדרה יג'). לפרטים נוספים, ראה באור 9ב'.
- ח. ביום 20 במרס, 2013 הכריזה ושילמה אלבר דיבידנד בסכום כולל של כ-5,045 אלפי ש"ח.
- ט. ביום 11 בפברואר, 2013 אישר דירקטוריון החברה (לאחר שהתקבל קודם לכן אישור ועדת הביקורת לסיווג עסקאות אלו כעסקאות שאינן חריגות) התקשרויות של החברה המאוחדת אפרידר יוזמה (להלן - אפרידר יוזמה) עם בעל השליטה בחברה, נושאי משרה בחברה וכן עם צדדים הקשורים לחברה ו/או לבעל השליטה בחברה ו/או לנושאי המשרה, לפיהן נמכרו להם חלקי יחידות דיור ושירותי בניה אגב פרוייקט 126.01 המוקם על ידי אפרידר יוזמה במתחם ח-300 בחולון.
- י. ביום 12 במרס, 2013, חתמה החברה על הסכם פשרה עם מחזיקי אגרות החוב של החברה, לפיו ימחק השעבוד על המניות הנוספות שהקצתה אלבר לאפרידר ביום 14 בספטמבר, 2009 כנגד הפחתת עודף חוב מהיתרה הבלתי המסולקת, בכפוף להתקיימות כל התנאים הבאים:
1. הסכמת המחזיקים של אגרות החוב לביטול השעבוד בהחלטה מיוחדת באסיפה כללית שתכונס על ידי החברה, ברוב של 75%.
 2. בידי החברה יהיו מקורות מספקים לכיסוי מלוא התשלום המגיע למחזיקים שלצורך פירעונו מתקבל המימון מצד ג' כאמור בס"ק 3 להלן (קרי התשלום שמועד פירעונו בחודש מאי 2013 או התשלום שמועד פירעונו בחודש נובמבר 2013 ו/או התשלום שמועד פירעונו בחודש מאי 2014).

באור 6: - אירועים מהותיים בתקופת הדיווח (המשך)

3. החברה תתקשר עם צד ג' (להלן - צד ג') אשר יעמיד לה מימון כנגד שעבוד המניות הנוספות לטובתו בתנאים הבאים:

- א. המימון ישמש לצורך תשלום למחזיקי אגרות החוב, לתשלום אחד מהמועדים הקבועים בס"ק 2 לעיל, כי היה ולא יעלה בידי החברה לבצע תשלום מלא למחזיקים באותו מועד, לא תושלם העסקה עם צד ג' והשעבוד על המניות הנוספות יוותר על כנו, קרי לטובת הנאמן.
- ב. צד ג' יתחייב לטובת הנאמן, בכתב שינוסח לשביעות רצון הנאמן, כי ככל שיידרש על ידי הנאמן, הוא יצטרף בכל מועד, ובכל מקרה, לכל מכירה של מניות אלבר המשועבדות לנאמן, שתעשה עפ"י שיקול דעת הנאמן ו/או עפ"י החלטה של מחזיקי אגרות החוב שהתקבלה כדין ולרבות מכח מימוש השעבוד לטובת הנאמן (לרבות על ידי כונס נכסים שימנה בית המשפט לבקשת הנאמן), ובאותם תנאים בהם תעשה מכירת מניות אלבר המשועבדות לנאמן, ובלבד שכל מניות אלבר המשועבדות לטובת מחזיקי אגרות החוב ימכרו באותה מכירה.

כמו כן נקבע כי מימוש השיעבוד על ידי הנאמן של מניות אלבר המשועבדות לטובתו יהווה עילה להעמדה לפרעון מיידי של חוב החברה כלפי צד ג' ולמימוש השעבוד על המניות הנוספות הרשום לטובתו.

בהמשך להסכם האמור לעיל נקבע כי בכפוף לאישור המחזיקים את שחרור השעבוד על המניות הנוספות ובכפוף לאישור הבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ, שהתקבל ביום 12 במרס, 2013, החברה תפרע בפרעון מוקדם, 20 מיליון ש"ח על חשבון התשלום המגיע למחזיקים בחודש מאי 2013, עד סוף חודש מרס 2013 (וזאת על אף האמור בסעיף 1.10 לשטר הנאמנות), ותשלם למחזיקים עמלת פרעון מוקדם בסך כולל של 300 אלפי ש"ח. התשלום שישולם במסגרת הפדיון המוקדם יחשב כמבוצע ראשית על חשבון הריבית המגיעה עד אותו מועד בגין היתרה הבלתי מסולקת של כלל אגרות החוב, והיתרה שתיוותר תחשב כמבוצעת על חשבון תשלום הקרן המגיע למחזיקים בחודש מאי 2013, ובהתאם היתרה תופחת במלואה מן התשלום האמור. הצעה זו היתה כפופה לאישור נפרד של מחזיקי אגרות החוב, אשר התקבל באסיפת המחזיקים מיום 4 בפברואר, 2013.

ביום 13 במרס, 2013 פרסמה החברה דוח מיידי בדבר פדיון מוקדם בסכום של 20 מיליון ש"ח שהתבצע בהתאם לאמור לעיל, ביום 31 במרס, 2013. כמו כן התקשרה החברה ביום 12 במרס, 2013 עם הנאמן למחזיקי אגרות החוב על תיקון לשטר הנאמנות המעגן את ההסכמות האמורות לעיל בדבר הפדיון המוקדם החלקי וכן המתקן את תקופת ההודעה מראש על פדיון מוקדם ל-17 יום (במקום 30 כפי שנקבע בשטר המקורי).

בהסכם הפשרה נקבע, כי בכפוף להוראות ההסכם וביצועו, תבוא לידי סיום המחלוקת הנטושה בין הצדדים בדבר תחולת השעבוד על המניות הנוספות, וכל צד מוותר ומאשר בהסכם כי אין לו ולא תהיה לו, כל טענה, תביעה, או דרישה כלפי משנהו, בקשר עם ענין זה.

יא. ביום 24 במרס, 2013 אישר דירקטוריון החברה, לאחר קבלת אישורה של ועדת הביקורת העמדת הלוואה על ידי מר אלעזרא, בעל השליטה בחברה, לחברה ו/או לחברה המאוחדת אפרידר בהיקף של כ-21 מיליון ש"ח. חלק מן הלוואה (בהיקף מוערך של מחצית הלוואה) יועמד בתנאים גב אל גב לתנאי הלוואה אותה ייטול מר אלעזרא מבנק לצורך העמדת הלוואה. יתרת הלוואה תועמד לתקופה של שנתיים וחצי בריבית של אג"ח ממשלתי לתקופה האמורה. ראה גם באור 9' להלן.

יב. ביום 24 במרס, 2013 הסמיך דירקטוריון החברה את הנהלת החברה להתקדם במשא ומתן עם צד ג' לרכישת מוסך בפתח תקווה המעניק שירותים באופן שוטף לחברה המאוחדת, אלבר שירותי מימונית בע"מ.

א. בקשות לאישור תובענות ייצוגיות נגד חברת הביטוח המאוחדת (להלן - החברה המאוחדת)

בבקשות לאישור תובענות כייצוגיות המתוארות בסעיפים 1 ו-3, הנהלת החברה המאוחדת ביצעה הפרשה בדוחותיה הכספיים, וזאת בהתאם להערכתה המתבססת על חוות-דעת יועציה המשפטיים, כיותר סביר מאשר לא (more likely than not), כי טענות ההגנה של החברה המאוחדת תדחה או מקום בו קיימת נכונות לפשרה מצד החברה המאוחדת.

בבקשות לאישור תובענות כייצוגיות המפורטות בסעיפים 2, 4 ו-5 להלן, אשר בהן להערכת ההנהלה המתבססת בין היתר על חוות-דעת יועציה המשפטיים, יותר סביר מאשר לא (more likely than not), כי טענות ההגנה של החברה המאוחדת תתקבלנה והבקשה לאישור התובענה כייצוגית תידחה, לחילופין, תובענות בהן החברה המאוחדת עדיין לומדת את פרטיהן, לא נכללה הפרשה בדוחות הכספיים.

1. המדובר בבקשה לאישור תובענה ייצוגית על סך כ-71 מליון ש"ח, אשר הוגשה נגד החברה המאוחדת ונגד חברות ביטוח נוספות ביום 5 באוגוסט, 2007. לטענת התובע הייצוגי, לאחר שנגנב רכבו בעודו מבוטח בחברה המאוחדת, שילמה לו החברה המאוחדת תגמולי ביטוח תוך הפחתת חלק מתגמולי הביטוח בגין העובדה שבעבר היה הרכב בבעלות חברת ליסינג, כאשר לטענת התובע, הפחתה זו נעשתה שלא כדין, שכן בהצעת הביטוח בכתב לא פורטו "המשתנים המפחיתים", זאת בניגוד להוראות חוזר מס' 12/2000 של הממונה על שוק ההון, ביטוח וחיסכון (להלן - הממונה).

ביום 17 במרס, 2010 אושר הסדר פשרה שהוגש בתביעה מקבילה נגד חברת הביטוח "הראל" ע"י גליניק (להלן - גליניק), והנדון בפני כבוד השופטת רונן.

הסדר הפשרה שגובש בתביעת גליניק היה כדלקמן:

- (א) ציי רכב - חודש ביטוח חינם;
- (ב) קולקטיבים - יוחרגו מהקבוצה בהתאם לעמדת היועץ המשפטי לממשלה;
- (ג) יתר המבוטחים - 3 חודשי ביטוח חינם.

בדיון שהתקיים ביום 20 בינואר, 2011, סוכם כי הצדדים יגישו לביהמ"ש הסדר על פי המתווה שנקבע בפס"ד גליניק. לאחר הגשת הסדר כאמור, הביע היועץ המשפטי לממשלה את התנגדותו להסדר.

בהמשך, שלח הממונה לכל חברות הביטוח, טיוטת הכרעה עקרונית בסוגיה זו לשם קבלת תגובתן. לאחר קבלת תגובת החברות, הגיש הממונה הודעה לבית המשפט לפיה אין הוא רואה מקום למעורבותו בהליכים, אולם בהמשך הודיע כי התנגדותו להסדר שגובש בעינה עומדת.

בדיון שהתקיים ביום 24 בפברואר, 2013, הורה השופט לצדדים, לבצע מקצה שיפורים בהסדר הפשרה. על הצדדים להודיע לבית המשפט את עמדתם בעניין.

בשלב זה הצדדים מנסים להגיע להסדר חדש על בסיס העקרונות שכבר גובשו.

2. המדובר בבקשה לאישור תובענה ייצוגית על סך כ-21 מליון ש"ח אשר הוגשה נגד החברה המאוחדת ונגד חברות ביטוח נוספות ביום 13 באוגוסט, 2008. לטענת התובע הייצוגי, מאחר והחברה המאוחדת מחייבת את מבוטחיה להתקין אמצעי מיגון לרכבם, כתנאי לתוקף הכיסוי הביטוחי, עליה לשפותם, במקרי נזק כאמור, גם בגין הנזק שנגרם לאמצעי המיגון.

באור 7: - התחייבויות תלויות והתקשרויות (המשך)

א. בקשות לאישור תובענות ייצוגיות נגד חברת הביטוח המאוחדת (להלן - החברה המאוחדת) (המשך)

הצדדים גיבשו מתווה מוסכם לקראת הסדר פשרה עתידי, ולאחר שנוסח ההסדר אושר על ידי כל חברות הביטוח המעורבות בתיק, הגיש היועץ המשפטי לממשלה את התנגדותו להסדר. לאור התנגדותו, והתנגדות ב"כ התובעים הייצוגיים לחלק מעיקרי ההסדר, התכנסו הצדדים לצורך גיבוש הסדר פשרה מתוקן. בהמשך, הגישו הצדדים הסדר פשרה מתוקן לבית המשפט, אולם החברה המאוחדת לא הצטרפה להסדר האמור. ביום 2 באוגוסט, 2012 ניתנה החלטה על ידי השופטת אגמון במסגרתה הורתה על מינוי בודק שיבחן את ההסדר המוצע. בהמשך, התקבלה עמדת הממונה והיועץ המשפטי לממשלה להסדר המתוקן שהוגש, כאשר ההערות המהותיות נגעו לשיעור הפחת ושכר טרחת עוה"ד. בימים אלו ממתינים הצדדים לקבלת ממצאי הבודק שמונה. טרם נקבע מועד לדיון נוסף בתיק.

3. המדובר בבקשה לאישור תובענה ייצוגית על סך כ-16.5 מליון ש"ח אשר הוגשה נגד החברה המאוחדת ונגד חברות ביטוח נוספות ביום 1 ביוני, 2011. לטענת התובע הייצוגי, המשיבות מעכבות אצלן תגמולי ביטוח מחמת עיקולים או צווי כינוס המוטלים על תגמולים אלו, וכאשר תגמולים אלו מועברים לבסוף למבוטח, הם מועברים בערכים נומינאליים בלבד, או במקרים מסוימים, בצירוף הפרשי הצמדה בלבד, וזאת לכאורה בניגוד לדיון, הקובע חובת שיערוך.

עילות התובענה שנטענו במקור הינן, בין היתר, הפרת חוזה הביטוח, הפרת חובה חקוקה, עשיית עושר ולא במשפט, הפרת חובות מכוח חוק השומרים והפרת חובת הנאמנות. בדיון שהתקיים ביום 22 במרס, 2012 צומצמה המחלוקת לעילת עשיית עושר ולא במשפט בלבד.

ביום 12 בדצמבר, 2012, ולאחר חקירת המומחה מטעם המבקשים, הגשת עיקרי טיעון והצגת סיכומים בעל פה מטעם הצדדים, ניתנה החלטה המאשרת את ניהול התובענה כייצוגית, במסגרתה, הוגדרו חברי הקבוצה כמבוטחים וניזוקים אשר תגמולי הביטוח שולמו להם לאחר 1 ביוני, 2008, ואשר זכותם לתשלום עוכבה בגין עיקול שהוטל על הנכס. עילת התביעה הוגדרה כזכותם של חברי הקבוצה לקבלת הפרשי הצמדה וריבית מכוח חוק עשיית עושר ולא במשפט ומכוח חוק חוזה הביטוח.

ביום 8 בינואר, 2013 הגיעו הצדדים להסדר דיוני מוסכם, לפיו הדיון בתובענה ידחה למשך 90 יום במהלכם יקיימו הצדדים הליך גישור בפני מגשר מוסכם.

ביום 24 באפריל, 2013, הודיע ב"כ התובע הייצוגי כי הליך הגישור כשל ובירור התובענה יימשך בבית המשפט. לאחר מועד זה, הצדדים הביעו נכונות לשוב לאפיק הגישור ובימים אלו בוחנים החלופות השונות לשם כך.

התיק קבוע לקדם משפט ליום 16 ביוני, 2013, ולצדדים שמורה הזכות להגיש בר"ע על ההחלטה לאשר התובענה כייצוגית עד ליום 24 במאי, 2013.

4. המדובר בבקשה לאישור תובענה ייצוגית 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.

החברה המאוחדת הגישה תגובתה והתיק נקבע לקדם משפט ליום 20 ביוני, 2013.

באור 7: - התחייבויות תלויות והתקשרויות (המשך)

א. בקשות לאישור תובענות ייצוגיות נגד חברת הביטוח המאוחדת (להלן - החברה המאוחדת) (המשך)

5. המדובר בבקשה לאישור תובענה ייצוגית על סך כ-46 מליון ש"ח אשר הוגשה נגד "הפול" ונגד 14 חברות ביטוח נוספות ביום 13 בינואר, 2013. עניינה של התובענה הנו גביית פרמיות בביטוח רכב חובה לתקופה של שנה מלאה, גם מקום בו תעודת הביטוח משולמת על ידי המבוטח במועד מאוחר מהתאריך הנקוב בתעודת הביטוח.

בתובענה מבוקש, בין היתר, סעד כספי כלפי המשיבות להשבת דמי ביטוח שנגבו ביתר ושללא כדין ממבוטחיהן. הקבוצה הוגדרה כמבוטחי 15 הנתבעות בביטוח רכב חובה, אשר שילמו את הפרמיה לאחר המועד הנקוב בתעודת הביטוח שהונפקה להם, בתקופה בת 7 שנים שקדמו להגשת התובענה. לחלופין בלבד, ומחמת הזהירות, מבוטחי "הפול" בלבד.

התיק קבוע לקדם משפט ליום 14 ביולי, 2013.

ב. תביעות אחרות

1. ביום 4 במרס, 2008 התקשרה החברה המאוחדת, אפרידר החברה לשכון ולפיתוח ישראל בע"מ (להלן - אפרידר) עם רמט בע"מ ובעלי מניותיה (להלן - רמט) בהסכם לפיו התחייבה רמט להקצות לאפרידר מניות רגילות של רמט, אשר תהווה במועד הקצאתן 51% מהון המניות המונפק של רמט. כנגד הקצאת המניות תשלם אפרידר לרמט את ערכן הנקוב של המניות וכן תזרים לרמט מימון אשר יידרש לצורך קיום פעילותה כעסק חי במסגרת הליך בוררות, תובעת אפרידר מבעלי המניות לשעבר של רמט סך של כ-47.6 מליון ש"ח, בגין הערבויות אותן העמידה אפרידר לטובת רמט ובגין נזקים נוספים אשר נוצרו לה, לטענתה, כתוצאה ממצגי השווא והטעיה על ידי הנתבעות.

בתביעה שכנגד תובעים בעלי המניות לשעבר של רמט את אפרידר על סך של 100 מליון ש"ח, בגין הפרה לכאורה מצד אפרידר של התחייבויותיה בהסכם המכר. לחלופין, נתבע סך של 38 מליון ש"ח, שהוא הסכום אשר היה מתקבל בידי הנתבעות, לטענתן, לו היתה מתממשת אופציית ה-PUT לרכישת יתר מניות רמט בידי אפרידר, אשר היתה לטענתן נקובה בהסכם.

בדיון מקדמי שהתקיים במסגרת הבוררות נקבעה מסגרת זמנים להגשת תצהירי עדות ראשיים וחוות דעת מומחים, מטעם הצדדים. אפרידר והצד השני הגישו תצהירי עדות ראשית וחוות דעת מומחים מטעמם. הצד שכנגד הגיש ראיותיו ובשלב זה מתקיימים דיוני הוכחות.

בית המשפט המחוזי בתל אביב קבע במסגרת דיון אחר אשר אינו קשור לסכסוך הישיר בין הצדדים כי העסקה בין אפרידר לבין החברות האחרות לא הושלמה, ולכן להערכת אפרידר ניתן להדוף את מרבית טענות בעלי המניות לשעבר של רמט, המוצגות לעיל.

החברה לא ביצעה הפרשה בקשר עם בוררות רמט וזאת נוכח הערכת יועציה המשפטיים בקשר עם סיכויי הבוררות לפיה, האפשרות שהתביעות ההדדיות יקזזו זו את זו, הינה אפשרות סבירה בהחלט. להערכתם התביעה והתביעה שכנגד סותרות זו את זו לחלוטין.

2. החל משנת 2009 התנהלו בין משפחת לוי (בעלי המניות הקודמים של חברה מאוחדת) לאפרידר הליכים משפטיים שונים.

אפרידר ובני משפחת לוי פנו להליך בוררות שהתנהל על ידי כב' נשיא בית המשפט העליון בדימוס, השופט מאיר שמגר, לבירור המחלוקות בין הצדדים.

לאחר סיום שמיעת ראיות הצדדים ובשלב עריכת הסיכומים, נערך בין הצדדים משא ומתן להיפרדות ביניהם ולסיום המחלוקות שביניהם במסגרת זו.

ביום 29 בפברואר, 2012 נכרת הסכם היפרדות אשר הצדדים לו הם אפרידר מצד אחד, בני משפחת לוי וחברה בת בבעלותם ובשליטתם המלאה מצד שני, קבוצת לוי מצד שלישי ו-י.ד. לוי אלברט חברה לבניין בע"מ מצד רביעי.

באור 7: - התחייבויות תלויות והתקשרויות (המשך)

ב. תביעות אחרות (המשך)

בהתאם לאמור בהסכם ההיפרדות פנו הצדדים בהודעה משותפת לבורר בדבר ההסכם. ביום 1 במרס, 2012 התקבלה החלטת הבורר לפיה הוא מברך על ההסכם האמור ומורה על השהיית מועד הגשת הסיכומים.

ביום 17 ביוני, 2012 הושלם הסכם ההיפרדות האמור עם השלמת חתימה על הסכם עם בנק הפועלים, אפרידר וקבוצת לוי. הצדדים פנו אל הבורר לאשר את הסכם ההיפרדות בפסק בורר תקף ומחייב.

נכון למועד פרסום הדוח, טרם בוצעו כלל הרכיבים הדרושים להשלמתה הסופית של העסקה ולכן הליך הבוררות עודנו תלוי ועומד, כאשר בהתאם להסכמות הצדדים מתבקשות בו ארכות מעת לעת למען השלמת העסקה. עיקר ההשלמות נוגעות לאישורים בעסקאות המקרקעין התלויות בעיקר ברשויות.

3. בנוסף על הבקשות לאישור תובענות כייצוגיות שהוגשו נגד החברה המאוחדת וההליכים המשפטיים ואחרים, קיימת חשיפה כללית, אשר לא ניתן להעריכה ו/או לכמתה, הנובעת, בין היתר, ממורכבותם של השירותים הניתנים על-ידי החברה המאוחדת למבוטחיה. מורכבות הסדרים אלו צופנת בחובה, בין היתר, פוטנציאל לטענות פרשנות ואחרות עקב פערי מידע בין החברה המאוחדת לבין הצדדים השלישיים לחוזה הביטוח הנוגעות לשורה ארוכה של תנאים מסחריים ורגולטוריים.

חשיפה זו באה לידי ביטוי בעיקר בתחומי החסכון הפנסיוני והביטוח ארוך טווח, לרבות ביטוח בריאות, בהם פועלת הקבוצה בתחומים אלו המדובר בפוליסות אשר נבחנות על פני שנים בהן מתרחשים שינויים במדיניות, ברגולציה ובמגמות הדין, לרבות בפסיקת בתי המשפט. שינויים אלה מיושמים על ידי מערכות מיכוניות העוברות שינויים והתאמות באופן תדיר. מורכבות שינויים אלו והחלת השינויים לגבי מספר רב של שנים, יוצרת חשיפה תפעולית מוגברת.

בהקשר זה ובהמשך להוראת טיוטת החוזר בעניין טיוב נתוני זכויות עמיתים בגופים מוסדיים, החברה המאוחדת נערכת לביצוע הליך מקיף של טיוב נתונים במערכות בתחום חיסכון ארוך טווח ומול הלקוחות ביחס לנתוני המוצרים. החברה המאוחדת אינה יכולה להעריך ולכמת בשלב זה את היקפם ועלויותיהן של הליכי הטיפול והטיוב האמורים והשלכותיהם גם ביחס לפעילותה בעבר.

בנוסף, קבלת פרשנות חדשה לאמור בפוליסות ביטוח ובמוצרים פנסיונים ארוכי טווח, עלולה לעיתים להשפיע על הרווחיות העתידית של הקבוצה בגין התיק הקיים, זאת בנוסף לחשיפה הגלומה בדרישות לפיצוי ללקוחות בגין פעילות העבר.

לא ניתן לצפות מראש את סוגי הטענות שיועלו בתחום זה ואת החשיפה הנובעת מטענות אלו ואחרות בקשר עם חוזה הביטוח המועלות, בין היתר, המנגנון הדיוני הקבוע בחוק תובענות ייצוגיות.

באור 7: - התחייבויות תלויות והתקשרויות (המשך)

ג. תביעות אחרות (המשך)

4. להלן פירוט הבקשות לאישור תובענות:
טבלה מסכמת:

הסכום הנתבע	כמות תביעות
אלפי ש"ח	

בקשות תלויות לאישור תובענות כייצוגיות:

190,768	5	ציון סכום המתייחס לחברת הביטוח המאוחדת
---------	---	--

סכום ההפרשה הכולל בגין התביעות שהוגשו נגד חברת הביטוח המאוחדת, כמפורט לעיל, מסתכם בכ-1,200 אלפי ש"ח (31 בדצמבר, 2012 - 1,200 אלפי ש"ח).

5. בנוסף להליכים המשפטיים המתוארים לעיל, קיימים הליכים משפטיים נוספים נגד חברות המאוחדות בסכום מצטבר של כ-32.2 מליון ש"ח, אשר בגינם הפרישו החברות המאוחדות, על בסיס חוות דעת משפטיות שקיבלו, סך של כ-7.3 מליון ש"ח במצטבר.

ג. התקשרויות

ליום 31 במרס, 2013 לחברה המאוחדת, הכשרה חברה לביטוח בע"מ, התחייבות להשקעה בקרנות בסכום של כ-12.6 מליון ש"ח.

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 למכירה - הפעילות הינה ייזום, תכנון, פיתוח, הקמה, שיווק ומכירה של יחידות למגורים, שטחי מסחר ומשרדים.

ליסינג כלי רכב - המגזר עוסק בניהול ציי רכב ובלסינג תפעולי ומימוני.

ביטוח - הפעילות הינה בתחומי הביטוח הכללי ובתחום ביטוח החיים.

לקבוצה גם פעילות של ניהול נכסים והשכרתם אשר אינה מגיעה לידי מגזר בר דיווח ומדווחת כמגזר אחרים.

מחירי העברה בין מגזרי פעילות מבוצעים לפי תנאי שוק בדומה לעסקאות עם צדדים שלישיים.

ב. דיווח בדבר מגזרי פעילות

הקמת בניינים למכירה	ליסינג כלי רכב	ביטוח	אחרים	התאמות	סה"כ	
בלתי מבוקר						
אלפי ש"ח						
<u>לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרס, 2013</u>						
81,121	512,011	447,943	218	-	1,041,293	הכנסות מחיצוניים
-	202	825	1,279	(2,306)	-	הכנסות בין מגזרים
<u>81,121</u>	<u>512,213</u>	<u>448,769</u>	<u>1,497</u>	<u>(2,306)</u>	<u>1,041,293</u>	סה"כ הכנסות
<u>13,929</u>	<u>15,841</u>	<u>14,498</u>	<u>962</u>	<u>(2,306)</u>	<u>42,924</u>	רווח (הפסד) מגזרי
					<u>(10,437)</u>	הוצאות שלא הוקצו למגזרים
					<u>32,487</u>	רווח לפני מסים על ההכנסה

באור 8: - מגזרי פעילות (המשך)

ב. דיווח בדבר מגזרי פעילות (המשך)

סה"כ	התאמות	אחרים	ביטוח	ליסינג כלי רכב	הקמת בניינים למכירה
בלתי מבוקר					
אלפי ש"ח					

לתקופה של שלושה חודשים
שהסתיימה ביום 31 במרס, 2012

389,717	-	161	(108,040)	429,056	68,540	הכנסות מחיצוניים
-	(1,630)	1,200	-	430	-	הכנסות בין מגזרים
<u>389,717</u>	<u>(1,630)</u>	<u>1,361</u>	<u>(108,040)</u>	<u>429,486</u>	<u>68,540</u>	סה"כ הכנסות
47,504	(1,630)	738	25,970	17,033	5,393	רווח (הפסד) מגזרי
(9,086)						הוצאות שלא הוקצו למגזרים
<u>38,418</u>						רווח לפני מסים על ההכנסה

סה"כ	התאמות	אחרים	ביטוח	ליסינג כלי רכב	הקמת בניינים למכירה
מבוקר					
אלפי ש"ח					

לשנה שהסתיימה ביום
31 בדצמבר, 2012

3,178,356	(9,940)	6,337	1,121,876	1,868,436	191,647	הכנסות מחיצוניים
-	(9,940)	5,145	3,975	820	-	הכנסות בין מגזרים
<u>3,178,356</u>	<u>(19,880)</u>	<u>11,482</u>	<u>1,125,851</u>	<u>1,869,256</u>	<u>191,647</u>	סה"כ הכנסות
105,465	(19,880)	7,323	55,465	60,824	1,733	רווח (הפסד) מגזרי
(12,946)						הוצאות שלא הוקצו למגזרים
<u>92,519</u>						רווח לפני מסים על ההכנסה

- א. ביום 20 למרס, 2013 אישר דירקטוריון החברה המאוחדת, הכשרה חברה לביטוח בע"מ (להלן - הכשרה ביטוח) חלוקת דיבידנד בסך 14 מיליון ש"ח. החלוקה האמורה הייתה בכפוף לאישור הממונה על שוק ההון אשר ניתן ביום 2 באפריל, 2013 ביחס לחלוקה מיידית של 6 מיליון ש"ח והיתרה בסוף חודש אפריל 2013, בכפוף לעמידה בתנאים שנקבעו באישור. ביום 30 באפריל, 2013, לאור עמידת הכשרה ביטוח בתנאים שנקבעו באישור האמור, ביצעה הכשרה ביטוח את חלוקת היתרה בסכום של 8 מיליון ש"ח.
- ב. ביום 1 במאי 2013, ביצעה חברת אלבר שירותי מימונית בע"מ (להלן - אלבר) הרחבת סדרה של אגרות חוב (סדרה יג') במסגרת הנפקה פרטית בהיקף של 110,050 אלפי ש"ח ע.ג. אגרות חוב. סך התמורה שהתקבלה (ברוטו) בגין ההרחבה כאמור הסתכמה לסך של כ- 110,900 אלפי ש"ח.
- ג. ביום 22 באפריל 2013, אישרה חברת הדירוג מידרוג, דירוג A3 באופן דירוג יציב לאגרות חוב של אלבר, ובין היתר לאגרות חוב בסך של עד 400 מיליון ש"ח ערך נקוב.
- ד. על פי תשקיף המדף של החברה מיום 31 במאי, 2011 (להלן - התשקיף המקורי), והתיקון לו מיום 29 באפריל, 2013 (להלן - תיקון תשקיף מדף, וביחד עם התשקיף המקורי - תשקיף מדף), פרסמה החברה ביום 1 במאי, 2013 דוח הצעת מדף, על פיו הציעה לציבור סך של 211,112,000 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה ב') של החברה (להלן - אגרות החוב (סדרה ב')), בתמורה לערכן הנקוב, כשהן צמודות קרן וריבית) למדד המחירים לצרכן, ונושאות ריבית שנתי קבועה בשיעור שיקבע במכרז.
- הצעה לציבור בוצעה לאחר שביום 29 באפריל, 2013 התקשרה החברה עם משמרת חברה לשירותי נאמנות (להלן - הנאמן ושטר הנאמנות) אגב תיקון תשקיף המדף, לפיו תוקנו הוראות תשקיף המדף ונוספו לו הוראות והתניות נוספות המסדירות את תנאי אגרות החוב (סדרה ב'), לצורך הנפקתן במסגרת דוח הצעת המדף.
- ביום 2 במאי, 2013 הנפיקה החברה אגרות חוב (סדרה ב') בהיקף של 211,112 אלפי ש"ח ע.ג. אגרות חוב. סך התמורה שהתקבלה (ברוטו) הינה 211,112 אלפי ש"ח. שיעור הריבית אשר נקבע במכרז הינו 7.4%. אגרות החוב צמודות קרן וריבית למדד המחירים לצרכן.
- אגרות החוב (סדרה ב') תעמודנה לפרעון קרן) בשמונה תשלומים שנתיים, לא שווים, אשר ישולמו ביום 31 במאי של כל אחת מהשנים 2014-2021 (כולל) כדלקמן: 2 התשלומים הראשונים (אשר ישולמו ביום 31 במאי של כל אחת מהשנים 2014-2015) בשיעור של 6%, כל אחד, מהערך הנקוב של הקרן המקורית, 2 תשלומים (אשר ישולמו ביום 31 במאי של כל אחת מהשנים 2016-2017) בשיעור של 7%, כל אחד, מהערך הנקוב של הקרן המקורית, 2 תשלומים (אשר ישולמו ביום 31 במאי של כל אחת מהשנים 2018-2019) בשיעור של 9%, כל אחד, מהערך הנקוב של הקרן המקורית, ו-2 תשלומים (אשר ישולמו ביום 31 במאי של כל אחת מהשנים 2020-2021) בשיעור של 28%, כל אחד, מהערך הנקוב של הקרן המקורית.
- הריבית בגין אגרות החוב (סדרה ב') תשולם פעמיים בשנה, כדלקמן: ביום 30 בנובמבר של שנת 2013, ובימים 31 במאי ו-30 בנובמבר של כל אחת מהשנים 2014-2021 (כולל), כאשר תשלום הריבית האחרון ישולם ביום 31 במאי, 2021.
- בידי הנאמן נותרה יתרה בסך של כ-16.8 מיליון ש"ח, שמקורה בתמורת הנפקת אגרות החוב (סדרה ב'), המיועדת להבטחת פרעון הריבית הצפויה להיות משולמת ביום 30 בנובמבר 2013 בגין אגרות החוב (סדרה ב') וחלק מתשלומי אגרות החוב (סדרה ב') הצפויים במאי 2014.
- בהתאם לשטר הנאמנות ודוח הצעת מדף, מיועדת תמורת ההנפקה לפרעון מוקדם מלא של כל אגרות החוב (סדרה א') של החברה בסכום של כ-224,183 אלפי ש"ח עד ליום 31 במאי, 2013.

בכפוף לפרעון המוקדם המלא של אגרות החוב (סדרה א'), תובטחנה אגרות החוב (סדרה ב') בשעבוד קבוע ראשון בדרגה על כל מניות החברה המאוחדת אלבר שרותי מימונית בע"מ (להלן - אלבר). למועד זה נרשם לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ב') שעבוד שני בדרגה על מניות אלבר וכן על בטוחות נוספות, כפי שנקבע בשטר הנאמנות. ככל שלא יעלה בידי החברה לבצע את הפרעון המוקדם המלא של אגרות החוב (סדרה א') כאמור, תשתמש החברה בתמורת ההנפקה של אגרות החוב (סדרה ב'), לצורך פרעון מוקדם מלא של אגרות החוב (סדרה ב'), הכל במועדים ובהתאם לתנאים שנקבעו בשטר הנאמנות בגינן.

ה. ביום 26 במאי, 2013 הכריזה ושילמה החברה המאוחדת, אלבר שירותי מימונית בע"מ, (להלן - אלבר) דיבידנד בסך של כ-6,028 אלפי ש"ח.

ו. ביום 26 במאי, 2013 הודיעה החברה לישראל בע"מ (להלן - החברה לישראל) כי דירקטוריון החברה לישראל החליט שלא להשתתף בסבב ההשקעה שהציעה חברת בטר פלייס למשקיעים. משכך, בהתאם לאמור, בטר פלייס הגישה עוד באותו היום בקשה לפירוק מרצון (להלן - ההודעה). לאלבר כלי רכב חשמליים שסופקו על ידי בטר פלייס, המוחכרים ללקוחות שונים בעסקאות ליסינג בהיקף של כ-0.5% מכלל כלי הרכב שבבעלותה. לדעת הנהלת החברה בשלב זה לא ניתן להעריך את השפעת ההודעה כאמור על אלבר, אם בכלל.

ז. לאחר תאריך הדיווח וסמוך ליום אישור הדוחות הכספיים התקבלו בחברה הלוואה מתאגיד בנקאי בסך של 10,000 אלפי ש"ח, שמועד פרעונה הינו בשלושה תשלומים שנתיים של קרן וריבית החל מיום 31 במרס, 2014 ועד ליום 31 במרס 2016, החזר הלוואה מהחברה המאוחדת אפרידר בסך של 6,390 אלפי ש"ח והלוואה מבעל השליטה בסך של 15,160 אלפי ש"ח. סך של 10,000 אלפי ש"ח מתוך הסכומים שהעמיד בעל השליטה לחברה מקורם בהלוואה אותה נטל בעל השליטה מתאגיד בנקאי והועמדה לחברה בתנאים גב אל גב, מתוכם סך של 8 מליון ש"ח מועד פרעונם הינו בתשלום אחד ביום 27 למאי 2016 וסך של 2 מליון ש"ח יפרעו בשני תשלומים שווים בחודש מאי 2014 ובחודש מאי 2015. ראה גם באור 6יא' לעיל.

אלעזרא החזקות בע"מ

נתונים כספיים מתוך הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים המיוחסים לחברה

ליום 31 במרס, 2013

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
8-10	מידע נוסף

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

**דוח מיוחד של רואה חשבון המבקר על מידע כספי ביניים נפרד לפי תקנה 138' לתקנות ניירות ערך
(דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970**

מבוא

סקרנו את המידע הכספי הביניים הנפרד המובא לפי תקנה 138' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970 של אלעזרא החזקות בע"מ (להלן - החברה), ליום 31 במרס, 2013 ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. המידע הכספי הביניים הנפרד הינו באחריות הדירקטוריון והנהלה של החברה. אחריותנו היא להביע מסקנה על המידע הכספי הביניים הנפרד 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-15,079 אלפי ש"ח ליום 31 במרס, 2013 ואשר חלקה של החברה בהפסדי החברות הנ"ל הסתכם לסך של כ-282 אלפי ש"ח לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. הדוחות הכספיים של אותן חברות נסקרו על ידי רואי חשבון אחרים שדוחותיהם הומצאו לנו ומסקנתנו, ככל שהיא מתייחסת לדוחות הכספיים בגין אותן חברות, מבוססת על דוחות הסקירה של רואי החשבון האחרים.

היקף הסקירה

ערכנו את סקירתנו בהתאם לתקן סקירה 1 של לשכת רואי חשבון בישראל - "סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים הנערכת על ידי רואה החשבון המבקר של הישות". סקירה של מידע כספי 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 אחרים, לא בא לתשומת ליבנו דבר הגורם לנו לסבור שהמידע הכספי הביניים הנפרד הנ"ל אינו ערוך, מכל הבחינות המהותיות, בהתאם להוראות תקנה 138' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.

מבלי לסייג את מסקנתנו הנ"ל, אנו מפנים את תשומת הלב לאמור במידע נוסף וב' בדבר גרעון בהון החוזר של החברה בדוחות הסולו שלה. החברה צופה כי תעמוד בכל התחייבויותיה בהתבסס על הנפקת אגרות החוב (סדרה ב') שביצעה החברה לאחר תאריך הדיווח ועל ציפיותיה לקבלת דיבידנד מחברות מאוחדות ומימוש פרויקטים של נדל"ן בעתיד.

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 31 במרס, 2013 המפורסמים במסגרת הדוחות התקופתיים (להלן - דוחות מאוחדים), המוצגים בהתאם לתקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.

ליום 31 בדצמבר	ליום 31 במרס	
	2012	2013
מבוקר	בלתי מבוקר	
	אלפי ש"ח	
20	11	1
128	21	37
70,332	16,875	71,600
70,480	16,907	71,638
37,489	125,189	27,090
214,395	202,824	234,095
251,884	328,013	261,185
322,364	344,920	332,823
-	9,929	12,653
22	3	3
10,387	11,854	10,818
10,013	9,894	10,014
78,636	15,503	65,554
4,801	13,502	4,824
103,859	60,685	103,866
30,046	31,361	20,034
153,883	224,591	153,045
434	12	452
9,813	2,411	14,771
194,176	258,375	188,302
298,035	319,060	292,168
30,000	30,000	30,000
30,000	30,000	30,000
(41,532)	(37,681)	(24,965)
5,861	3,541	5,620
24,329	25,860	40,655
322,364	344,920	332,823

נכסים שוטפים

מזומנים ושווי מזומנים
חייבים ויתרות חובה
יתרות חובה שוטפות של חברות מוחזקות

נכסים לא שוטפים

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

התחייבויות שוטפות

אשראי מתאגידים בנקאיים
התחייבויות לספקים ולנותני שירותים
זכאים ויתרות זכות
חלויות שוטפות של הלוואות מתאגידים בנקאיים
חלויות שוטפות של אגרות חוב
חלויות שוטפות של הלוואות מבעל שליטה

התחייבויות לא שוטפות

הלוואות מתאגידים בנקאיים
אגרות חוב
עתודה לחופשה
הלוואות מבעל שליטה

הון המיוחס לבעלי המניות של החברה

הון מניות
שטרי הון צמיתים
יתרת הפסד
קרן בגין נכסים פיננסיים זמינים למכירה
סה"כ הון המיוחס לבעלי מניות החברה

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

30 במאי, 2013

שרון אלעזרא הררי
אחראית על תחום
הכספים בחברה

אורן אלעזרא
מנכ"ל ודירקטור

אלי אלעזרא
יו"ר הדירקטוריון

תאריך אישור הדוחות הכספיים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 31 במרס		
	2012	2013	
	מבוקר	בלתי מבוקר אלפי ש"ח	
4,800	1,200	1,200	<u>הכנסות</u>
73,587	26,176	19,940	הכנסות מדמי ניהול
11,121	2,540	1,928	רווח מחברות מוחזקות
89,508	29,916	23,068	מימון מחברות מוחזקות
			סה"כ הכנסות
4,159	569	535	<u>הוצאות</u>
29,297	7,059	5,966	הנהלה וכלליות
33,456	7,628	6,501	מימון
56,052	22,288	16,567	סה"כ הוצאות
691	-	-	רווח לפני מיסים על ההכנסה
55,362	22,288	16,567	מיסים על ההכנסה
			רווח נקי
			<u>סכומים שלא יסווגו מחדש לאחר מכן לרווח או הפסד:</u>
2,463	200	(241)	חלק החברה ברווח (הפסד) כולל אחר, נטו המיוחס לחברות מוחזקות
57,825	22,488	16,326	סה"כ רווח כולל המיוחס לבעלי המניות של החברה

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 31 במרס	
2012	2012	2013
מבוקר	בלתי מבוקר	
	אלפי ש"ח	

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת של החברה

55,362	22,288	16,567	רווח נקי המיוחס לחברה
--------	--------	--------	-----------------------

התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת של החברה:

התאמות לסעיפי רווח והפסד של החברה:

72	12	18	שינוי בעתודה לחופשה
17,519	2,289	4,356	הוצאות מימון, נטו
550	-	-	מיסים על הכנסה
(73,580)	(26,176)	(19,940)	רווח מחברות מוחזקות
(55,439)	(23,875)	(15,566)	

שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות של החברה:

(41)	66	90	ירידה (עלייה) בחייבים ויתרות חובה
-	(600)	-	עלייה בחייבים ויתרות חובה מחברות מוחזקות
(531)	-	(19)	ירידה בהתחייבויות לספקים ולנותני שירותים
1,635	2,740	570	עלייה בזכאים ויתרות זכות
1,063	2,206	641	

מזומנים ששולמו והתקבלו במהלך התקופה בחברה עבור:

(22,037)	(2,739)	(8,135)	ריבית ששולמה
7,706	-	-	ריבית שהתקבלה
(141)	-	(141)	מיסים ששולמו
1,636	409	-	דיבידנד שהתקבל
(12,836)	(2,330)	(8,276)	
(11,850)	(1,711)	(6,634)	מזומנים נטו ששימשו לפעילות שוטפת של החברה

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 31 במרס		
2012	2012	2013	
מבוקר	בלתי מבוקר		
	אלפי ש"ח		
			<u>תזרימי מזומנים מפעילות השקעה של החברה</u>
35,169	-	11,061	פרעון הלוואה לחברה מוחזקת
35,169	-	11,061	מזומנים נטו שנבעו מפעילות השקעה של החברה
			<u>תזרימי מזומנים מפעילות מימון של החברה</u>
(13,288)	-	(12,931)	פרעון אגרות חוב
-	-	4,800	קבלת הלוואה מבעל שליטה
(1,059)	-	-	פרעון הלוואה מבעל שליטה
(8,968)	(8,223)	(8,968)	פרעון הלוואות מתאגידים בנקאיים
-	9,929	12,653	אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ואחרים, נטו
(23,315)	1,706	(4,446)	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון של החברה
4	(5)	(19)	<u>עלייה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים</u>
16	16	20	<u>יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה</u>
20	11	1	<u>יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה</u>

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

1. כללי

א. מידע כספי נפרד זה ערוך במתכונת מתומצתת ליום 31 במרס, 2013 ולתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה באותו תאריך, בהתאם להוראות תקנה 38ד' 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, 2012 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך ולמידע הנוסף אשר נלווה אליהם.

ב. ליום 31 במרס, 2013 לחברה גרעון בהון החוזר בדוחות הסולו שלה בסך של 32.2 מליון ש"ח, המורכב מאגרות חוב לציבור ומאשראי לתאגידים בנקאיים. נכון לתאריך החתימה על הדוחות הכספיים לחברה גרעון בהון החוזר בסכום של כ-5 מליון ש"ח, וזאת לאור הנפקת אגרות החוב (סדרה ב') כמתואר להלן ולאור פעולות נוספות שבוצעו לאחר תאריך הדיווח (ראה באורים 3א' ו3ב' להלן). לחברה דוח תזרים מזומנים חזוי עד ליום 31 במרס 2015 שאושר על ידי דירקטוריון החברה, המתבסס בעיקרו על הנפקת אגרות חוב (סדרה ב') שבוצעה לאחר תאריך הדיווח, על הכנסות מדמי ניהול מחברות מאוחדות, מימוש פרויקטים ונדל"ן של חברה מאוחדת, ומשיכת דיבידנדים מחברות מאוחדות.

ביום 2 במאי, 2013 ערכה החברה מכרז לציבור על פי דוח הצעת מדף, ובאותו היום הנפיקה החברה 211,112,000 ש"ח ע.נ אגרות החוב (סדרה ב') וביום 7 במאי, 2013 נפתח בהן המסחר.

בהתאם לשטר הנאמנות ודוח הצעת המדף, מיועדת תמורת ההנפקה לפרעון מוקדם מלא של כל אגרות החוב (סדרה א') של החברה בסכום של כ-224,183 אלפי ש"ח עד ליום 31 במאי, 2013.

2. אירועים מהותיים בתקופת הדיווח

א. ביום 11 בפברואר, 2013 אישר דירקטוריון החברה (לאחר שהתקבל קודם לכן אישור ועדת הביקורת לסיווג עסקאות אלו כעסקאות שאינן חריגות) התקשרויות של החברה המאוחדת אפרידר יוזמה (להלן - אפרידר יוזמה) עם בעל השליטה בחברה, נושאי משרה בחברה וכן עם צדדים הקשורים לחברה ו/או לבעל השליטה בחברה ו/או לנושאי המשרה, לפיהן נמכרו להם חלקי יחידות דיור ושירותי בניה אגב פרויקט 126.01 המוקם על ידי אפרידר יוזמה במתחם ח-300 בחולון.

ב. ביום 12 במרס, 2013, חתמה החברה על הסכם פשרה עם מחזיקי אגרות החוב של החברה, לפיו ימחק השעבוד על המניות הנוספות שהקצתה אלבר לאפרידר ביום 14 בספטמבר, 2009 כנגד הפחתת עודף חוב מהיתרה הבלתי המסולקת, בכפוף להתקיימות כל התנאים הבאים:

1. הסכמת המחזיקים של אגרות החוב לביטול השעבוד בהחלטה מיוחדת באסיפה כללית שתכונס על ידי החברה, ברוב של 75%.
2. בידי החברה יהיו מקורות מספקים לכיסוי מלוא התשלום המגיע למחזיקים שלצורך פרעונו מתקבל המימון מצד ג' כאמור בס"ק 3 להלן (קרי התשלום שמועד פירעונו בחודש מאי 2013 או התשלום שמועד פירעונו בחודש נובמבר 2013 ו/או התשלום שמועד פירעונו בחודש מאי 2014).
3. החברה תתקשר עם צד ג' (להלן - צד ג') אשר יעמיד לה מימון כנגד שעבוד המניות הנוספות לטובתו בתנאים הבאים:

- א. המימון ישמש לצורך תשלום למחזיקי אגרות החוב, לתשלום אחד מהמועדים הקבועים בס"ק 2 לעיל, כי היה ולא יעלה בידי החברה לבצע תשלום מלא למחזיקים באותו מועד, לא תושלם העסקה עם צד ג' והשעבוד על המניות הנוספות יוותר על כנו, קרי לטובת הנאמן.
- ב. צד ג' יתחייב לטובת הנאמן, בכתב שינוסח לשביעות רצון הנאמן, כי ככל שיידרש על ידי הנאמן, הוא יצטרף בכל מועד, ובכל מקרה, לכל מכירה של מניות אלבר המשועבדות לנאמן, שתעשה עפ"י שיקול דעת הנאמן ו/או עפ"י החלטה של מחזיקי אגרות החוב שהתקבלה כדן ולרבות מכח מימוש השעבוד לטובת הנאמן (לרבות על ידי כונס נכסים שימנה בית המשפט לבקשת הנאמן), ובאותם תנאים בהם תעשה מכירת מניות אלבר המשועבדות לנאמן, ובלבד שכל מניות אלבר המשועבדות לטובת מחזיקי אגרות החוב ימכרו באותה מכירה.

2. אירועים מהותיים בתקופת הדיווח (המשך)

כמו כן נקבע כי מימוש השיעבוד על ידי הנאמן של מניות אלבר המשועבדות לטובתו יהווה עילה להעמדה לפרעון מידי של חוב החברה כלפי צד ג' ולמימוש השעבוד על המניות הנוספות הרשום לטובתו.

בהמשך להסכם האמור לעיל נקבע כי בכפוף לאישור המחזיקים את שחרור השעבוד על המניות הנוספות ובכפוף לאישור הבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ, שהתקבל ביום 12 במרס, 2013, החברה תפרע בפרעון מוקדם, 20 מיליון ש"ח על חשבון התשלום המגיע למחזיקים בחודש מאי 2013, עד סוף חודש מרס 2013 (וזאת על אף האמור בסעיף 1.10 לטטר הנאמנות), ותשלם למחזיקים עמלת פרעון מוקדם בסך כולל של 300 אלפי ש"ח. התשלום שישולם במסגרת הפדיון המוקדם יחשב כמבוצע ראשית על חשבון הריבית המגיעה עד אותו מועד בגין היתרה הבלתי מסולקת של כלל אגרות החוב, והיתרה שתיוותר תחשב כמבוצעת על חשבון תשלום הקרן המגיע למחזיקים בחודש מאי 2013, ובהתאם היתרה תופחת במלואה מן התשלום האמור. הצעה זו היתה כפופה לאישור נפרד של מחזיקי אגרות החוב, אשר התקבל באסיפת המחזיקים מיום 4 בפברואר, 2013.

ביום 13 במרס, 2013 פרסמה החברה דוח מידי בדבר פדיון מוקדם בסכום של 20 מיליון ש"ח שהתבצע בהתאם לאמור לעיל, ביום 31 במרס, 2013. כמו כן התקשרה החברה ביום 12 במרס, 2013 עם הנאמן למחזיקי אגרות החוב על תיקון לטטר הנאמנות המעגן את ההסכמות האמורות לעיל בדבר הפדיון המוקדם החלקי וכן המתקן את תקופת ההודעה מראש על פדיון מוקדם ל-17 יום (במקום 30 כפי שנקבע בטטר המקורי).

בהסכם הפשרה נקבע, כי בכפוף להוראות ההסכם וביצועו, תבוא לידי סיום המחלוקת הנטושה בין הצדדים בדבר תחולת השעבוד על המניות הנוספות, וכל צד מוותר ומאשר בהסכם כי אין לו ולא תהיה לו, כל טענה, תביעה, או דרישה כלפי משנהו, בקשר עם ענין זה.

ג. ביום 24 במרס, 2013 אישר דירקטוריון החברה, לאחר קבלת אישורה של ועדת הביקורת העמדת הלוואה על ידי מר אלעזרא, בעל השליטה בחברה, לחברה ו/או לחברה המאוחדת אפרידר בהיקף של כ-21 מיליון ש"ח. חלק מן הלוואה (בהיקף מוערך של מחצית הלוואה) יועמד בתנאים גב אל גב לתנאי הלוואה אותה ייטול מר אלעזרא מבנק לצורך העמדת הלוואה. יתרת הלוואה תועמד לתקופה של שנתיים וחצי בריבית של אג"ח ממשלתית לתקופה האמורה. ראה באור 33' להלן.

ד. ביום 24 במרס, 2013 הסמיך דירקטוריון החברה את הנהלת החברה להתקדם במשא ומתן עם צד ג' לרכישת מוסך בפתח תקווה המעניק שירותים באופן שוטף לחברה המאוחדת, אלבר שירותי מימונית בע"מ.

3. אירועים לאחר תאריך הדיווח

א. על פי תשקיף המדף של החברה מיום 31 במאי, 2011 (להלן - התשקיף המקורי), והתיקון לו מיום 29 באפריל, 2013 (להלן - תיקון תשקיף מדף, וביחד עם התשקיף המקורי - תשקיף מדף), פרסמה החברה ביום 1 במאי, 2013 דוח הצעת מדף, על פיו הציעה לציבור סך של 211,112,000 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה ב') של החברה (להלן - אגרות החוב (סדרה ב')), בתמורה לערכן הנקוב, כשהן צמודות (קרן וריבית) למדד המחירים לצרכן, ונושאות ריבית שנתית קבועה בשיעור שיקבע במכרז.

הצעה לציבור בוצעה לאחר שביום 29 באפריל, 2013 התקשרה החברה עם משמרת חברה לשירותי נאמנות (להלן - הנאמן ושטר הנאמנות) אגב תיקון תשקיף המדף, לפיו תוקנו הוראות תשקיף המדף ונוספו לו הוראות והתניות נוספות המסדירות את תנאי אגרות החוב (סדרה ב'), לצורך הנפקתן במסגרת דוח הצעת המדף.

ביום 2 במאי, 2013 הנפיקה החברה אגרות חוב (סדרה ב') בהיקף של 211,112 אלפי ש"ח ע.ג. אגרות חוב. סך התמורה שהתקבלה (ברוטו) הינה 211,112 אלפי ש"ח. שיעור הריבית אשר נקבע במכרז הינו 7.4%. אגרות החוב צמודות קרן וריבית למדד המחירים לצרכן.

3. אירועים לאחר תאריך הדיווח (המשך)

אגרות החוב סדרה ב' תעמודנה לפרעון (קרן) בשמונה תשלומים שנתיים, לא שווים, אשר ישולמו ביום 31 במאי של כל אחת מהשנים 2014-2021 (כולל) כדלקמן: 2 התשלומים הראשונים (אשר ישולמו ביום 31 במאי של כל אחת מהשנים 2014-2015) בשיעור של 6%, כל אחד, מהערך הנקוב של הקרן המקורית, 2 תשלומים (אשר ישולמו ביום 31 במאי של כל אחת מהשנים 2016-2017) בשיעור של 7%, כל אחד, מהערך הנקוב של הקרן המקורית, 2 תשלומים (אשר ישולמו ביום 31 במאי של כל אחת מהשנים 2018-2019) בשיעור של 9%, כל אחד, מהערך הנקוב של הקרן המקורית, ו-2 תשלומים (אשר ישולמו ביום 31 במאי של כל אחת מהשנים 2020-2021) בשיעור של 28%, כל אחד, מהערך הנקוב של הקרן המקורית.

הריבית בגין אגרות החוב (סדרה ב') תשולם פעמיים בשנה, כדלקמן: ביום 30 בנובמבר של שנת 2013, ובימים 31 במאי ו-30 בנובמבר של כל אחת מהשנים 2014-2021 (כולל), כאשר תשלום הריבית האחרון ישולם ביום 31 במאי, 2021.

בידי הנאמן נותרה יתרה בסך של כ-16.8 מיליוני ש"ח, שמקורה בתמורת הנפקת אגרות החוב (סדרה ב'), המיועדת להבטחת פרעון הריבית הצפויה להיות משולמת ביום 30 בנובמבר 2013 בגין אגרות החוב (סדרה ב') וחלק מתשלומי אגרות החוב (סדרה ב') הצפויים במאי 2014. בהתאם לשטר הנאמנות ודוח הצעת מדף, מיועדת תמורת הנפקה לפרעון מוקדם מלא של כל אגרות החוב (סדרה א') של החברה בסכום של כ-224,183 אלפי ש"ח עד ליום 31 במאי, 2013.

בכפוף לפרעון המוקדם המלא של אגרות החוב (סדרה א'), תובטחנה אגרות החוב (סדרה ב') בשעבוד קבוע ראשון בדרגה על כל מניות החברה המאוחדת אלבר שרותי מימונית בע"מ (להלן - אלבר). למועד זה נרשם לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ב') שעבוד שני בדרגה על מניות אלבר וכן על בטוחות נוספות, כפי שנקבע בשטר הנאמנות. ככל שלא יעלה בידי החברה לבצע את הפרעון המוקדם המלא של אגרות החוב (סדרה א') כאמור, תשתמש החברה בתמורת הנפקה של אגרות החוב (סדרה ב'), לצורך פרעון מוקדם מלא של אגרות החוב (סדרה ב'), הכל במועדים ובהתאם לתנאים שנקבעו בשטר הנאמנות בגינן.

ב. לאחר תאריך הדיווח וסמוך ליום אישור הדוחות הכספיים התקבלו בחברה הלוואה מתאגיד בנקאי בסך של 10,000 אלפי ש"ח, שמועד פרעונה הינו בשלושה תשלומים שנתיים של קרן וריבית החל מיום 31 במרס, 2014 ועד ליום 31 במרס, 2016, החזר הלוואה מהחברה המאוחדת אפרידר בסך של 6,390 אלפי ש"ח והלוואה מבעל השליטה בסך של 15,160 אלפי ש"ח. סך של 10,000 אלפי ש"ח מתוך הסכומים שהעמיד בעל השליטה לחברה מקורם בהלוואה אותה נטל בעל השליטה מתאגיד בנקאי והועמדה לחברה בתנאים גב אל גב, מתוכם סך של 8 מליון ש"ח מועד פרעונם הינו בתשלום אחד ביום 27 במאי 2016 וסך של 2 מליון ש"ח יפרעו בשני תשלומים שווים בחודש מאי 2014 ובחודש מאי 2015. ראה באור ג' לעיל.