

תמצית דוחות כספיים ביניים מאוחדים

ליום 31 במרס 2008

(בלתי מבוקרים)

תמצית דוחות כספיים ביניים מאוחדים

ליום 31 במרס 2008

(בלתי מבוקרים)

תוכן עניינים

2	1. דוח הדירקטוריון
47	2. סקירת ההנהלה
48	3. הצהרת המנהל הכללי
49	4. הצהרת החשבונאי הראשי
50	5. דוח סקירה של רואי החשבון
	6. תמצית דוחות כספיים ביניים מאוחדים ליום 31.3.08 (בלתי מבוקרים)
51	א. תמצית מאזן מאוחד
52	ב. תמצית דוח רווח והפסד - מאוחד
53	ג. תמצית דוח על השינויים בהון העצמי
54	ד. תמצית דוח על תזרימי המזומנים מאוחד
55	ה. תמצית דוח מפעולות מימון לפני הפרשה לחובות מסופקים- מאוחד
56	ו. תמצית מידע על הפרשה לחובות מסופקים- מאוחד
58	ז. תמצית דוח על נכסים והתחייבויות לפי בסיס הצמדה- מאוחד
60	ח. מידע על מגזרי פעילות- מאוחד
61	ט. באורים לתמצית הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים

דוח הדירקטוריון ליום 31 במרס 2008

בישיבת הדירקטוריון, שהתקיימה ביום 20 במאי 2008 אושרו הדוחות הכספיים המאוחדים, הבלתי מבוקרים של בנק דיסקונט למשכנתאות בע"מ ("להלן: "הבנק") לשלושת החודשים הראשונים של השנה שהסתיימו ביום 31 במרס 2008.

דוחות הביניים הנ"ל ערוכים לפי אותם כללי חשבונאות שלפיהם נערכו הדוחות הכספיים ליום 31.12.2007. יש לעיין בדוחות אלו יחד עם הדוחות הכספיים ליום 31.12.2007 והביאורים המצורפים אליהם.

התפתחויות עיקריות במשק הישראלי

ההתפתחויות העיקריות במשק הישראלי ברבעון הראשון של שנת 2008

הצמיחה המהירה בשנים האחרונות המשיכה ונתנה את אותותיה על שוק העבודה, ועל פי נתוני המגמה, שיעור האבטלה המשיך וירד לרמה של 6.5% בחודש פברואר 2008, לעומת 7.7% בחודש מרס 2008 ו-6.6% בחודש דצמבר 2007. המדד המשולב של בנק ישראל לבחינת מצב המשק עלה ברבעון הראשון של שנת 2008 בקצב שנתי של 4.8%. עלייה זו מעידה על המשך ההתרחבות בפעילות הכלכלית, אם כי בשיעור נמוך מבעבר. ברבעון הראשון של שנת 2007 עלה המדד בקצב שנתי של 8.1% וברבעון האחרון של אותה שנה עלה המדד בקצב שנתי של 9%.

התפתחויות שערי חליפין ואינפלציה

במהלך הרבעון הראשון של שנת 2008 יוסף השקל מול הדולר בשיעור של 7.6% ומול האירו ב-0.7%. הייסוף של השקל מול הדולר אפיין כמעט את כל התקופה. באמצע חודש מרס, כתוצאה מההתנהגות החריגה של שער החליפין של השקל, שהתבטאה בהיחלשות הדולר ביחס לשקל מעבר להיחלשותו ביחס למטבעות העיקריים בעולם (מתחילת שנת 2008 עד לאמצע חודש מרס חל ייסוף של 12.2% בשקל ביחס לדולר, זאת בהשוואה לייסוף של 7.1% של האירו ביחס לדולר) רכש בנק ישראל מטבע חוץ בהיקף של כ-600 מיליון דולר. כמו כן, הודיע בנק ישראל כי יגדיל את היקף יתרות מטבע החוץ שברשותו ב-10 מיליארד דולר תוך שנתיים באמצעות רכישה יומית של 25 מיליון דולר. צעדים אלה תמכו בהתחזקות הדולר מול השקל בשיעור של 5.2% בין ה-19 במרס 2008 (היום שקדם להודעת בנק ישראל בדבר רכישת מט"ח על בסיס יומי) ועד סוף החודש.

מדד המחירים לצרכן עלה במהלך שלושת החודשים הראשונים של שנת 2008 בשיעור של 0.1% (לעומת ירידה של 0.2% ועליה ושל 1.1% ברבעון הראשון וברבעון האחרון של שנת 2007, בהתאמה). בחינת שינוי המחירים ברבעון הראשון על פי קבוצות צריכה ראשיות מצביעה על עליות בולטות בסעיפי הירקות והפירות (8.1%) ובסעיף המזון ללא פירות וירקות (4.2%). ומנגד ירידה חדה בסעיף ההלבשה וההנעלה (16.8%) וירידה מתונה בסעיף הדיור (2.3%).

האינפלציה השנתית (12 חודשים לאחור) הגיעה בחודש מרס 2008 ל-3.7%. שיעור זה גבוה ב-0.7% מהגבול העליון של יעד האינפלציה של הממשלה, אשר עומד על 3%-1% לשנה. עליית המדד בשנה החולפת הושפעה באופן בולט מהעלייה החדה במחירי האנרגיה והסחורות בעולם, מחד, ומייסוף של השקל מול הדולר בשיעור של 14.5%, מאידך. המדד ללא דיור וללא ירקות ופירות עלה ב-12 החודשים החולפים ב-4.2%, ומדד המחירים הסיטוניים של תפוקת התעשייה ליעדים מקומיים עלה במקביל בשיעור של 10.8%.

התפתחויות כלכליות בחודשים אפריל - מאי 2008

בנק ישראל הוריד את הריבית לחודש אפריל מ-3.75% ל-3.25% והותיר אותה ללא שינוי בחודש מאי. החלטת הריבית הושפעה מחד, מחריגת האינפלציה השנתית מגבולו העליון של היעד הרשמי של הממשלה, העומד על 1%-3% ועליית הצפיות לאינפלציה, ומאידך, מצפי להאטה בצמיחה העולמית וההערכה כי זו תמתן את העלייה במחירי המזון והאנרגיה בעולם, כמו גם ההאטה הצפויה במשק הישראלי, אשר צפויה להביא להתמתנות באינפלציה המקומית. מסוף חודש מרס 2008 ועד למועד הסמוך לפרסום הדוחות, שב השקל והתחזק מול הדולר בשיעור של 3.5%, זאת על אף שהדולר התחזק במעט בתקופה זו בעולם.

ענף הבנייה למגורים ברבעון הראשון של שנת 2008

שוק הנדל"ן למגורים מתאפיין בתנודתיות רבה.

הקפי העסקאות בתקופה ינואר-פברואר 2008 - 16,471 יח"ד, עליה של 12% בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד, לעומת 96,057 יח"ד בשנת 2007, ו-83,836 יח"ד בשנת 2006.

שוק המשכנתאות והפעילות בו

שוק המשכנתאות מתאפיין בתחרות עזה בין הבנקים הפעילים בו.

היקף האשראי לדיור מכספי בנק שניתן על ידי הבנקים למשכנתאות ברבעון הראשון של שנת 2008, הגיע לסך של כ-6,416.6 מיליון ש"ח, לא כולל מיחזורים פנימיים. היקף האשראי לדיור מכספי בנק שניתן על ידי הבנקים למשכנתאות בתקופה המקבילה אשתקד, הסתכם בסך של כ-4,936.8 מיליון ש"ח, לא כולל מיחזורים פנימיים. בהיקף מתן אשראי מכספי מדינה, חל קיטון שהגיע לסך של כ-483 מיליון ש"ח (כולל הלוואות עומדות ומענקים מותנים בסך של כ-0.1 מיליארד ש"ח), בהשוואה לסך של כ-486 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד (כולל הלוואות עומדות ומענקים מותנים בסך של כ-0.1 מיליארד ש"ח), ירידה של כ-0.6%. היקף האשראי שניתן על ידי הבנקים למשכנתאות ברבעון הראשון של שנת 2008, לא כולל אשראי מכספי מדינה, הגיע לסך של כ-7,409.6 מיליון ש"ח, לא כולל מיחזורים פנימיים. היקף האשראי שניתן על ידי הבנקים למשכנתאות ברבעון המקביל אשתקד, לא כולל אשראי מכספי מדינה, הסתכם בסך של כ-5,783.0 מיליון ש"ח, לא כולל מיחזורים פנימיים.

אוכלוסיית לוקחי המשכנתאות

אוכלוסיית לוקחי המשכנתאות מהווה חתך רחב מאוד של האוכלוסייה: צעירים, משפרי דיור, רוכשי דירות להשקעה וכו'. האוכלוסייה מתאפיינת במודעות גבוהה מאוד למחירי המשכנתא ומודעות נמוכה מאוד לשאר תכונותיה. לקוח משכנתא ממוצע בודק הצעות מכ-3 גורמים נותני משכנתאות ובוחר בדרך כלל לקחת את המשכנתא במקום הזול ביותר.

לאורך השנים התאפיין שוק המשכנתאות ברמת נאמנות נמוכה של הלקוחות וחומות מעבר נמוכות מאוד בין הבנקים.

מתווה דיסקונט

הבנק יחד עם חברת האם, בנק דיסקונט לישראל בע"מ, יצאו בחודש יולי 2007 במתווה משכנתא בריבית אטרקטיבית, שלווה בקמפיין פרסומי נרחב. הפעילות במתווה החדש נועדה להגדיל את תיק האשראי של הבנק ואת חלקו בשוק המשכנתאות.

בטרם כניסה למתווה בחן הבנק את הכדאיות הכלכלית של המתווה ומצא אותה רווחית. חברת האם, בנק דיסקונט, קובעת מיהם הזכאים למתווה דיסקונט ומנפיקה להם אישור זכאות לקבלת תנאי ריבית המתווה.

הבנק מעמיד לבעלי אישור זכאות משכנתא בריבית אטרקטיבית, בכפוף לעמידתם בקריטריונים שקבע בנק דיסקונט (נכון למרס 2008 משכורת של 4,000 ש"ח ומעלה או הון של מעל חצי מיליון ש"ח). הלקוח מחויב לעמוד בתנאים אלה במשך חמש שנים לפחות. במידה ולא עמד בתנאי הזכאות יעלה שיעור הריבית ללקוח בהתאם להנחיית בנק דיסקונט (ובמקביל תועלה ריבית הפיקדון באותו שיעור).

אישור הזכאות ע"י בנק דיסקונט מאפשר ללקוח לפנות לבנק לקבלת הריבית האטרקטיבית, אך אינו מחייב את הבנק לאשר מתן הלוואת משכנתא במסלול המתווה או בכלל מאחר והבנק הוא הנושא בסיכון האשראי. חברת האם מעמידה לבנק מקורות בהתאם לתנאי המשכנתא ששווקה (back to back) בניכוי מרווח שנקבע מראש (להלן: הפיקדון). הוסכם כי במקרים של פירעון מוקדם או מחזור האשראי, יפרע או ימוחרז במקביל הפיקדון שהועמד ע"י חברת האם.

בהתאם להסדר הקיים מספר שנים בין הצדדים, הבנק משלם לחברת האם עמלה חד פעמית בגין הפניית לקוחות דיסקונט קיימים.

הטיפול החשבונאי אותו נקט הבנק בדוחותיו הכספיים בקשר עם המבצע האמור הינו בהתאם לטיפול החשבונאי אותו נוקט הבנק בעסקאות של מתן הלוואות אחרות לדיור ובעסקאות של קבלת פיקדונות אחרים מבנקים. בעת היציאה לקמפיין המתווה נערך הבנק לגידול בביקושים. ההיערכות נעשתה במשותף עם חברת האם והבנק נערך לגידול הצפוי בהיקף פניות הלקוחות אליו.

הצלחת הקמפיין הפרסומי עלתה על כל המצופה ובאותה תקופה למעלה ממחצית מבקשי המשכנתאות לדיור בשוק פנו לבנק.

בהתאם לנתוני בנק ישראל, נתח השוק של הבנק בהלוואות משכנתא לדיור שעמד בחודשים ינואר-יוני 2007 על כ- 5.6% עלה משמעותית בעקבות המתווה החדש ל- 15.3% ברבעון הראשון של שנת 2008. הבנק צופה כי נתח השוק בו ימצא בחודשים הבאים ימשיך להיות גבוה יחסית לזה שהיה ערב כניסתו למתווה. חלק מהמידע המופיע לעיל הינו "מידע צופה פני עתיד". למשמעות מושג זה ר' בפרק "מידע צופה פני עתיד".

א. סה"כ האשראי שניתן במסגרת מתווה דיסקונט ברבעון הראשון של שנת 2008 הסתכם בכ- 887.9 מיליון

ש"ח (במיליוני ש"ח):

מגזר צמוד מדד	מגזר לא צמוד	מגזר צמוד מט"ח	סה"כ
592.1	295.8	-	887.9

סה"כ האשראי לדיור שניתן שלא במסגרת מתווה דיסקונט בתקופה האמורה מסתכם בכ-94.2 מיליון ש"ח להלן (במיליוני ש"ח).

מגזר צמוד מדד	מגזר לא צמוד	מגזר צמוד מט"ח	סה"כ
54.6	37.4	2.2	94.2

סה"כ הפיקדונות שהתקבלו מבנק דיסקונט במסגרת המתווה הסתכמו בסך של 818.7 מ' ש"ח כמפורט להלן:

מגזר צמוד מדד	מגזר לא צמוד	מגזר צמוד מט"ח	סה"כ
543.2	275.5	-	818.7

סך של 69.2 מ' ש"ח התקבל בתחילת חודש אפריל 2008, מזה 48.9 מיליון ש"ח במגזר צמוד המדד ו-20.3 מיליון ש"ח במגזר הלא צמוד בריבית משתנה פריים.

- ב. שיעור הריבית הממוצעת על הלוואות שניתנו במסגרת מתווה דיסקונט במגזר הצמוד למדד 3.98%. שיעור הריבית הממוצעת על הלוואות שניתנו במסגרת מתווה דיסקונט במגזר לא הצמוד בריבית משתנה פריים 4.33%.
- ג. המקורות שהתקבלו הינם בשיעור הריבית על הלוואות בניכוי מרווח כלכלי שנקבע מראש.

חברות בנות

דיסקונט משכנתאות הנפקות בע"מ - נועדה לגייס כספים למימון פעילות הבנק באמצעות הנפקת כתבי התחייבות שתמורתם תופקד בבנק. ר' להלן בפרק "האמצעים ההוניים". לחברה הפסד נקי ברבעון הראשון של שנת 2008 בסך של 92 אלפי ש"ח, בהשוואה להפסד בסך של 74 אלפי ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

דיסקונט למשכנתאות לבית סוכנות לביטוח (2005) בע"מ - משמשת כסוכנות ביטוח למכירת ביטוח מבנה וביטוח חיים אגב מתן משכנתאות לדיור. ר' להלן בפרק "פעילות הקבוצה לפי מגזרי פעילות עיקריים". לחברה רווח נקי ברבעון הראשון של שנת 2008 בסך של 188 אלפי ש"ח, בהשוואה להפסד נקי בסך של 119 אלפי ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

השפעת תוצאות הפעילות של החברות הבנות על הדוחות הכספיים של הבנק אינה מהותית.

מידע צופה פני עתיד

חלק מהמידע המפורט בדוח הדירקטוריון, שאינו מתייחס לעובדות היסטוריות, מהווה מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968.

תוצאות התאגיד הבנקאי בפועל, עשויות להיות שונות מהותית מאלו שנכללו במסגרת המידע צופה פני עתיד, כתוצאה ממספר רב של גורמים, לרבות, בין היתר, כתוצאה משינויים כלכליים, שינוי ריבית, שינויים במדיניות השיכון הממלכתית וכו'.

מידע צופה פני עתיד מאופיין במילים או בביטויים כגון: "צפוי", "מצפה", "ישקול", "ירחיב" וביטויים דומים להם. בנוסף, לשמות עצם כגון: "רצון", "צריך", "יכול", "יהיה". ביטויים צופי פני עתיד אלו, כרוכים בסיכונים ובחוסר וודאות משום שהם מבוססים על הערכות ההנהלה לגבי אירועים עתידיים, אשר כוללים בין היתר: הערכות בדבר יחס כיסוי תפעולי, היקף הפירעונות המוקדמים, הערכות בדבר המרווח הפיננסי, היקף הפגיעה בהכנסות הבנק עקב קיטון בעמלות ממתן הלוואות לזכאים, עמלות הטיפול של הבנקים לזכאים, תוצאות אפשריות של הליכים משפטיים. המידע המוצג להלן נסמך, בין היתר, על מידע גלוי ממקורות ממלכתיים וכלכליים שונים, הערכות כלכליות של קבוצת דיסקונט ומידע הנאגר בידי הבנק עקב פעילותו.

רווח ורווחיות

הרווח הנקי המאוחד ברבעון הראשון של שנת 2008 הסתכם בכ- 6.4 מיליון ש"ח, בהשוואה לסך של 8.5 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד, קיטון של 25.4%.

הרווח הנקי המאוחד ברבעון הראשון של שנת 2008 בנטרול השפעת FAS133 הסתכם ב- 9.9 מיליון ש"ח, בהשוואה להפסד נקי בסך של 0.2 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

התשואה נטו על ההון העצמי, המתבטאת ביחס שבין הרווח הנקי לבין ההון העצמי הממוצע, הגיעה ברבעון הראשון של שנת 2008 לשיעור של 3.0%, על בסיס שנתי, בהשוואה לשיעור של 4.1% בתקופה המקבילה אשתקד, ושיעור של 3.0% בכל שנת 2007.

התשואה ברוטו על ההון העצמי, המתבטאת ביחס שבין הרווח מפעולות רגילות לפני מיסים לבין ההון העצמי הממוצע הינה 4.6%, על בסיס שנתי, בהשוואה לשיעור של 8.0% בתקופה המקבילה אשתקד, ושיעור של 2.9% בכל שנת 2007.

הרווח הנקי למניה בת 1 ש"ח ע.ג. הסתכם ברבעון הראשון של שנת 2008 ב-4.83 ש"ח, בהשוואה לסך של 6.47 ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד, וסך של 19.86 ש"ח בכל שנת 2007.

הגורמים העיקריים שהשפיעו על התוצאות העסקיות של הבנק ברבעון הראשון של שנת 2008, בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד, הם:

א. ירידה עקב השפעת FAS133 על הרווח מפעולות מימון במגזר צמוד מט"ח, ר' עמוד 7 לעיל.

ב. עליה ברווח מפעולות מימון במגזר הצמוד למדד, ר' עמוד 7 לעיל.

ג. ירידה בשיעור של כ-97.9% בהפרשה לחובות מסופקים.

ד. עליה בשיעור של כ-28.1% בהוצאות תפעוליות ואחרות.

ה. ירידה בשיעור המס האפקטיבי מ-48% ברבעון הראשון של שנת 2007 ל-36% ברבעון הראשון של שנת 2008.

התפתחות ההכנסות וההוצאות

הרווח מפעולות מימון לפני הפרשה לחובות מסופקים הסתכם ברבעון הראשון של שנת 2008 ב-27.5 מיליון ש"ח, בהשוואה לסך של 39.3 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד, ירידה בשיעור של כ-30.1% הקיטון נובע בעיקרו מהגורמים הבאים:

במגזר צמוד מט"ח

על פי הוראות המפקח על הבנקים בדבר טיפול חשבונאי במכשירים פיננסיים נגזרים FAS133 נדרשים התאגידים הבנקאיים במקרים מסוימים, להפריד מכשירים פיננסיים נגזרים המשובצים בנכסים והתחייבויות הנכללים במאזן ולמדוד את מכשירים נגזרים אלו על בסיס השווי ההוגן.

לטיפול החשבונאי האמור השפעה על הרווח מפעילות מימון לפני הפרשה לחובות מסופקים, השפעה המתבטאת בתוצאת הרווח מפעילות מימון הנובע מנכסים והתחייבויות ובתוצאת הרווח מפעילות מימון הנובע ממכשירים פיננסיים נגזרים.

הבנק נוהג בהתאם לכללים האמורים ובהתאם לכך הופרדו אופציות מטבע הגלומות בהלוואות ופקדונות הצמודים למטבע חוץ.

להלן פרטים על השפעת הטיפול החשבונאי האמור על הרווח מפעילות מימון לפני הפרשה לחובות מסופקים (במיליוני ש"ח):

	לתקופה של שלושה חודשים		לשנה שנתיימה ביום 31 בדצמבר
	2008	2007	2007
השפעה על הרווח מהלוואות ופקדונות	11.4	(10.6)	2.3
השפעה על הרווח ממכשירים פיננסיים נגזרים	(16.9)	24.8	(14.4)
סך הכל	(5.5)	14.2	(12.1)

במגזר צמוד מדד

מדד המחירים לצרכן הידוע, עלה ברבעון הראשון של שנת 2008 בשיעור של 0.4% וגרם לגידול ברווח מפעולות מימון בסך של 2.7 מיליון ש"ח. ברבעון הראשון של שנת 2007 ירד המדד הידוע בשיעור של 0.4% וגרם לקיטון ברווח המימוני בסך של 3.5 מיליון ש"ח.

שיעורי הכנסה הוצאה

ברבעון הראשון של שנת 2008 עמד פער הריבית הכולל על שיעור של 0.89%, בהשוואה לפער ריבית שלילי בשיעור של 0.10% בתקופה המקבילה אשתקד.

פער הריבית הכולל בניטרול השפעת FAS133, ר' מגזר צמוד מט"ח לעיל, עמד על שיעור חיובי של 0.39% בהשוואה ל-0.35% בתקופה המקבילה אשתקד.

במגזר הצמוד למדד עמד פער הריבית על שיעור של 0.34%, בהשוואה ל-0.29% בתקופה המקבילה אשתקד. מרבית תיק האשראי של הבנק הינו במגזר זה.

במגזר הצמוד למט"ח עמד פער הריבית על שיעור של 5.97%, בהשוואה לפער ריבית שלילי בשיעור של 4.25% בתקופה המקבילה אשתקד.

בתקופה המקבילה אשתקד פער הריבית השלילי במגזר המט"ח נבע בעיקרו מהשפעת FAS133 שגרם לקיטון בהכנסות מימון בסך של 10.6 מיליון ש"ח, בהשוואה לגידול בהכנסות מימון בסך של 11.4 מיליון ש"ח ברבעון הראשון של שנת 2008.

פער הריבית במגזר הצמוד למט"ח בניטרול השפעת FAS133 עמד על שיעור של 1.03% בהשוואה ל-0.30% בתקופה המקבילה אשתקד.

במגזר הלא צמוד, עמד פער הריבית על שיעור של 0.67%, בהשוואה לפער ריבית בשיעור של 0.43% בתקופה המקבילה אשתקד.

הרווח מפעולות מימון לפי מגזרי הצמדה

להלן הרכב הרווח מפעולות מימון לפי מגזרי הצמדה

לשלושה חודשים שהסתיימו ב- 31 במרס							
שינוי בתרומה	2007			2008			
	תרומה לרווח מפעולות מימון			תרומה לרווח מפעולות מימון			
	היקף			היקף			
במיליוני ש"ח	במיליוני ש"ח	פעילות*	במיליוני ש"ח	במיליוני ש"ח	פעילות* ב-		
%-ב	%-ב	%-ב	%-ב	%-ב	%		
(0.8)	19.6	7.7	9.2	25.1	6.9	11.9	מטבע ישראלי לא צמוד
8.5	20.9	8.2	81.0	60.7	16.7	82.0	מטבע ישראלי צמוד מדד
22.2	(24.2)	(9.5)	9.8	46.2	12.7	6.1	מטבע ישראלי צמוד מט"ח
29.9	16.3	6.4	100.0	132.0	36.3	100.0	
(41.7)	63.1	24.8		(61.4)	(16.9)		בגין אופציות
-	2.0	0.8		2.9	0.8		עמלות מעסקי מימון
-	18.6	7.3		26.5	7.3		הכנסות מימון אחרות
(11.8)	100.0	39.3		100.0	27.5		סך הכל

* על פי היתרה הממוצעת של הנכסים.

לפרטים נוספים אודות הרווח מפעולות מימון לפי מגזרי הצמדה, ר' "שיעורי הכנסה והוצאה מימוניים" בסקירת ההנהלה להלן.

השפעת החובות שאינם נושאים הכנסה - אחד הגורמים המשפיעים השפעה ניכרת על הרווח מפעולות מימון הוא היקף החובות שאינם נושאים הכנסה. יתרת החובות כאמור ליום 31 במרס 2008 הסתכמה לסך של 125.7 מיליון ש"ח, בהשוואה לסך של 162.5 מיליון ש"ח ליום 31 במרס 2007. (שיעור התשואה הממוצעת על האשראי במגזרי ההצמדה השונים נע ברבעון הראשון של שנת 2008 בין 0.34% לבין 5.97%).

להלן פרטים על הרווח מפעולות מימון לפי מגזרי הצמדה

במגזר השקלי הלא צמוד הסתכמו הכנסות מימון נטו ברבעון הראשון של שנת 2008 בסך 6.9 מיליון ש"ח, בהשוואה לסך של 7.7 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד, ירידה בשיעור של כ- 10.4% ומשקלן מסך כל הכנסות המימון נטו עמד ברבעון הראשון של שנת 2008 על שיעור של 25.1%, בהשוואה לשיעור של כ-19.6% בתקופה המקבילה אשתקד.

היתרה הממוצעת של הנכסים במגזר זה עלתה ברבעון הראשון של שנת 2008 בשיעור של כ- 49.9% בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד.

במגזר השקלי הצמוד למדד - הסתכמו הכנסות מימון נטו ברבעון הראשון של שנת 2008 בסך 16.7 מיליון ש"ח, בהשוואה סך 8.2 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד, ומשקלן מכלל הכנסות המימון נטו עמד ברבעון הראשון של שנת 2008 על כ-60.7% בהשוואה לשיעור של כ-20.9% בתקופה המקבילה אשתקד. ר' עמוד 7 – התפתחות הכנסות והוצאות במגזר צמוד מדד.

היתרה הממוצעת של הנכסים במגזר זה ברבעון הראשון של שנת 2008, עלתה בשיעור של כ-16.5% בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד.

במגזר הצמוד מטבע חוץ - הסתכמו הכנסות מימון נטו ברבעון הראשון של שנת 2008 בסך 12.7 מיליון ש"ח, בהשוואה להוצאות מימון נטו בסך של 9.5 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. הכנסות המימון במגזר כולל אופציות הסתכמו בהפסד מימוני של כ- 4.2 מיליון ש"ח בהשוואה לרווח מימוני בסך של 15.3 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. ר' עמוד 7 לדוח הדירקטוריון.

במגזר זה חלה ברבעון הראשון של שנת 2008 ירידה בשיעור של כ-29.8% ביתרה הממוצעת של הנכסים בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד.

בגין מכשירים נגזרים - ר' התפתחות ההכנסות וההוצאות במגזר צמוד מט"ח, עמוד 7 לדוח הדירקטוריון.

הכנסות מימון אחרות, נטו (לא כולל בגין מכשירים נגזרים), הסתכמו ברבעון הראשון של שנת 2008 לסך 8.1 מיליון ש"ח, בדומה לתקופה המקבילה אשתקד.

הפרשה לחובות מסופקים

ההפרשה לחובות מסופקים הסתכמה ברבעון הראשון של שנת 2008 ב-0.2 מיליון ש"ח, בהשוואה להפרשה בסך של 10.8 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד, ירידה בשיעור של כ-97.9%. הירידה נבעה מקיטון בהפרשה לחובות מסופקים בכל מגזרי הפעילות.

ברבעון הראשון של שנת 2008 היוותה ההפרשה 0.8% מהרווח מפעולות מימון לפני הפרשה לחובות מסופקים, בהשוואה לשיעור של 27.5% בתקופה המקבילה אשתקד.

הבנק מעריך את גובה ההפרשה הנדרשת לחובות מסופקים על בסיס שמרני. כמקובל בבנקים למשכנתאות, נוקט הבנק בשתי שיטות להפרשה לחובות מסופקים: שיטת עומק הפיגור ושיטת ההפרשה הספציפית.

בהתאם להוראת המפקח על הבנקים, ההפרשה לחובות מסופקים בהלוואות לדיור שהיקפו עד לתקרה שנקבעה על ידי המפקח על הבנקים, מחושבת על פי נוסחת עומק הפיגור.

ההפרשה על פי עומק הפיגור מחושבת על בסיס מדורג לפי עומק הפיגור בתשלומים. כל מדרגת הפרשה הינה בשעור של 8% מהחוב, כאשר המדרגה הראשונה היא בעומק פיגור של מעל 6 חודשים. ההפרשה עולה ב-8% נוספים על כל העמקת עומק הפיגור ב-3 חודשים נוספים, עד להפרשה מירבית של 80% כאשר עומק הפיגור הינו 33 חודשים. ההפרשה לפי האחוזים שצוינו לעיל הינה על כל יתרת החוב של הלווה, לרבות סכומים שטרם הגיע זמן פרעונם.

שיטת ההפרשה הספציפית, שעיקרה בדיקת הביטחונות וההסתמכות תוך הפעלת מקדמי בטחון, חלה על אשראי לדיור שהיקפו מעל לתקרה שנקבעה על ידי המפקח על הבנקים, על האשראי המסחרי, ועל האשראי הניתן במסגרת ליווי פיננסי לפרוייקטי בניה.

הפרשה כללית והפרשה נוספת. בדוחות הכספיים נכללת הפרשה כללית בשיעור של 1% מחובות הלווים ליום 31 בדצמבר 1991 בערכים מותאמים ליום 31 בדצמבר 2004. כמו כן נערכת הפרשה נוספת בשיעורים שונים המתבססת על מאפייני סיכון של חבויות לווים שאין לדיור, כפי שנקבעו בהוראות המפקח על הבנקים. ברבעון הראשון של שנת 2008 קטנה ההפרשה הנוספת בסך של 1.4 מיליון ש"ח.

שיעור השנתי של ההפרשה הספציפית לחובות מסופקים ביחס לאשראי לציבור, לא כולל סיכון אשראי חוץ מאזני, הגיע ברבעון הראשון של שנת 2008 ל-0.05% לעומת 0.44% בתקופה המקבילה אשתקד. יתרת ההפרשה לחובות מסופקים, הכוללת הפרשה לפי עומק הפיגור, הפרשה ספציפית, הפרשה כללית, הפרשה נוספת, לא כולל הפרשה בגין סיכון אשראי חוץ מאזני, הגיעה בסוף רבעון ראשון של שנת 2008 לסך של 531.7 מיליון ש"ח והיא היוותה 4.5% מהאשראי לציבור. זאת בהשוואה ליתרת הפרשה בסך של 507.0 מיליון ש"ח, לא כולל הפרשה בגין סיכון אשראי חוץ מאזני, שהיוותה 5.2% מהאשראי לציבור בסוף רבעון ראשון של שנת 2007.

הרווח מפעולות מימון לאחר הפרשה לחובות מסופקים ברבעון הראשון של שנת 2008 הסתכם בסך של 27.3 מיליון ש"ח, בהשוואה לסך של 28.5 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד, ירידה בשיעור של 4.4%.

ההכנסות התפעוליות והאחרות הסתכמו ברבעון הראשון של שנת 2008 ב-13.0 מיליון ש"ח, בהשוואה לסך של 11.5 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד, עליה בשיעור של 13.1%. הגידול נובע בעיקרו מגידול בהכנסות מדמי טיפול כתוצאה מגידול בפעילות בביצוע הלוואות חדשות ביחס לרבעון המקביל אשתקד.

ההוצאות התפעוליות והאחרות הסתכמו ברבעון הראשון של שנת 2008 ב-30.3 מיליון ש"ח, בהשוואה לסך של 23.7 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד, עליה בשיעור של 28.1%. הוצאות אלו כוללות כדלקמן:

הוצאות משכורות והוצאות נלוות הסתכמו ברבעון הראשון של שנת 2008 ב-17.8 מיליון ש"ח, בהשוואה לסך של 14.5 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד, עליה בשיעור של 23.2%. הגידול נובע בעיקרו מהגידול בהיקף הפעילות של הבנק שהצריך גידול בכח אדם.

הוצאות אחזקה ופחת בניינים וציוד הסתכמו ברבעון הראשון של שנת 2008 ב-4.1 מיליון ש"ח, בהשוואה לסך של 3.6 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד, עליה בשיעור של 12.8%.

הגידול נובע בעיקרו מהגידול בהיקף הפעילות של הבנק שהצריך שכירת שטחים נוספים לשימוש הבנק, החל מהמחצית השניה של שנת 2007.

הוצאות אחרות הסתכמו ברבעון הראשון של שנת 2008 בסך של 8.4 מיליון ש"ח, בהשוואה לסך של 5.6 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד, עליה בשיעור של 50.7%.

העלייה נובעת בעיקרה מהגידול בהיקף הפעילות כתוצאה ממתווה דיסקונט שגרם לגידול של 1.2 מיליון ש"ח בעמלות המשולמות לבנק דיסקונט על הפניית לקוחות ללקיחת משכנתא וגידול בהוצאות פירסום של 0.8 מיליון ש"ח.

שיעור הכיסוי של ההוצאות התפעוליות והאחרות על ידי ההכנסות התפעוליות והאחרות הגיע ברבעון הראשון של שנת 2008 לשיעור של 43%, בהשוואה לשיעור של 49% בתקופה המקבילה אשתקד, ובהשוואה לשיעור של 43% בשנת 2007 כולה.

הרווח מפעולות רגילות לפני מסים הסתכם ברבעון הראשון של שנת 2008 בסך של 10.0 מיליון ש"ח, בהשוואה לסך של 16.3 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד, ירידה בשיעור של כ-39.1%.

ההפרשה למסים הסתכמה ברבעון הראשון של שנת 2008 בהוצאה בסך של 3.6 מיליון ש"ח, בהשוואה לסך של 7.8 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד, ירידה בשיעור של 54.1%.

שיעור המס הסטטוטורי (כולל מס רווח) עומד על שיעור של 36.80%, בהשוואה לשיעור של 38.53% בתקופה המקבילה אשתקד. הירידה בשיעור המס הסטטוטורי נובעת מתיקון פקודת מס הכנסה, אשר הקטין את שיעור מס החברות החל על הבנק מ-29% ל-27%.

החל משנת 2008 בוטל חוק התאומים, ר' עמוד 41 לדוח הדירקטוריון. בתקופה המקבילה אשתקד המדד הידוע ירד בשיעור של 0.4% וגרם לבנק תיסוף הון בסך של כ-3.7 מיליון ש"ח, הגדלת ההפרשה למס בגינו הסתכמה בסך של כ-1.4 מיליון ש"ח.

התשואה ברוטו על ההון, המתבטאת ביחס שבין הרווח מפעולות רגילות לפני מיסים לבין ההון העצמי הממוצע, הגיעה ברבעון הראשון של שנת 2008 לשיעור של 4.6% על בסיס שנתי, בהשוואה לשיעור של 8.0% בתקופה המקבילה אשתקד.

הרווח הנקי המאוחד ברבעון הראשון של שנת 2008 הסתכם ב-6.4 מיליון ש"ח, בהשוואה ל-8.5 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד, קיטון בשיעור של 25.4%.

התשואה נטו על ההון העצמי, המתבטאת ביחס שבין הרווח הנקי לבין ההון העצמי הממוצע, הגיעה ברבעון הראשון של שנת 2008 לשיעור של 3.0% על בסיס שנתי, בהשוואה לשיעור של 4.1% בתקופה המקבילה אשתקד.

הרווח הנקי למניה בת 1 ש"ח ע.ג. ברבעון הראשון של שנת 2008, הסתכם ב-4.83 ש"ח, בהשוואה לרווח למניה של 6.47 ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

התפתחות הנכסים וההתחייבויות

סך כל המאזן המאוחד ליום 31 במרס 2008 הסתכם בסך של 12,048.0 מיליון ש"ח, בהשוואה לסך של 11,503.1 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2007, עליה בשיעור של 4.7%. להלן ההתפתחות בסעיפי המאזן העיקריים:

	31 במרס 2008	31 בדצמבר 2007	שיעור השינוי *
	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	ב-%
נכסים			
מזומנים ופקדונות בבנקים	160.3	224.5	(28.6)
אשראי לציבור	11,803.3	11,200.2	5.4
התחייבויות			
פקדונות הציבור	1,198.3	1,249.2	(4.1)
פקדונות מבנקים	9,557.7	8,984.9	6.4
פקדונות הממשלה **	33.1	32.2	2.9
כתבי התחייבות נדחים	278.1	268.2	3.7
הון עצמי	877.1	870.7	0.7

* השינוי באחוזים מתבסס על הנתונים בסכומם המלא.

** יתרות האשראי לציבור ויתרות פיקדונות הממשלה אינן כוללות אשראי לציבור מפיקדונות מיועדים שפרעונם למפקיד מותנה במידת הגביה בסך של 2,012.0 מיליון ש"ח ליום 31 במרס 2008, בהשוואה לסך של 2,049.1 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2007.

יתרת האשראי לציבור ליום 31 במרס 2008 הסתכמה ב- 11,803.3 מיליון ש"ח, בהשוואה לסך של 11,200.2 מיליון ש"ח ביום 31 בדצמבר 2007, עליה בשיעור של כ-5.4%.

במהלך הרבעון הראשון של שנת 2008 העמיד הבנק אשראי מכספי בנק בהיקף של 1,038.0 מיליון ש"ח, בהשוואה לסך של 358.1 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד, גידול של כ- 189.8%. סכומים אלה הינם בנטרול מיחזורים פנימיים, לגביהם ר' הסבר בפרק "פעילות הבנק לפי מגזרי פעילות".

ביצוע נתוני הלוואות על ידי הבנק כאמור לעיל אינם כוללים אשראי שניתן מפיקדונות מיועדים, שפירעונם מותנה במידת הגביה, בסך של 19.5 מיליון ש"ח ברבעון הראשון של שנת 2008, בהשוואה לסך של 17.6 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד, אשר בהתאם להוראות המפקח על הבנקים אינם כלולים ביתרות האשראי לציבור שבמאזן.

להלן נתונים על הרכב האשראי לציבור לפי מגזרי הצמדה:

31 בדצמבר 2007			31 במרס 2008		
	% מסך				
שיעור שינוי	האשראי	מיליוני	% מסך		
ב- %	לציבור	ש"ח	האשראי לציבור	מיליוני ש"ח	
28.1	10.2	1,142.0	12.4	1,463.3	מטבע ישראלי לא צמוד
3.6	83.3	9,330.1	81.9	9,669.8	מטבע ישראלי צמוד מדד
					מטבע ישראלי צמוד
(8.0)	6.5	728.1	5.7	670.2	למטבע חוץ
5.4	100.0	11,200.2	100.0	11,803.3	סך הכל

במונחים שקליים גדל סך האשראי ב-603.1 מיליוני ש"ח ליום 31 במרס 2008 בהשוואה ליום 31 בדצמבר 2007.

להלן נתונים על סיכון האשראי הכולל, בגין חובות בעייתיים בניכוי ההפרשה לחובות מסופקים

יתרה ליום

31.12.2007	31.3.2007	31.3.2008	
מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	
חובות בעייתיים* לדיור			
183.8	203.9	175.7	שההפרשה בגינם נערכה לפי עומק פיגור
68.5	77.9	76.0	שההפרשה בגינם אינה לפי עומק פיגור
131.0	132.8	112.9	בפיגור זמני (פיגור מעל 3 חודשים ועד 6 חודשים)
חובות בעייתיים* אחרים			
136.9	162.5	125.7	שאינם נושאים הכנסה
75.0	87.2	50.0	שאורגנו מחדש
1.6	3.1	4.4	בפיגור זמני
45.2	31.9	42.6	בהשגחה מיוחדת
-	-	-	מזה: חובות בגינם קיימת הפרשה ספציפית
642.0	699.3	587.3	סה"כ סיכון אשראי מאזני ללווים בעייתיים
257.1	184.3	241.4	סיכון אשראי חוץ מאזני בגין לווים בעייתיים
899.1	883.6	828.7	סיכון אשראי כולל בגין לווים בעייתיים

* חובות בעייתיים בניכוי הפרשה לחומ"ס.

פקדונות הציבור ליום 31 במרס 2008, הסתכמו בסך של 1,198.3 מיליון ש"ח, בהשוואה לסך של 1,249.2 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2007, ירידה בשיעור של כ-4.1%.
להלן נתונים על הרכב פקדונות הציבור לפי מגזרי הצמדה:

31 בדצמבר 2007			31 במרס 2008		
% מסך			% מסך		
שיעור שינוי	פקדונות	מיליוני ש"ח	פקדונות	מיליוני ש"ח	
ב- %	הציבור		הציבור		
(19.0)	0.7	8.4	0.6	6.8	מטבע ישראלי לא צמוד
(4.1)	97.9	1,223.1	97.9	1,172.7	מטבע ישראלי צמוד מדד
6.2	1.4	17.7	1.5	18.8	מטבע ישראלי צמוד לדולר
(4.1)	100.0	1,249.2	100.0	1,198.3	סך הכל

פקדונות הציבור במטבע ישראלי צמוד מדד קטנו בשיעור של 4.1%. במונחים שקליים קטנו סך כל פקדונות הציבור בסך של 50.9 מיליון ש"ח בהשוואה ל-31 בדצמבר 2007.

סך כל פקדונות הציבור ביחס ליתרת אשראי לציבור היווה ליום 31 במרס 2008 כ-10.2%, בהשוואה לכ-11.2% ליום 31 בדצמבר 2007.

פקדונות מבנקים ליום 31 במרס 2008, הסתכמו ב-9,557.7 מיליון ש"ח, בהשוואה לסך של 8,984.9 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2007, עליה בשיעור של כ-6.4%.

	יתרת פקדונות		
	מבנקים בקבוצה	מבנקים אחרים	סה"כ
	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח
31 במרס 2008	9,024.9	532.8	9,557.7
31 בדצמבר 2007	8,402.4	582.5	8,984.9

האמצעים ההוניים

האמצעים ההוניים ליום 31 במרס 2008, הסתכמו ב-1,057.3 מיליון ש"ח, בהשוואה לסך של 1,086.4 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2007, ירידה בשיעור של 2.7%.

ההון העצמי ליום 31 במרס 2008, הסתכם ב-877.1 מיליון ש"ח, בהשוואה לסך של 870.7 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2007, עליה בשיעור של 0.7%.

יחס ההון העצמי לסך כל הנכסים ליום 31 במרס 2008, הגיע לשיעור של 7.3%, בהשוואה לשיעור של 7.6% ליום 31 בדצמבר 2007.

יחס ההון הראשוני לרכיבי סיכון ליום 31 במרס 2008, הגיע לשיעור של 8.2%, בהשוואה ל-8.5% ליום 31 בדצמבר 2007.

יחס ההון לרכיבי סיכון, כפי שהוגדרו בהנחיות המפקח על הבנקים, ליום 31 במרס 2008, הגיע לשיעור של 9.9%, בהשוואה לשיעור של 12.0% ליום 31 במרס 2007, ושיעור של 10.6% ליום 31.12.2007.

הון משני. ההון המשני של הבנק ליום 31 במרס 2008 הסתכם בסך של 180.2 מיליון ש"ח, והוא כולל סך של 18.4 מיליון ש"ח בגין הפרשה כללית לחובות מסופקים וסך של 161.8 מיליון ש"ח כתבי התחייבות נדחים. היקף כתבי ההתחייבות הנדחים מוגבל ל-50% מההון הראשוני. ליום 31 במרס 2008 עמד היחס האמור על שיעור של 18.4% (31.12.2007: 22.7%).

הנפקת כתבי התחייבות נדחים באמצעות חברת בת - דיסקונט משכנתאות הנפקות בע"מ ("חברת ההנפקות")

ביום 30 בנובמבר 2005 השלימה חברת הנפקות גיוס של 125.0 מיליון ש"ח ערך נקוב כתבי התחייבויות נדחים סחירים (סדרה א') מתוך סדרה של 300.0 מיליון ש"ח ערך נקוב. תמורת ההנפקה הופקדה בבנק בפיקדון בתנאים הזהים לתנאי כתבי ההתחייבויות. בשנת 2006 מכר הבנק סכום של כ- 58.7 מיליון ש"ח מתוך סדרה זו. כתבי ההתחייבויות שנמכרו בסך של 183.7 מיליון ש"ח הוכרו על ידי בנק ישראל כהון משני של הבנק. בחודש מרס 2008 מכר הבנק סכום של 10.0 מיליון ש"ח מתוך סדרה זו. על מנת שהבנק יוכל להכיר בכתבי ההתחייבות כהון משני בחישוב יחס ההון לרכיבי סיכון, נדרש אישורו של המפקח על הבנקים. הבנק טרם קיבל את האישור.

יתרת כתבי ההתחייבויות הרשומים למסחר לתאריך הדוח עומדת על 106.3 מיליון ש"ח והינם מיועדים למכירה בהדרגה בהתאם לצרכי הבנק.

הבנק מעריך כיום כי ימכור את כתבי ההתחייבויות במהלך שנת 2008.

חלק מהמידע המופיע לעיל הינו "מידע צופה פני עתיד". למשמעות מושג זה ר' בפרק "מידע צופה פני עתיד".

דירוג כתבי התחייבות נדחים לזמן ארוך

ביום 19 במאי 2008 חברת הדירוג "מידרוג" העניקה לראשונה דירוג Aa2 לכתבי התחייבות נדחים סחירים – סידרה של 300 מיליון ש"ח ע.ג. אשר הונפקה על ידי חברת הבת – דיסקונט משכנתאות הנפקות בע"מ, ונרשמה למסחר בנובמבר 2005. מתוך סדרה זו הונפקו לציבור כ- 194 מיליון ש"ח ויתרת כתבי ההתחייבויות הוקצתה לבנק.

דיבידנד

לבנק אין מדיניות חלוקת דיבידנד. הבנק לא חילק דיבידנד לבעלי מניותיו בשנים האחרונות.

מצב הנזילות וגיוס מקורות

תיק הפיקדונות שמחזיק הבנק עלה בשיעור של 5.1% ברבעון הראשון של שנת 2008, מסך של 10,266.3 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2007, לסך של 10,789.1 מיליון ש"ח. תיק האשראי לציבור שמחזיק הבנק עלה בשיעור של 5.4% ברבעון הראשון של שנת 2008, מסך של 11,200.2 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2007 לסך של 11,803.3 מיליון ש"ח ליום 31 במרס 2008.

היקף הפיקדונות מבנקים ביחס לתיק הפיקדונות עומד על שיעור של 88.6% ליום 31 במרס 2008 בהשוואה לשיעור של 87.5% ליום 31 בדצמבר 2007.

החל מהמחצית השנייה של שנת 2007, עם תחילת הפעילות במסגרת מתווה דיסקונט מעמידה חברת האם לבנק את כל המקורות למשכנתאות הניתנות במסגרת מתווה דיסקונט. האשראי המבוצע במסגרת זו מהווה חלק מהותי מסך האשראי הניתן על ידי הבנק ולכן מרבית המקורות שמגייס הבנק החל מהמחצית השנייה של שנת 2007 הינם מחברת האם.

החשיפה לסיכונים ודרכי ניהולם

כללי

פעילות הבנק כמתווך פיננסי כרוכה בנטילת סיכונים, שהעיקריים שבהם: סיכונים אשראי וסיכונים פיננסיים. לסיכונים אלה מתלווים סיכונים תפעוליים וסיכונים משפטיים.

מדיניות ניהול הסיכונים נועדה לתמוך בהשגת היעדים העסקיים תוך הערכת החשיפה לסיכונים שונים, הערכת ההפסד שיכול לנבוע מהחשיפה לסיכונים אלה, גידור הסיכונים ברמות שונות, קביעת כלי בקרה ותכנון פעילות עתידית בהתאם לרמת הסיכון והתשואה.

במסגרת מדיניות ניהול הסיכונים מתבסס הבנק על תחזיות והערכות שונות באשר להתפתחות מדדים שונים במשק ובשוקי הכספים וההון.

ניהול הסיכונים מתבצע בהתאם להוראות ניהול בנקאי תקין שמוציא בנק ישראל.

בבנק קיימת ועדת סיכונים שבראשה המנכ"ל וחברים בה חברי ההנהלה.

מנהלת הסיכונים של הבנק – גב' אתי לנגרמן – מנכ"ל הבנק.

מנהל סיכונים אשראי – מר זאב דקל – סמנכ"ל עסקי, קצין אשראי ראשי.

מנהל הסיכונים התפעוליים – מר אמיר פושינסקי, משנה למנכ"ל, עד למועד פרישתו מהבנק (ר' שינויים בהנהלה, עמוד 45 לדוח הדירקטוריון).

מנהלת הסיכונים הפיננסיים – רו"ח אורית שמילוביץ, סמנכ"ל פיננסי כלכלי.

מנהל הסיכונים המשפטיים – עו"ד יגאל בורוכובסקי, סמנכ"ל, יועמ"ש ומזכיר הבנק.

הוועדה עוסקת בגיבוש מדיניות ניהול הסיכונים של הבנק בתחומים השונים, זיהוי תחומי סיכון חדשים ומוקדי סיכון במטרה לטפל בהם, יזום שינויים, מעקב ואמידה של הסיכונים והחשיפות. בנוסף, כל מנהל סיכונים מנהל תת ועדה לניהול הסיכונים בתחומו.

סיכונים פיננסיים

ניהול הסיכונים הפיננסיים הינו בכפוף למדיניות והחלטות הדירקטוריון.

אחת לרבעון מובא בפני הדירקטוריון דוח ניהול סיכונים על פי הנחית נוהל בנקאי תקין 339 הכולל בין היתר נושאים הכרוכים בניהול הסיכונים הפיננסיים, מגבלות שנקבעו והחשיפות לסיכונים בפועל, כמו כן מובאות לדיון המלצות בנוגע לשינוי המגבלות לחשיפה, פעילות במכשירים פיננסיים חדשים, ונושאים שונים המתעוררים מעת לעת.

סיכונים שוק

סיכון שוק כהגדרתו בנוהל בנקאי תקין מס' 339: סיכון להפסד בפוזיציות מאזניות וחוז' מאזניות הנובע משינוי בשווי הוגן של מכשיר פיננסי עקב שינוי בתנאי השוק (שינוי ברמת המחירים בשווקים השונים, שיעורי ריבית, שער חליפין, אינפלציה, מחיר מניות וסחורות).

הבנק מנהל את סיכונים השוק ככלל ביחס לחשיפה החשבונאית אשר הינה בדומה לחשיפה הכלכלית של הבנק.

סיכונים השוק העיקריים אליהם חשוף הבנק הינם סיכון בסיס וסיכון ריבית.

סיכון בסיס

סיכון הנובע מחשיפה בגין הפער שבין הנכסים לבין ההתחייבויות בבסיסי ההצמדה השונים. החשיפה לסיכון בסיס באה לידי ביטוי בהפסד שיכול להיגרם משינוי שע"ח או בממד המחירים עקב הפער האמור. הבנק מודד את החשיפה בכל אחד ממגזרי ההצמדה בהם הוא פועל: צמוד מדד, שקלי לא צמוד, צמוד דולר וצמוד אירו. דירקטוריון הבנק קבע מגבלות חשיפה לסיכון הבסיס במגזרי ההצמדה השונים, כאחוז מההון הפעיל. המעקב אחר חשיפת הבסיס מבוצע על ידי בחינה חודשית של הפוזיציות במגזרי ההצמדה השונים. להלן המגבלות שנקבעו:

<u>מגזר הפעילות</u>	<u>מגבלה</u>	<u>חשיפה בפועל ליום 31.3.08</u>
צמוד מדד	0% - 130% (פוזיציה חיובית בלבד);	56%
צמוד דולר	8% - (8%) מההון הפעיל;	(5%)
צמוד אירו	4% - (4%) מההון הפעיל;	(1%)
שקלי לא צמוד	לא נקבעה מגבלה ספציפית	50%

היקף הפעילות נגזר מהפוזיציות במגזרים אחרים.

כמו כן, נקבעו מגבלות לפעילות מתן אשראי בכל מגזר הצמדה כדלקמן:

<u>מגזר הפעילות</u>	<u>מגבלה</u>	<u>יתרות ליום 31.3.08 במיליוני ש"ח</u>
במגזר הצמוד למדד - ללא הגבלה;		9,748
במגזר השקלי הלא צמוד - ללא הגבלה.		1,424
במגזר צמוד הדולר - עד כ- 1,261 מיליון ש"ח;		556
במגזר צמוד האירו - עד כ- 197 מיליון ש"ח;		114

הבנק עמד ברבעון הראשון של שנת 2008 במגבלות שנקבעו.

להלן הרגישות לשינויים בשערי חליפין של המטבעות העיקריים על הון הבנק ליום 31 במרס 2008:

	<u>דולר</u>	<u>אירו</u>
	<u>אלפי ש"ח</u>	
עלייה של 5% בשע"ח	1,938	(518)
עלייה של 10% בשע"ח	3,394	(1,206)
ירידה של 5% בשע"ח	(2,107)	209
ירידה של 10% בשע"ח	(4,370)	122

סיכון ריבית

החשיפה לשינוי בשיעור הריבית בעתיד כתוצאה מפער בזמני הפירעון של הנכסים וההתחייבויות והשפעתם על הרווח העתידי של הבנק ושחיקת הונו העצמי, פוזיציות המתומחרות בריבית קבועה מול משתנה, והשפעה שונה של שיעור הריבית על מכשירים פיננסיים שונים.

החשיפה העיקרית לסיכון הריבית הינה במגזר צמוד המדד היות ומרבית האשראי הינו בריבית קבועה וקיים פער מח"מ בין הנכסים להתחייבויות.

הבנק מצמצם את החשיפה לסיכון הריבית על ידי הקבלה, ככל האפשר, של משך החיים הממוצע של הנכסים וההתחייבויות תחת הנחות הפירעון המוקדם של הנכסים.

דירקטוריון הבנק קבע את המגבלות הבאות לסיכון הריבית:

א.	מגזר הפעילות	מגבלה
צמוד מדד	פער מח"מ של עד שנה (בהתחשב בפירעונות מוקדמים של האשראי);	
שקלי לא צמוד	פער מח"מ של עד שנתיים (בהתחשב בפירעונות מוקדמים של האשראי).	
צמוד דולר	פער מח"מ בהלוואות חדשות של עד שנה וחצי (בהתחשב בפירעונות מוקדמים של האשראי);	
צמוד אירו	פער מח"מ בהלוואות חדשות של עד שנה וחצי (בהתחשב בפירעונות מוקדמים של האשראי);	

לשיעור הפירעון המוקדם השפעה מהותית בקביעת גובה החשיפה, היות והפירעון המוקדם מקצר את משך החיים הממוצע של הנכסים.

שיעור הפירעון המוקדם שנלקח בסיכוני שוק מתבסס על ממוצע הפירעון המוקדם בכל המגזרים הפיננסיים בחמש השנים האחרונות, הערכת הפירעונות המוקדמים מתבצעת על בסיס נתונים היסטוריים.

שיעור הפירעון המוקדם הממוצע בשנים 2004 עד 2008 (ממוצע חמש שנות) עמד על 7.5%. שיעור הפירעון המוקדם ברבעון הראשון של שנת 2008 עמד על 9.1% ובתקופה המקבילה אשתקד עמד על 7.4%. ליום 31 במרס 2008, בהנחת פירעון מוקדם בשיעור של 4.16%, יתקבל שוויון בין מח"מ הנכסים וההתחייבויות. בהנחת פירעון מוקדם בשיעור של 7.5%, פער המח"מ יעמוד על 0.13% שלילי חלקי שנה.

ב. הפסד מקסימלי של עד 10% מהון הבנק כתוצאה משינוי מקביל של העקום לכל אורכו ב-1%.

ההשפעה של עליה ב-1% בשיעור הריבית על התיק הצמוד ליום 31 במרס 2008 ובהנחת פירעון מוקדם בשיעור של 7.5%, הינה הקטנת הערך הכלכלי של תיק הבנק בסך של כ-8.5 מיליון ש"ח, המהווה כ-0.97% מהון הבנק.

השפעה של ירידה ב-1% בשיעור הריבית על התיק הצמוד ליום 31 במרס 2008 ובהנחת פירעון מוקדם של 7.5%, הינה הגדלת הערך הכלכלי של תיק הבנק בסך של כ-11.8 מיליון ש"ח המהווה כ-1.35% מהון הבנק.

הבנק עמד ברבעון הראשון של 2008 במגבלות שנקבעו.

סיכון אופציות גלומות

מרבית הנכסים וההתחייבויות של הבנק במגזר צמוד המט"ח כוללים רצפה של שער חליפין המהווה אופציה על פי הגדרת FAS-133.

אופציה זו הינה מכשיר המשובץ בנכס הבסיס ואינה משמשת לצרכי הגנה.

הסיכון נובע מאופציות הגלומות בנכסים ובהתחייבויות. הסיכון נובע משינוי בשווי ההוגן של האופציה, כתוצאה משינויים בפרמטרים המשפיעים על שווי האופציות (כגון: סטיית תקן, שיעורי הריבית, מחיר בשוק של נכס הבסיס וכו').

דירקטוריון הבנק קבע מגבלות להיקף הפעילות במגזרי ההצמדה השונים, אך לא נקבעו מגבלות ספציפיות להיקף הפעילות בנכסי הבסיס של האופציות הגלומות.

הבנק מצמצם את החשיפה על ידי פעילות מקבילה בנפח נכסי הבסיס בנכסים ובהתחייבויות ופועל ככל שניתן לצמצום הפער במשך החיים הממוצע של הנכסים וההתחייבויות ולהתאמה ככל שניתן במבנה תיק הנכסים וההתחייבויות.

הבנק נערך לפעילות בנכסי בסיס שאינם כוללים אופציות גלומות. הפעילות כאמור תשפיע רק על האשראי החדש.

סיכון נזילות

סיכון נזילות כהגדרתו בהוראת ניהול בנקאי תקין מס' 342: הסיכון לרווחי התאגיד הבנקאי ולהונו הנובע מאי יכולתו לספק את צרכי הנזילות שלו.

הבנק מנהל את סיכון הנזילות על פי ההוראה האמורה.

ההוראה דורשת לקיים יחס של נכסים נזילים להתחייבויות לתקופה של עד חודש, שלא יפחת מ-1.

ההוראה מאפשרת לבנקים המנהלים את סיכון הנזילות באמצעות מודל פנימי מבוסס היטב, להגדיר את יחס הנזילות האמור תוך התחשבות בנכסים הנוספים לנכסים הנזילים ותוך התאמת ההתחייבויות לתקופת פירעון עד חודש.

הבנק פועל במסגרת מדיניות נזילות אשר הותוותה על ידי הדירקטוריון, במסגרת מודל פנימי. המדיניות קובעת מגבלות לחשיפה לסיכון הנזילות על פי טווחי זמן שונים, תוך התחשבות בהתנהגות התזרים בתרחישים שונים.

תזרים המזומנים של הבנק הינו ארוך טווח, כאשר תזרים המזומנים הנובע מהנכסים ארוך יותר מתזרים המזומנים הנובע מההתחייבויות. תזרים המזומנים של הנכסים כולל בתוכו מרכיב של אי ודאות עקב ביצוע פירעונות מוקדמים. הפירעונות המוקדמים מקצרים את משך החיים הממוצע של תזרים הנכסים. הבנק אומד את מצב הנזילות על בסיס יומי ובפרקי זמן שונים ביחס למגבלות שנקבעו.

דירקטוריון הבנק קבע מגבלות לטווחי הזמן השונים, כדלקמן :

<u>מגבלה</u>	<u>מגזר הפעילות</u>
יחס נכסים נזילים להתחייבויות לתקופה של עד חודש שלא יפחת מאחד.	טווח קצר
עד שלושה חודשים - התזרים השלילי החזוי לא יעלה על 300 מיליון ש"ח.	טווח בינוני
התזרים השלילי החזוי לא יעלה על 500 מיליון ש"ח.	עד שישה חודשים
התזרים השלילי החזוי לא יעלה על 750 מיליון ש"ח.	עד שנה
לכל תקופה מעל שנה המגבלה השנתית הינה תזרים שלילי חזוי בתקופה שלא יעלה על 1,000 מיליון ש"ח.	טווח ארוך

הבנק עמד ברבעון הראשון של שנת 2008 במגבלות שנקבעו.

סיכוני אשראי

סיכון האשראי הינו הסיכון לרווחי הבנק ולהונו של הבנק הנובע מחדלות פירעון שלו לווה או אי עמידה בהתחייבויותיו כלפי הבנק. סיכון האשראי נגזר מחומרת ההפסד הצפויה בהינתן מצב של התממשות הסיכון.

איתור סיכוני האשראי, וגידורם, נמצאים באחריותו הניהולית של קצין האשראי הראשי של הבנק. קצין האשראי אחראי להתוויית מדיניות האשראי של הבנק.

מדיניות האשראי של הבנק מגדירה את הקריטריונים שמטרתם הבטחת איכות האשראי והקטנת הסיכונים הנובעים ממנו, לרבות הפרמטרים לסינון ומיון לווים ובקשות אשראי, בחינת יכולת ההחזר של הלווים, סוגי הביטחונות שישמשו להבטחת האשראי, מקדמי הביטחון, עקרונות לניהול, מעקב ובקרה אחר האשראי והביטחונות ומערך הסמכויות בבנק.

מדיניות האשראי מאושרת אחת לשנה על ידי דירקטוריון הבנק ולאחרונה עודכנה בחודש נובמבר 2007. תיק האשראי של הבנק מאופיין בפיזור גבוה של לווים הנובע מהתמקדות הבנק באשראי למשקי בית. בנוסף, מכיל התיק הקיים אשראי היסטורי הנובע מפעילותו הענפה של הבנק בעבר בתחום ליווי הבניה - פעילות שהצטמצמה עם השנים.

מדיניותו של הבנק בשנים האחרונות הינה התמקדות בפעילות בתחום המשכנתאות ובמימון ליווי בניה למגורים בצורה ממוקדת כתמיכה לפעילות הבנק בתחום המשכנתאות. מדיניות זו תורמת לפיזור תיק האשראי הקיים בין מספר רב של לווים, בפיזור גיאוגרפי רחב. בנוסף, מממן הבנק גם אשראי לרכישת נכסים ביעוד למשרדים למסחר ולתעשייה קלה לשימוש עצמי וכנכסים מניבים.

הבנק קבע חשיפה מאזנית מקסימלית למגזרי הפעילות העסקיים שאינם משכנתאות לדירור (לווי בניית נדל"ן ומימון רכישת נדל"ן מסחרי). במהלך רבעון ראשון של שנת 2008 הפחית הבנק את מגבלת חשיפתו למגזרי פעילות אלה.

נכון ליום 31 במרס 2008 הבנק לא התקרב למגבלה שקבע בכל אחד מהתחומים.

הבנק הגדיר מגבלות פנימיות לחשיפה ללווה בודד ולקבוצת לווים, מעבר למגבלות הרגולטוריות. הבנק אינו חורג ממגבלות אלו. הבנק אינו חשוף לענפי משק רבים, אלא מתמקד במגזר הנדל"ן (בין במישרין כאשראי עסקי בתחומי הנדל"ן ובין בעקיפין היות ובטחונותיו הם רובם ככולם נדל"ן).

הבנק פועל לצמצום הסיכון הכרוך בהתמקדות במגזר אחד על ידי העמקת היכרותו את הענף והימנעות ממימון מגזרים בתוכו המוגדרים כבעלי סיכון גבוה. בהתאם, אין הבנק מעניק מימון חדש לבתי מלון, לאולמות שמחה, לנדל"ן לתעשייה הכבדה ולקניונים, ומנגד הבנק מממן יחידות דיור, נדל"ן למשרדים ונדל"ן לתעשייה קלה. בתחום ליווי הבניה מממן הבנק כיום פרויקטים לדיור בלבד, בהיקפים בינוניים, ללווים איכותיים ובאזורי ביקוש.

עיקר הביטחונות כנגד תיק האשראי בבנק הנם נדל"ניים, מרביתם יחידות מגורים ברחבי הארץ ומקצתם נכסים מסחריים. כמו כן מקבל הבנק כבטוחות גם פיקדונות מזילים וערבויות בנקאיות שיתרתם לא מהותית. מדיניות האשראי של הבנק קובעת מרווחי ביטחון על סוגי הנכסים השונים בהתאם לסיכונים מימושם וסיכונים תנודתיות בשווי השוק שלהם לאורך הזמן.

בתחום ליווי הפרויקטים קבע הבנק קריטריונים של הון עצמי מינימלי ופרמטרים מינימליים נדרשים בתכנית העסקית לליווי, כבסיס לקבלת הזכויות במקרקעין כביטחון ולליווי הפרויקט.

הבנק הגדיר בנהליו את המסמכים והפרטים הנדרשים לצורך בחינת בקשת אשראי הכוללים בין השאר מדיניות "הכר את הלקוח", בחינת כושר ההחזר שלו בהתאם לאופיו (פרטי, חברה), בחינת העסקה, מטרותיה והביטחונות המוצעים בגינה.

הבנק מפעיל בקרת איכות אשראי עוד בתהליך העמדתו, באמצעות מערך עורפי המשמש יחידת חיתום ובחינה לפעילות הסניפים בתחום המשכנתאות טרם העמדת האשראי.

בתחום ליווי הבניה מפעיל הבנק מחלקה עסקית המתמחה בפעילות זו. ביולי 2007 החל הבנק במתן אשראי קמעונאי בהתאם למתווה דיסקונט כפי שגובש על ידי הבנק וחברת האם. החלת המתווה יצרה עומס פונים לבנק לצורך קבלת משכנתא. עומס הפונים הביא לעומס עבודה הן בסניפים והן במערך העורפי במחלקות בחינה וביצוע, עומסים אשר היו עלולים לפגוע באיכות תיקי הלווים. לפיכך, לצורך מתן מענה לפונים, גויס כח אדם נוסף למחלקת החיתום ולמחלקת הבחינה והביצוע על מנת להגדיל את קיבולת העבודה, תוך שמירה על סטנדרטים נאותים, וכן, גויס כוח עזר זמני לתמיכה במערך הסניפים. כיום קיים כוח אדם הולם הן במערך הסניפים והן במערך העורפי לתמיכה ביעדי הביצוע של הבנק. הבנק משקיע משאבים בהליכי למידה ושיפור מיומנות לכוח האדם שגויס.

כמו כן, רתם הבנק בסוף שנת 2007 את אגפיו השונים, הן מערך הסניפים והן המערך העורפי לפרויקט שי"א ("שיפור יכולת אופטימלית") שצפוי להביא לייעול הליך מתן ההלוואה תוך שיפור באיכות תיקי הלווים, וזאת על ידי התאמת תהליך העמדת הלוואה על כל היבטיו והסביבה התומכת בו לצורך נתינת מענה משופר לצרכי הציבור ועל מנת למקסם את יכולתיו של הבנק לנתינת מענה אופטימלי לציבור תוך שמירה על איכות תיקי הלווים.

דירקטוריון הבנק הגדיר את הסמכויות למתן אשראי לבעלי תפקידים ולוועדות האשראי. הבנק מבצע תהליכי הפקת לקחים ומקיים הדרכות לעובדיו על מנת לשמר ולשפר את הרמה המקצועית בתחום האשראי.

הבנק סוקר מדי תקופה את תיקי האשראי הגדולים בהתאם למדרג הסמכויות שאישר הדירקטוריון. בנוסף, קיימת בבנק מערכת דירוג לקוחות המספקת ציון לכל לקוח בהתאם לדרישות והגדרות בנק ישראל. הבנק החל להיערך ליישום הנחיות באזל 2, במסגרת קבוצת דיסקונט. (ר' להלן).

בבנק פועלת יחידה לבקרת אשראי הכפופה ליו"ר הדירקטוריון אשר בוחנת מדגמית ותקופתית את איכות הלווה ואיתנותו הפיננסית, חשיפת הבנק מולו, טיב הביטחונות ומהימנות דירוגו.

באזל 2

ביוני 2004 פירסמה הועדה הבינלאומית לפיקוח על הבנקים (ועדת באזל) את המלצותיה החדשות שנועדו להבטיח את הרגולציה הראויה להסדרת כללי הלימות ההון של הבנקים במדינות שונות (להלן: "באזל 2"). הנוסח הסופי של המסמך פורסם ע"י הועדה ביוני 2006.

בנק ישראל אימץ המלצות הועדה ונערך להחילן במערכת הבנקאית בארץ. כך גיבש הפיקוח על הבנקים הנחיות ליישום ההמלצות ומפיצם לתאגידים הבנקאיים בארץ מאז שנת 2004 ועד היום.

עקרונות באזל 2 נועדו לשפר את ניהול הסיכונים במערכת הבנקאות העולמית על מנת לחזק את יציבותה הפיננסית ומטרתם להסדיר פיקוח ומשמעת שוק מתקדמים הקושרים את הלימות ההון לסיכונים באופן מדויק מבעבר. ההוראות עוסקות בעיקר בשלושה סיכונים מרכזיים אליהם חשוף תאגיד בנקאי: סיכוני אשראי, סיכוני שוק, ולראשונה, אף בסיכונים תפעוליים והקצאת ההון בגינם (כיום, נדרשת הקצאת הון כנגד החשיפה לסיכוני אשראי ולסיכוני שוק בלבד). תאגידים בנקאיים נדרשים לפתח דרישות הון שתתאמנה לרמת הסיכון של כל בנק ספציפי.

המלצות באזל בנויות משלושה נדבכים (Pillars), כלהלן:

- נדבך 1 – דרישות הון מזעריות בגין סיכון אשראי, סיכון שוק וסיכון תפעולי. מטרתו להרחיב ולשפר את מסגרת המדידה הקיימת שנקבעה בשנת 1988;
- נדבך 2 – הרחבת תהליכי הבחינה ע"י הפיקוח על הבנקים, כולל הלימות ההון של המוסד הפיננסי ותהליכי הניהול והערכת הסיכונים שלו;
- נדבך 3 – משמעת שוק – באמצעות הרחבה של המידע הפומבי בדבר הסיכונים להם חשוף הבנק.

נדבך 1

לצורך חישוב דרישות הון מזעריות משלב נדבך 1 גישות חדשות לאמידת הסיכונים איתם מתמודד הבנק, כך שישקפו טוב יותר את פרופיל הסיכון של הבנק;

הגישה הסטנדרטית – למדידת דרישות הון בגין סיכוני אשראי מבוססת על דירוגים חיצוניים המבוצעים ע"י חברות דירוג אשראי חיצוניות ומכירה באופן רחב יותר מבעבר בגורמים מפחיתי סיכון; בעוד מדידת דרישות הון בגין סיכונים תפעוליים לפי גישה זו, ולפי גישת האינדיקטור הבסיסי, מתייחסת להכנסה גולמית; דרישות הון בגין סיכוני שוק תואמות ברוחן להוראות באזל 1 אשר פורסמו ע"י הועדה ב-1988 ומבוצעות ע"י הבנק כיום. גישת הדירוגים הפנימיים – מבוססת על מדידת סיכונים וחישוב ההון הנדרש באמצעות דירוגים פנימיים של התאגיד הבנקאי.

נדבך 2

נדבך זה עוסק בסיכונים שאינם נכללים בנדבך הראשון; ביצוע מבחני קיצון; תהליך פנימי להערכת נאותות ההון המוקצה לסיכונים (ICAAP – Internal Capital Adequacy Assessment Process); התאמת המבנה האירגוני של הבנק לדרישות ניהול הסיכונים של באזל 2 הכוללות הפרדה בין שלושה גורמי מפתח: יחידות עסקיות, יחידת ניהול הסיכונים (ERM - Enterprise Risk Management) ויחידות בקרה וביקורת עצמאיות; עקרונות המרכזיים של סקירת הפיקוח, בהנחיות לניהול סיכונים, שקיפות ובאחריות הדיווחים של המפקח.

נדבך 3

נדבך זה כולל דרישות גילוי שתיושמנה בדיווח לציבור של תאגידים בנקאיים. דרישות הגילוי מיועדות לאפשר למשתמשים בדו"חות לציבור להעריך מידע משמעותי שכלול בהם לגבי יישום המלצות באזל, ההון, חשיפת הסיכון, תהליכי הערכת הסיכון ובהתאם לכך להעריך את הלימות ההון של התאגיד הבנקאי.

כללי

בסוף חודש מרס 2007 הפיץ המפקח על הבנקים טיוטת הוראה בנושא של מסגרת עבודה מתוקנת למדידת הון ותקני הון (באזל 2), המתמייחסת לגישות הסטנדרטיות לחישוב דרישות הון מזעריות בגין סיכונים אשראי, סיכון שוק וסיכון תפעולי, כפי שקבעה ועדת באזל.

בהמשך לפרסום ההוראה האמורה פירסם המפקח טיוטות להתייעצות בנושאי באזל 2 הכוללות עמדות מקדמיות של הפיקוח בנושאים שונים וכן טיוטת הוראה הכוללת את השלבים המוצעים לאימוץ דרישות הגילוי שנכללו נדבך 3 של באזל 2 בהוראות הדיווח לציבור.

המפקח על הבנקים אימץ את הוראות באזל 2 במלואן, והודיע לבנקים כי עליהם ליישם המלצות באזל 2 על כל נדבכיו **בגישה הסטנדרטית** לפחות, בסוף שנת 2009. עם זאת, כבר במהלך שנת 2009 נדרשים התאגידים הבנקאיים להגיש לפיקוח, בנוסף לדיווח הקיים כיום, גם דיווחים רבעוניים לפי הגישה הסטנדרטית.

לשם השגת היעד, הבנקים מצופים לנהל פרוייקט רב שנתי חוצה ארגון שבאמצעותו הם יבצעו את השינויים הנדרשים בתפיסת הניהול, שינויים ארגוניים, שינויים בתהליכי עבודה, שינויים מיכוניים ועוד. בעת היישום לראשונה, כל תאגיד בנקאי יישם את הגישה המתאימה לרמת המוכנות שלו. עם זאת, כל תאגיד בנקאי נדרש לנקוט בצעדים שיבטיחו שבמועד האמור יהיה ערוך ליישום את באזל 2 לפחות עפ"י הגישה הסטנדרטית.

במקביל לדרישת הפיקוח על הבנקים ליישום הגישה הסטנדרטית, מעודד הפיקוח את התאגידים הבנקאיים להיערך באופן שיאפשר להם לאמץ בשלב הבא, במועד המתאים בעתיד, את הגישות המבוססות על דירוגים פנימיים בסיכונים אשראי. גישות אלו מהוות את ה-Best practice העולמי בתחום זה והחתירה ההדרגתית ליישומן חשובה לחיזוק איכות ניהול סיכונים האשראי בארץ.

עם זאת, ולאור היערכות מאומצת לעמידה בגישה הסטנדרטית והעלויות הכרוכות בכך, החליט הבנק לדחות לעת עתה בניית מודלי דירוג עפ"י הגישות המתקדמות ולהמשיך בהיערכות לעמידה בגישה הסטנדרטית בלבד.

היערכות הבנק ליישום דרישות באזל 2

היערכות הבנק ליישום דרישות באזל 2 מתבצעת בשיתוף פעולה עם חברת האם, בנק דיסקונט לישראל בע"מ. כמו כן, על מנת לקדם את היערכותו, מסתייע הבנק בשירותי ייעוץ חיצוניים.

מתוכנן של פרסומי באזל 2, מעריך הבנק שיישום העקרונות והדרישות הנכללים במסגרת זו צפוי להיות תהליך ארוך ועתיר משאבים. בין היתר, יידרשו שינויים והתאמות בתהליכי העבודה ובמערכות תשתיות, תהליכי השלמת נתונים ואיסופם, בניית מאגרי נתונים, פיתוח מודלים שונים והטמעת מערכות חדשות ליישום דרישות ההון.

בבנק הוקמה ועדת היגוי בראשות מנכ"ל להובלת פרוייקט באזל 2 בבנק. לצורך טיפול במשימות העומדות בפניו כיום, הוקמו בבנק ועדות שונות הפועלות תחת ועדת היגוי עליונה בראשות מנכ"ל.

סמנכ"ל עסקי, שהינו קצין אשראי ראשי ומנהל סיכונים האשראי בבנק, אחראי בבנק לנושא באזל 2.

בהתאם לדרישת הפיקוח על הבנקים מכלל הבנקים בישראל, בחודש פברואר 2008 השלים הבנק סקר השפעה כמותית על הערכת הלימות ההון (Quantitative Impact Study - QIS) בגישה הסטנדרטית והגיש תוצאותיו לבנק ישראל כנדרש במועד הנקוב.

במסגרת ההתארגנות ליישום באזל 2 מבצע הבנק סקרי פערים בנוגע לכלל הסיכונים המטופלים בדבר 1 ובנוגע ל- 14 מסמכי Bank of International Settlements – BIS הנלווים לדבר 2, אותם אימץ בנק ישראל.

כדי לעמוד בדיווח מקביל החל מחודש ינואר 2009 הוחל בחודש מרס השנה בפיתוח ממשקי העבודה אל מול מערכת לניהול סיכונים שנבחרה לנושא.

טבלה 1 – תחולת היישום

קבוצת בנק דיסקונט למשכנתאות (להלן – הבנק) כוללת את הבנק ושתי חברות בנות: חברת דיסקונט למשכנתאות לבית סוכנות ביטוח 2005 בע"מ הוקמה והחלה לפעול בשנת 2005 כסוכנות ביטוח אשר מתווכת בין לווים של הבנק לבין חברות ביטוח לעניין עריכת ביטוחי חיים בקשר עם ההלוואות וביטוחי מבנה לנכסים המשמשים כבטוחות להלוואות שמעמיד הבנק. דיסקונט משכנתאות הנפקות בע"מ הוקמה ביום 6 בנובמבר 2005 במטרה לגייס כספים למימון פעילות הבנק באמצעות הנפקת כתבי התחייבות שתמורתם תופקד בבנק.

טבלה 2 – מבנה ההון

הון הבנק לצורך הדיווח על יחס הלימות ההון מורכב מהון מניות, עודפים, כתבי התחייבות נדחים וההפרשה הכללית, אשר מהווה כ- 1% מהאשראי לציבור ליום 31/12/1991 ממודד עד ליום 31/12/2004, ואשר נחשבת להון משני עליון על פי הוראת ניהול בנקאי תקין – הפיקוח על הבנקים – בנק ישראל (להלן: "הוראות ניהול בנקאי תקין") מספר 311.

הון המניות הנפרע מורכב מ-1,319,173 מניות רגילות בנות 1 ש"ח. שווי הון המניות הנפרע בתוספת קרנות הון ליום 31/03/2008 הינו 362.0 מיליון ש"ח.

העודפים הסתכמו ביום 31/03/2008 בכ- 515.1 מיליון ש"ח.

כתבי ההתחייבות הנדחים, הונפקו לגופים מוסדיים באמצעות החברה הבת ועומדים בתנאים להכרה בכתבי התחייבות נדחים כהון משני, בהתאם להוראה 311 להוראות ניהול בנקאי תקין. יתרתם ליום 31/03/2008 - 161.8 מיליון ש"ח.

יתרת ההפרשה הכללית ליום 31/03/2008 - 18.4 מיליון ש"ח.

להלן הרכב ההון הראשוני של הבנק ליום 31/03/2008:

מיליוני ש"ח

הון המניות הנפרע וקרנות הון	362.0
עודפים	<u>515.1</u>
סה"כ הון ראשוני	877.1

טבלה 3 – הלימות ההון

על פי הוראת ניהול בנקאי תקין מספר 311, יחס הלימות ההון של תאגידים בנקאיים לא יפחת מ- 9%.

יחס ההון המזערי ליום 31 במרס 2008 עמד על 9.9%.

דירקטוריון הבנק קיבל החלטה כי יחס הלימות ההון המינימלי של הבנק לא יפחת מ- 10%.

בישיבת הדירקטוריון מיום 23/03/2008 אושרה ירידה משיעור של 10%, וכן פעולה של מכירת כתבי התחייבות נדחים מהמחסנית שיתרתה כ-106 מיליון ש"ח, כאמור בעמוד 16 לדוח הדירקטוריון.

לשם הערכת הלימות ההון ודיווחו בדוחות הכספיים, הבנק מחשב את יחס הלימות ההון בהתאם להוראת ניהול בנקאי תקין מספר 311, וכן בודק את מגבלות ביצוע אשראי חדש בהתייחס להון הראשוני בתרחישים מסוימים, בכדי להבטיח את המשך פעילותו השוטפת.

הבנק לא חילק דיבידנד בשנים האחרונות.

להלן חלוקת דרישות ההון בגין סיכוני אשראי - "הלימות הון לפי הוראות המפקח על הבנקים" בדוחות הכספיים (במיליון ש"ח):

31 במרס 2008			יתרות משוקללות של סיכון
יתרות**	יתרות סיכון	דרישות ההון***	
			סיכון אשראי
			נכסים
160.3	31.5	2.8	מזומנים ופיקדונות בבנקים
1.2	-	-	ניירות ערך
11,812.6	9,573.4	861.6	אשראי לציבור *
30.1	30.1	2.7	בניינים וציוד
53.1	11.2	1.0	נכסים אחרים
12,057.3	9,646.2	868.1	סך כל הנכסים
			מכשירים חוץ מאזניים
1,225.3	956.8	86.1	עסקאות שבהן היתרה מייצגת סיכון אשראי
13,282.6	10,603.0	954.2	סה"כ נכסי סיכון אשראי
-	48.4	4.4	סיכון שוק
13,282.6	10,651.4	958.6	סה"כ נכסי סיכון

* ההפרשה הכללית לחובות מסופקים בסך 18.4 מיליון ש"ח מהווה חלק מההון המשני ואינה מנוכה מהאשראי לציבור.

** נכסים - יתרות מאזניים; מכשירים חוץ מאזניים - יתרות ערך נקוב משוקללות במקדמי ההמרה לאשראי.

*** דרישות ההון חושבו לפי יחס ההון המזערי המחויב על ידי המפקח על הבנקים - 9%.

טבלה 4 – סיכוני אשראי – דרישות גילוי כלליות

מדיניות חישוב ההפרשות לחובות מסופקים, ר' עמודים 9-10 לדוח הדירקטוריון.

מדיניות ניהול סיכון האשראי של הבנק, ר' עמודים 21-23 לדוח הדירקטוריון.

טבלה 5 – סיכון אשראי

בטבלה שלהלן מפורטות היתרות המאזניות, אחוז השקלול והיתרה המשוקללת של נכסי הסיכון (במיליוני ש"ח):

יתרה בסיכון	אחוז השקלול	יתרה בדוח הכספי	
-	0%	3.0	פיקדון בבנק ישראל
31.5	20%	157.3	מזומנים ופיקדונות בבנקים
31.5		160.3	סה"כ מזומנים ופיקדונות בבנקים
2,239.3	50%	4,478.5	אשראי לציבור
7,334.1	100%	7,334.1	אשראי לציבור
9,573.4		11,812.6	סה"כ אשראי לציבור
30.1	100%	30.1	בניינים וציוד
-	0%	41.9	נכסים ואחרים
11.2	100%	11.2	נכסים ואחרים
11.2		53.1	סה"כ נכסים אחרים
956.8		1,225.3	סיכון אשראי חוץ מאזני (*)

(*) לאחר הפעלת מקדמי המרה לאשראי, כפי שהוגדרו בנספח ג' להוראת ניהול בנקאי תקין מספר 311.

טבלה 7 – הפחתת סיכון האשראי

לצורך הפחתת סיכון האשראי, הבנק משתמש בחלק מההלוואות שמבצע בכלי של ביטוח משכנתא בחברת ביטוח מוכרת כאשר האשראי שניתן הינו מעל 60% משווי הנכס.
סך הכל אשראי המבוטח בביטוח זה ליום 31/03/2008 מסתכם לסך של כ-494 מיליון ש"ח.

טבלה 8 – גילוי כללי לגבי חשיפות שקשורות לסיכון אשראי של צד נגדי

ר' עמוד 20 לדוח הדירקטוריון - סיכון אופציות גלומות.

טבלה 10 – סיכונים שוק

ר' עמודים 17-19 לדוח הדירקטוריון.

טבלה 12 – הסיכון התפעולי

ר' עמוד 28 לדו"ח הדירקטוריון.

טבלה 14 – סיכון ריבית בתיק הבנקאי

ר' עמוד 19 לדוח הדירקטוריון.

קצין ציות

בהתאם להוראות נוהל בנקאי תקין מס' 308 מינה הבנק קצין ציות הכפוף ישירות למנכ"ל. קצין הציות בודק באופן שוטף את קיום ההוראות הצרכניות להן כפוף הבנק וכן אחראי להדרכת העובדים בנושא זה. אחת לרבעון מתקיימת ישיבת ציות של הנהלת הבנק בה מדווח קצין הציות על ממצאי הרבעון ואחת לשנה מדווח קצין הציות לדירקטוריון.

סיכונים תפעוליים

פעילותו של הבנק כרוכה בפעולות רבות שכרוך בהן סיכון תפעולי. הבנק פועל לריכוז המידע אודות סיכונים תפעוליים ואירועים המהווים מימוש סיכון תפעולי ולצמצום הסיכונים. הבנק מיסד את פעילותם של מנהלי מוקדי הסיכון ופורום סיכונים תפעוליים בראשות מנהל הסיכונים התפעוליים ובוצעו פעילויות שוטפות לניהול מעקב ובקרה אחר הטיפול בסיכונים התפעוליים. מערכות המידע של הבנק הן ברובן בנות שנים רבות ותמיכתן בפעילות העסקית הנדרשת ובצרכים עתידיים הינה מוגבלת. בנוסף קיים צורך במיכון של תהליכי עבודה ידניים, עתירי כ"א, שבגינם מפעיל הבנק מערך תהליכי בקרה שגם הוא עתיר כ"א. צמצום הסיכונים התפעוליים שקשורים לעבודה הידנית הרבה יתבצע באמצעות פרויקט "שמים" (שדרוג מערכות ידע ומיחשוב – ר' עמוד 37 בדוח הדירקטוריון). הבנק החל בהליך לשדרוג חדר המחשב וכן בוחן חלופות המתייחסות גם להעברתו לאתר בנק דיסקונט. חלופות אלו יובאו עם הטמעתן לבחינה ואישור בוועדת המיחשוב של הדירקטוריון.

ברבעון הראשון של שנת 2008 הבנק ביצע ניתוח פערים מול דרישות נוהל בנקאי תקין מס' 357, והחל בפעילות מדורגת לסגירת הפער.

הבנק גיבש ועדכן את תוכנית היערכותו לשעת חרום, לאור שדרוג מערכות המיחשוב בעת הסבת מערכות המחשב שבוצעה בראשית שנת 2005.

ההתארגנות כללה בחירת אתר גיבוי, אפיון הפתרון והצטיידות מתאימה בחומרה ותוכנה. במחצית הראשונה של שנת 2006 בוצע ניסוי של היערכות לשעת חרום שעבר בהצלחה. מאז התווספו בבנק פעילויות הדורשות התייחסות גם בהיבט היערכות לשעת חרום, בדיקה חוזרת מיידית של מערכות הפעילות בבנק מול מערכות באתר הגיבוי מתוכננות במהלך שנת 2008.

הושלם סקר הערכת סיכונים במערך המיחשוב ומסמך ניתוח פערים של נוהל בנקאי תקין מס' 357 בנושא. ממצאי הסקרים נדונו בהנהלת הבנק ובוועדת המיחשוב של הדירקטוריון. הבנק מצוי בתהליך של ישום ההחלטות.

בשנת 2006 נערך בבנק סקר סיכוני מעילות והונאות.

במהלך 2007 הוצגו מסקנות הסקר להנהלה ובהתאם תועדפו המשימות לטיפול בפערים.

בעקבות פרסום הנחיות "באזל 2" הוחל בהתארגנות פנימית בתחום הסיכונים התפעוליים. הבנק משתלב בנושא זה במסגרת היערכות הקבוצתית לטיפול בתחום זה, בסיוע גורם חיצוני.

סיכונים משפטיים

סיכון משפטי מוגדר בהוראת ניהול בנקאי תקין 339 של בנק ישראל כסיכון להפסד כתוצאה מהעדר אפשרות לאכוף באופן משפטי קיומו של הסכם.

בין הסיכונים המשפטיים העיקריים, העשויים להשפיע על יכולת הבנק לאכוף חוזה מן הבחינה המשפטית, ניתן למנות את אלה:

- חוסר סמכות ו/או כשרות משפטית של צד להסכם;
 - אי החתמה על מסמכים, אובדן מסמכים או טעויות במילוי מסמכים משפטיים;
 - אי-רישום בטחונות, או טעויות ברישום בטחונות להבטחת הלוואה;
 - פרשנות בדיעבד של בית המשפט את ההסכמים ו/או הוראות דין המעמידה את הבנק בסיכון משפטי גבוה ביחס לאומד דעתו בעת העמדת ההלוואה;
 - אי חוקיות;
 - חדלות פירעון, פגיעה או מוות של מי שהוא צד להסכם עם הבנק (סיכון אשראי אשר חושף את הבנק למצב של סיכון משפטי);
 - שינוי בנכס הבסיס או מכירתו בתרמית לצד שלישי תם לב, תוך פגיעה בזכויות הבנק;
- במסגרת ניהול הסיכונים המשפטיים נקבע בבנק פורום סיכונים משפטיים המורכב ממשפטי הבנק אשר מתכנסים לפחות פעם ברבעון ודנים בסיכונים המשפטיים המתעוררים בבנק מעת לעת. מסקנות הפורום מדווחות לפורום הסיכונים הכללי של הבנק.
- הבנק פועל לאיסוף וריכוז מידע בקשר לסיכונים המשפטיים, ריכוז הממצאים בדבר סיכונים אלה והטיפול בהם, גיבוש תהליכים, עיצוב נהלים ויצירת שגרת דיווח.
- בנהלי הבנק שזורות הוראות המחייבות את פקידיו לפנות במקרים מסויימים לקבלת יעוץ מהאגף המשפטי. הסכמים של הבנק והתחייבויות של הבנק, שאינם במהלך העסקים הרגיל, מובאים לאישור האגף המשפטי. תביעות נגד הבנק מטופלות על ידי עורכי דין חיצוניים תוך הנחיה ופיקוח של האגף המשפטי.
- שילוב עורך דין חיצוני במתן שירותים משפטיים לבנק מובא לאישור האגף המשפטי.

סיכון תחרותיות

ענף בנקאות המשכנתאות מאופיין בתחרות עזה בין הבנקים, שהביאה במשך השנים לירידה במרווחים הפיננסיים. מסורתית, נהנה הענף מהכנסות תפעוליות גבוהות (בעיקר בגין מתן שירותים לאוצר ומכירת ביטוח אגב מתן משכנתא) ומיחס כיסוי תפעולי גבוה שאיפשר ירידה במרווחים הפיננסיים.

בשנים האחרונות נשחקו מהותית ההכנסות התפעוליות של הענף (בעיקר עקב מדיניות משרד האוצר) ויחס הכיסוי התפעולי הלך וקטן.

למרות ירידת יחס הכיסוי תחרות המחירים בענף נמשכת.

פעילות הבנק לפי מגזרי פעילות

הדיווח לפי מגזרי פעילות מתבסס על שימוש באומדנים, הנחות והערכות המשפיעים הן על הגילוי והדיווח והן על כל סכום כמותי שניתן בדיווח זה.

רקע

הבנק נותן אשראי מכספי הבנק במגזרי הפעילות הבאים:

1. הלוואות לרכישת או לבניית דיור;
2. הלוואות לכל מטרה בשיעבוד יחידת מגורים;
3. הלוואות לרכישת או לבניית נכס מסחרי;
4. ליווי פיננסי לפרוייקטי בניה.

כדי לאפשר את הפעילות במגזרי הפעילות האמורים, עוסק הבנק בגיוס מקורות למימון האשראי.

במסגרת הלוואות לרכישת או לבניית דיור מבצע הבנק עבור משרד הבינוי והשיכון גם מתן אשראי ומענקים לזכאים.

להלן ייסקרו מגזרי הפעילות האמורים.

יחוס ההכנסות וההוצאות למגזרים השונים

הכנסות מימון

הכנסות המימון יוחסו באופן ספציפי למגזרי הפעילות.

הוצאות מימון

הוצאות המימון יוחסו בהתחשב בקיזוז ההון שיוחס לכל מגזר ואשר חושב על בסיס יתרות נכסי סיכון בכל מגזר ביחס ליתרה הכוללת של נכסי הסיכון.

הכנסות תפעוליות

ההכנסות התפעוליות בעיקרן יוחסו באופן ספציפי לכל מגזרי פעילות.

יתרת ההכנסות התפעוליות שלא יוחסו ספציפי, יוחסו על בסיס נפח יתרת אשראי בכל מגזר ביחס ליתרה הכוללת של האשראי.

הוצאות הנהלה וכלליות

הוצאות הנהלה וכלליות כגון משכורת ונלוות, אחזקה, פחת והוצאות אחרות מיוחסות למגזרי הפעילות חלקן בהתאם לייחוס ישיר, חלקן לפי יחס יתרת האשראי וחלקן לפי יחס היקף הפעילות.

מתן אשראי חדש**מידע על הלוואות חדשות לרכישת דירת מגורים ובמשכון דירת מגורים שבוצעו ומיחזורי הלוואות**

להלן נתונים על ביצועי הלוואות חדשות לרכישת דירת מגורים ובמשכון דירת מגורים ומיחזורי בבנק (במיליוני ש"ח):

הלוואות שבוצעו	1-3/2008	1-3/2007	אחוז השינוי
כספי בנק	1,003.3	309.1	224.6
כספי אוצר	19.1	17.6	8.5
הלוואות עומדות	0.4	-	-
סה"כ כספי אוצר	19.5	17.6	10.8
סה"כ הלוואות חדשות	1,022.8	326.7	213.1
הלוואות שמוחזרו	23.9	12.3	94.3
סה"כ הלוואות	1,046.7	339.0	208.8

שוק מיחזור המשכנתאות

מיחזור המשכנתאות כדאי לחלק מאוכלוסיית בעלי המשכנתאות, לגביהם חסכון הריבית שאותו ישיגו על ידי המיחזור יהיה גבוה מקנס הפרעון המוקדם בו יחויבו בעת המיחזור. בשנת 2007 חלה התערבות בשוק זה לאור הירידה בשיעור הריבית על המשכנתאות שהמשיכה גם ברבעון הראשון של שנת 2008.

מתן אשראי מכספי מדינה

ברבעון הראשון של שנת 2008 נמשכה הירידה בסך מתן אשראי מכספי מדינה שנתנו כלל הבנקים הנובעת ממדיניות האוצר לשחיקת כדאיות והיקף הזכאות.

הבנק נתן אשראי מכספי מדינה ברבעון הראשון של השנה בסך של 19.5 מיליון ש"ח בהשוואה ל-17.6 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

אסטרטגית הבנק

הבנק ימשיך לתת אשראי במגזרי הפעילות שבהם פעל בעבר.

הבנק רואה את עיקר פעילותו ואת מנוף ההתרחבות שלו לשנים הבאות בתחום האשראי לדיור (הן אשראי לרכישת או לבניית דיור והן אשראי לכל מטרה בשעבוד דירת מגורים) ועיקר מאמצי השיווק והמכירות של הבנק מוטים למגזרים אלו.

הבנק מעריך כי המרווח הפיננסי על מוצרי האשראי של הבנקים למשכנתאות הגיע לרמה נמוכה ביותר. זאת במקביל לפגיעה בהכנסות התפעוליות של הבנקים למשכנתאות בשל התחרות הקשה בין הבנקים למשכנתאות. הדרך שבה בחר הבנק להתמודד עם התחרות האמורה, הינה שיפור משמעותי בשרות ופעילות במסגרת מתווה דיסקונט.

מגבלות חקיקה

הבנק פועל במסגרת חוקים, תקנות והנחיות רגולטוריות אשר חלות על מערכת הבנקאות בישראל, מצד גורמי פיקוח שונים, ובכלל זה: הפיקוח על הבנקים, הממונה על שוק ההון ביטוח וחסכון, הממונה על ההגבלים העסקיים, ועוד. להלן יתוארו בקצרה מגבלות עיקריות שחלות על המגזרים בהם פעל הבנק.

מגבלת לווה בודד וקבוצת לווים - במסגרת הוראות ניהול בנקאי תקין חלה מגבלה שלפיה היקף החבות המותרת ללווה בודד לא תעלה על 15% מההון הראשוני והמשני, כהגדרתם בהוראות, ולקבוצת לווים על 30% מההון האמור. הבנק עומד במגבלות אלה.

ריכוזיות אשראי ענפית – על פי הוראות ניהול בנקאי תקין נדרשת הפרשה נוספת בגין ריכוזיות אשראי בהלוואות לדיור כאשר יתרת ההלוואות לדיור שבגינן נעשתה הפרשה לפי עומק הפיגור, בניכוי ההפרשה, עולה על 1.5% מסך כל יתרת ההלוואות לדיור.

ליום 31 במרס 2008 היחס האמור עמד על שיעור של 1.97% וסכום ההפרשה שנכלל בגין כך הינו 1.5 מיליון ש"ח.

נכסי סיכון - במסגרת הוראות ניהול בנקאי תקין חלה מגבלה על היקף נכסי הסיכון של תאגיד בנקאי ברמה נתונה של הון (כהגדרתו בהוראה). יחס ההון המזערי הנדרש על ידי המפקח על הבנקים הינו 9%. נכון ליום 31 במרס 2008 יחס ההון של הבנק עמד על שיעור של 9.9%.

ביטוח אגב משכנתא - בפברואר 2005 פרסם המפקח על הבנקים הנחיה על מדיניות חדשה שגובשה בשיתוף המפקח על הביטוח בנושא ביטוח אגב משכנתא לדיור. (לפרטים ר' להלן בפרק "ביטוח אגב מתן משכנתא").

מגזר הלוואות לרכישת או לבניית דיור

מגזר זה עוסק במתן הלוואות לרכישת יחידות דיור או לבנייתן (על ידי פרטיים). ההלוואות ניתנות בעיקרן למשקי בית.

זהו המגזר העיקרי בפעילות הבנק, ומהווה כ-84.5% מכלל האשראי לציבור.

תוצאות פעילות המגזר

הרווח הנקי במגזר זה הסתכם לסך של 3.9 מיליון ש"ח, בהשוואה לסך של 5.4 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד, ירידה של כ-27.8%.

ההפרשה לחובות מסופקים ברבעון הראשון של שנת 2008 הסתכמה בסך של 0.8 מיליון ש"ח בהשוואה לסך של 2.3 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד, ירידה בשיעור של כ-65.2%.

סך כל מתן האשראי מכספי בנק וכספי אוצר הגיע ברבעון הראשון של שנת 2008 במגזר זה ל-1,001.6 מיליון ש"ח בהשוואה לסך של 290.0 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד, עליה של כ-245.4%. סך מתן האשראי מכספי בנק ומכספי אוצר אינו כולל מיחזורים פנימיים.

לפירוט של הנתונים הכספיים לפי מגזרי פעילות - ר' מידע על מגזרי פעילות – מאוחד, בדוחות הכספיים.

מתן שירותים למדינה

הבנק נותן אשראי ומענקים לזכאים מכספי תקציב המדינה לפי הנחיות משרד הבינוי והשיכון ואגף החשב הכללי במשרד האוצר.

הבנק אינו מקיים פעילות שיווקית ייחודית לזכאים.

בשנים האחרונות שוחק החשב הכללי במשרד האוצר את עמלות הטיפול של הבנקים בהלוואות לזכאים.

החל מיום 1 ביולי 2004 נכנס לתוקף הסכם חדש לתקופה של שנתיים בין הבנק לבין החשב הכללי במשרד האוצר בעניין מתן הלוואות ושירותים נוספים לזכאים.

על פי ההסכם בגין הלוואות חדשות שניתנו החל מיום 1 ביולי 2004 מקבל הבנק עמלת גביה בשיעור של עד 1.08% במקום שיעור של עד 2.47% (שהיה בהסכם הקודם).

ירידת שיעור העמלה, כאמור לעיל, גרמה לירידה הדרגתית בהכנסות הבנק מעמלת גביה בשנים הבאות. ההסכם בין הבנק עם האוצר למתן הלוואות לזכאים מעל 1,700 נקודות שעמד לפוג ביום 30 ביוני 2008, הוארך בשנה נוספת עד ליום 30 ביוני 2009.

בחודש פברואר 2008 האוצר הודיע לבנק כי בכוונתו לערוך מכרז חדש בנושא לגבי הלוואות לזכאים עד 1,700 נקודות והלוואות מקום עד 1,000 נקודות שיינתנו מכספי בנק. המכרז היה על שיעור המרווח שיקבל הבנק במסגרת ההסכם לביצוע הלוואות מכספי הבנק.

הבנק השתתף במכרז ובהתאם נחתם הסכם עם האוצר-אגף החשב הכללי לביצוע הלוואות לזכאים, כאמור לעיל, מכספי בנק החל מיום 1.5.08, ההסכם בתוקף עד 30.6.09, קיימת אופציה להארכה בשנה נוספת עם הודעה מראש.

להערכת הנהלת הבנק לא צפויה פגיעה מהותית בהכנסות הבנק בעתיד.

חלק מהמידע המופיע לעיל הינו "מידע צופה פני עתיד". למשמעות מושג זה ר' בפרק "מידע צופה פני עתיד".

אסטרטגיה ושיווק

הבנק שם לעצמו ליעד להיות הבנק המוביל בתחום המשכנתאות לדיור הן במתן השרות, הן בתחום החדשנות והן בהתאמה לצרכי הלקוח.

במסגרת זו המשיך הבנק ברבעון הראשון של שנת 2008 את פעילותו האינטנסיבית באמצעות מוצר מתווה דיסקונט בשיתוף עם חברת האם (ר' עמודים 4-5 לדוח הדירקטוריון). במקביל המשיך הבנק בהרחבת מספר הסניפים, הכשרת יועצי משכנתאות, פרסום ושיווק.

הבנק מתכוון להרחיב פעילות זו בשנת 2008 באמצעות:

- א. שיפור השירות – הבנק פועל לשיפור תודעת השירות.
- ב. הרחבת הסינוף – בהלימה לסניפי חברת האם.
- ג. פרסום ושיווק – הבנק ימשיך לפרסם את שירותיו על פי צרכיו המשתנים.
- ד. המצרה – הבנק בוחן כל העת מוצרים חדשים.

חלק מהמידע המופיע לעיל הינו "מידע צופה פני עתיד". למשמעות מושג זה ר' בפרק "מידע צופה פני עתיד" לעיל.

מגזר הלוואות לכל מטרה בשיעבוד יחידת מגורים

מגזר זה עוסק בהלוואות הניתנות שלא במהלך רכישת או בניית יחידת דיור, אלא כנגד שעבודה. מגזר זה מהווה כ-7.4% מכלל האשראי לציבור.

תוצאות פעילות המגזר

הרווח הנקי במגזר זה הסתכם ברבעון הראשון של שנת 2008 לסך של 1.6 מיליון ש"ח, בהשוואה לסך של 2.1 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד, ירידה בשיעור של כ-23.8%.

ההפרשה לחובות מסופקים ברבעון הראשון של שנת 2008 הסתכמה בהכנסה של 0.3 מיליון ש"ח, בהשוואה להוצאה בסך של 0.8 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

סך כל מתן האשראי מכספי בנק הסתכם ברבעון הראשון של שנת 2008 במגזר זה ל-21.2 מיליון ש"ח בהשוואה לסך של 36.7 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד, קיטון של כ-42.3%.

הבנק מציע לציבור שדירתו פנויה ממשכנתא או שהיקף חוב המשכנתא בגינה נמוך יחסית, להשתמש בדירתו כבטוחה לגיוס הון לשימוש משק הבית, בדומה להתנהגות הפירמה העסקית.

לפירוט הנתונים הכספיים לפי מגזרי פעילות - ר' מידע על מגזרי פעילות – מאוחד, בדוחות הכספיים.

מגזר הלוואות לרכישת או לבניית נכס מסחרי

מגזר זה עוסק בהלוואות לרכישת נכסים לשימוש מסחרי או עסקי או לבנייתם. מגזר זה מהווה כ-6.1% מכלל האשראי לציבור.

תוצאות פעילות המגזר

הרווח הנקי במגזר זה הסתכם ברבעון הראשון של שנת 2008 לסך של 0.1 מיליון ש"ח, בהשוואה לרווח בסך של 1.0 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד, ירידה בשיעור של כ-90.0%.

ההפרשה לחובות מסופקים הסתכמה ברבעון הראשון של שנת 2008 בסך של 0.1 מיליון ש"ח, בהשוואה לסך של 2.7 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד, קיטון בשיעור של כ-96.3%.

סך כל מתן האשראי מכספי בנק הגיע בתקופה הנסקרת במגזר זה ל-22.3 מיליון ש"ח בהשוואה לסך של 19.1 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד, עליה בשיעור של כ-16.7%.

הבנק נותן הלוואות אלה תוך התמקדות במתן אשראי לרכישת נכס מסחרי לשימוש עצמי מתוך תפיסה שזהו מוצר משלים לצרכי משק הבית. כמו כן נותן הבנק אשראי לרכישת נכסים מניבים תוך בחינה מדוקדקת של טיב האשראי.

לפירוט הנתונים הכספיים לפי מגזרי פעילות - ר' מידע על מגזרי פעילות – מאוחד, לדוחות הכספיים.

מגזר ליווי פיננסי לפרוייקטי בניה

מגזר זה עוסק בליווי פיננסי סגור לפרוייקטים של בניה למגורים.

מגזר זה מהווה כ-2.0% מכלל האשראי לציבור.

בעבר נקרא המגזר "הלוואות לקבלנים" ולכן כלולות בו גם הלוואות שניתנו בעבר לקבלנים שלא אגב ליווי פרוייקטי בניה.

תוצאות פעילות המגזר

הרווח הנקי במגזר זה הסתכם ברבעון הראשון של שנת 2008 לסך של 0.8 מיליון ש"ח, בהשוואה לאיזון בתקופה המקבילה אשתקד.

ההפרשה לחובות מסופקים במגזר זה הסתכמה ברבעון הראשון של שנת 2008 בהכנסה של 0.4 מיליון ש"ח, בהשוואה להוצאה בסך של 5.0 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

סך כל מתן האשראי מכספי בנק הגיע בתקופה הנסקרת במגזר זה ל- 12.4 מיליון ש"ח בהשוואה לסך של 29.9 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד, קיטון של כ-58.4%.

במסגרת מגזר זה ניתנות ערבויות על פי חוק מכר דירות לרוכשים, ערבויות בנקאיות וערבויות פיננסיות.

סך כל יתרת ערבויות על פי חוק מכר דירות ליום 31 במרס 2008 הסתכמה ב-664.0 מיליון ש"ח, בהשוואה ל-635.6 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2007.

סך יתרת הערבויות הבנקאיות והפיננסיות ליום 31 במרס 2008 הסתכמה ב-59.0 מיליון ש"ח, בהשוואה ל-60.5 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2007.

הבנק מתמקד בליווי פיננסי של פרוייקטים למגורים בהיקף קטן ובינוני ובאזורי ביקוש.

הליווי הפיננסי ניתן לקבלנים על ידי אנשי מקצוע ותוך תפיסה של שרות אישי, מותאם לקוח ואיכותי.

לפירוט הנתונים הכספיים לפי מגזרי פעילות - ר' מידע על מגזרי פעילות – מאוחד, בדוחות הכספיים.

פעילות תומכת לכלל המגזרים

מוצרי משכנתאות

הבנק נותן משכנתאות במגזרים הפיננסיים הבאים:

- הלוואות שקליות צמודות מדד בריבית קבועה;
- הלוואות שקליות צמודות מדד בריבית משתנה;
- הלוואות שקליות לא צמודות בריבית משתנה;
- הלוואות צמודות דולר בריבית משתנה;
- הלוואות צמודות יורו בריבית משתנה.

בכל אחד מהמגזרים הפיננסיים מוצעים ללקוחות מגוון גדול של מסלולים שונים וזאת מתוך רצון לתפור לכל לקוח את הפתרון המתאים לו.

שיווק מוצרי משכנתא

הבנק עוסק בשיווק ופרסום מוצריו המרובים והמגוונים בהתאמה לצרכים המשתנים של הציבור, לתנאים הכלכליים המשתנים ולמגמות במשק.

הבנק בוחן כל העת דרכים חדשות ומקוריות להתאמת מוצריו לצרכי הציבור. במסגרת זו, יצא הבנק החל מחודש יולי 2007 בקמפיין של חברת האם במסגרת מתווה דיסקונט. במקביל, ממשיך הבנק להרחיב את פעילותו באוכלוסיות מגוונות כגון: קבוצות רכישה, תושבי חוץ, סטודנטים, אחמ"ים ועוד.

ביטוח אגב מתן משכנתא

כבטוחה נוספת לאשראי שניתן על ידי הבנק, דורש הבנק מלקוחותיו ביטוח נכס ובחלק מהמקרים ביטוח חיים. במהלך שנת 2005 נקבעו הסדרים חדשים בתחום פעילות הבנקים למשכנתאות בשיווק ביטוח אגב מתן משכנתא לדיר.

במשך שנים רבות הציע הבנק ללקוחותיו לבצע ביטוח זה באמצעותו, בעודו מהווה סוכן ביטוח לענין זה. הלקוח היה רשאי לבחור בבנק או בכל סוכן אחר. החל מ-1 בינואר 2006 לא מציע עוד הבנק ביטוחים אלה כסוכן. הבנק הקים חברת בת, **דיסקונט למשכנתאות לבית סוכנות לביטוח (2005) בע"מ**, שהינה סוכנות ביטוח. סוכנות הביטוח פועלת באופן עצמאי ומשווקת את הביטוחים באמצעות מוקד טלפוני הנפרד מהמוקד הטלפוני של הבנק. לסוכנות הביטוח היו הפסדים תפעוליים בשנים הראשונות לקיומה. ברבעון הראשון של שנת 2008 הרוויחה סוכנות הביטוח סך של 188 אלפי ש"ח.

המעבר ממכירת ביטוח על ידי הבנק למכירת ביטוח על ידי סוכנות ביטוח השייכת לבנק, צפוי לפגוע בהכנסות התפעוליות של הבנק. לא ניתן עדיין לאמוד את היקף הפגיעה. הבנק ממשיך לנהל ולשמר את תיק לקוחות הביטוח הקיים, מראשית 2007, על פי הנחיית המפקח על הביטוח לא יכלול ביטוח נכסי הלווים ביטוח לצד ג'. בשלב זה אין בידי הבנק להעריך השפעת שינוי זה.

חלק מהמידע המופיע לעיל הינו "מידע צופה פני עתיד". למשמעות מושג זה ר' בפרק "מידע צופה פני עתיד" לעיל.

מבנה הארגון

סינוף ופריסה

הבנק פועל ב-68 סניפים, מהם שני סניפים ראשיים (ת"א וחיפה), שני סניפים עצמאיים (בבורסה בר"ג ובמודיעין) ו-64 סניפונים המצויים בתוך סניפי בנק דיסקונט לישראל בע"מ או בסמוך להם. בכוונת הבנק להמשיך לפעול להגדלת מספר הסניפונים בשנת 2008.

כמו כן לבנק מוקד טלפוני אשר הרחיב את פעילותו והפך להיות שער הבנק לכל פניות הלקוחות. הרחבה זו החלה בשנת 2007 ונמשכת בשנת 2008.

חלק מהמידע המופיע לעיל הינו "מידע צופה פני עתיד". למשמעות מושג זה ר' לעיל בסעיף "מידע צופה פני עתיד". מידע זה מתבסס על תוכניות הבנק והערכותיו למועד עריכת הדוחות. הערכות ותוכניות אלה עשויות להשתנות בשל שינוי בתנאי השוק, מגבלות רגולטוריות וכיוצ"ב. לפרטים נוספים אודות המבנה הארגוני, ר' בדוח הכספי לשנת 2007, עמודים 46-47.

רכוש קבוע ומתקנים

בחודש מרס 2008 נחתם הסכם לרכישת 50% ממבנה הבנק הממוקם בסמטת בית השואבה 16-18, תל-אביב. ההסכם היה מותנה בהתקיימות של תנאי מתלה של קבלת אישור מהרשויות. סך ההשקעה במבנה שבוצעה ברבעון השני של השנה, לאחר התקיימות התנאי המתלה, מסתכמת ב- 27.1 מיליוני ש"ח.

מערכת המחשב - פרויקט "שמים" – שדרוג מערכות ידע ומיחשוב

מערכות המחשב של הבנק הינן בנות שנים רבות ותמיכתן בצרכים המודרניים של הפעילות הבנקאית הינה מוגבלת. בנוסף יכולת המערכות הממוחשבות לספק מענה לצרכים עתידיים, כגון יישום הנחיות באזל 2, מוגבלת אף היא. לאור האמור לעיל החליט דירקטוריון הבנק להקצות כלים ומשאבים לפיתוח, שיפור ושדרוג מערכות המיחשוב של הבנק. לצורך יישום החלטה זו שכר הבנק שירותי יועץ מיחשוב חיצוני, בעל ותק ונסיון במערכות בנקאיות, שיסייע לבנק במיפוי הפער בין המצוי לרצוי ובבניית תכנית אב למיחשוב.

בנוסף הוטל על צוות יועצים טכנולוגיים ויישומיים להכין תוכנית עבודה רב שנתית לשדרוג המערך הקיים. בתוכנית העבודה הוגדר אוסף המטלות הנדרשות, סדר העדיפויות בישומן תוך פריסתן על ציר הזמן ברמת פרוט שנתית. מתכנית העבודה נגזרה גם דרישה תקציבית רב-שנתית. יצוין כי בשנת 2005 השלים הבנק הסבה של מערכות המחשב לטכנולוגיה מודרנית היכולה לתמוך בפרויקטים עתידיים.

כחלק מהכנת תוכנית העבודה הרב שנתית הוכנה גם הערכה תקציבית ליישום. ההערכה התקציבית הוצגה להנהלת הבנק, לוועדת המיחשוב ולועדת הביקורת ואושרה על ידם, מתוך הבנה כי מתן מענה הולם לצרכי הבנק מהווה תנאי הכרחי לפעילותו.

פרויקט "שמים" אושר על ידי דירקטוריון הבנק בחודש פברואר 2007. הפרויקט צפוי להימשך כ-4 שנים ועלותו הישירה צפויה להיות 10 מיליון \$ כולל מע"מ. בנוסף צפוי הבנק להקצות לפרויקט במהלך 4 השנים תשומות עקיפות בהיקף של כ-2 מיליון \$, מרביתן תשומות כח אדם ותמיכה בפרויקט. ההשקעה הכוללת בפרויקט "שמים" עד ליום 31.03.08 הסתכמה בסך של 8.3 מיליון ש"ח. במקביל להתקדמות הפרויקט, הנהלת הבנק מקיימת בחינה של תוצרי הפרויקט לצורך תיקוף חלופות מימוש.

חקיקה ופיקוח

הבנק פועל במסגרת חוקים, תקנות והוראות שחלקם ייחודיים למערכת הבנקאית, וחלקם, גם אם אינם ייחודיים כאמור, משפיעים על מקטעים מהותיים בפעילותו.

פקודת הבנקאות, חוקי הבנקאות השונים והוראות ניהול בנקאי תקין אשר מפרסם המפקח על הבנקים מעת לעת, מהווים את הבסיס החוקי והמרכזי לפעילותו של הבנק.

אלו מגדירים, בין היתר, את הפעילות המותרת לבנק ואת גבולותיה, את תנאי השליטה והבעלות בחברות בת, את מערכות היחסים בין הבנק ללקוחותיו, את השימוש בנכסי הבנק ואת אופן הדיווח על הפעילות האמורה למפקח ולציבור.

חוקים נוספים, בנושאים ייחודיים, מטילים על בנקים, והבנק בכללם, חובות וכללים ספציפיים. כך למשל החקיקה הקשורה באיסור הלבנת הון ואיסור מימון טרור, חוק נתוני אשראי, חקיקה הקשורה בהלוואות לדיור וכו'.

בנוסף לאלה קיימת חקיקה נוספת שבשל הקשר שלה לפעילות הבנק יש לה השפעה רבה על התנהלותו. לעניין זה ראוי להזכיר, בין היתר, את דיני הערבות, דיני ההוצאה לפועל, דיני פירוקים וכינוסים, וחוקי מס שונים.

להלן, בתמצית, פירוט של שינויי חקיקה ויזמות חקיקה רלוונטיים לתקופת הדוח אשר משפיעים או עשויים להשפיע באופן משמעותי על פעילות הבנק.

1. הצעת חוק הוצאה לפועל בעניין הגנת דיור חלופי

בחודש אוקטובר 2006 פורסמה הצעת "חוק ההסדרים" לשנת 2007, שכללה תיקון מקיף בחוק ההוצאה לפועל, התשל"ז – 1967 (להלן: "התיקון"). הצעת החוק אושרה בקריאה ראשונה יחד עם חוק התקציב.

לאחר מכן, התיקון בחוק ההוצאה לפועל פוצל מחוק ההסדרים והדיון בו נמשך בנפרד בוועדת החוקה, חוק ומשפט של הכנסת. במסגרת הצעת החוק נידונה גם הגנת הדיור החלופי במקרה של מימוש משכנתא על דירת מגורים. בהצעה מוצע להסמיך את שר המשפטים בהתייעצות עם שר האוצר ושר הבינוי והשיכון, לקבוע הוראות בנוגע לחובת הגנת הדיור החלופי, אשר יבטיחו שהחייב ובני משפחתו הגרים עמו לא יוותרו בלא קורת גג, לרבות בדרך של חיוב הבנק הזוכה בתשלום שכר דירה בסכום שיקבע ולתקופה שתקבע, זאת גם במקרים בהם נקבע בשטרי המשכנתא והמשכון כי הגנת הדיור החלופי לא תחול.

בדיונים שהתקיימו בנושא זה לאחרונה בוועדת החוקה, חוק ומשפט של הכנסת הובעה העמדה כי יש לקבוע הוראות המעניקות לחייב דיור חלופי, תוך איזון בין האינטרסים של הבנקים המלווים לבין האינטרס להגן על החייב. בדיונים קיבלה ביטוי עמדת איגוד הבנקים כי יש להבטיח לבנקים המלווים וודאות בדבר הסיכונים להם הם חשופים. בשלב זה מסתמן כי עמדת ועדת החוקה היא לחייב בתשלום שווה ערך לדיור חלופי לתקופה של כ- 18-36 חודשים, וכי במקרים חריגים יוכל ראש ההוצ"פ להפחית או להעלות את התקופה. כמו-כן, דנה הוועדה בשאלת תחולת הסעיף על הלוואות שניתנו בעבר.

בשלב זה אין ביכולתו של הבנק להעריך מה יהיה הנוסח הסופי של התיקון לחוק, אם אכן יתקבל ומה יהיו ההוראות שייקבע השר בתקנות, באשר לחובה לשלם שכר דירה לחייבים שיפנו מדירותיהם. בשל כך לא ניתן עדיין להעריך כיצד ישפיע התיקון בסופו של דבר על התנהגות הבנקים למשכנתאות והלקוחות.

2. הוראה בנושא "מדידה וגילוי של חובות פגומים, סיכון אשראי והפרשה להפסדי אשראי"

ביום 31 בדצמבר 2007 הפיץ בנק ישראל, הפיקוח על הבנקים הוראה סופית בנושא ליישום לראשונה של ההוראה החל מיום 1.1.2010.

על פי ההוראה, המבוססת, בין היתר, על תקני חשבונאות בארה"ב (FAS 114) ועל הוראות רשויות הפיקוח על הבנקים בארה"ב וה-SEC, יידרשו התאגידים הבנקאיים לערוך הפרשה נאותה לכיסוי הפסדי האשראי הצפויים בהתייחס לתיק האשראי, שתוערך באחד משני מסלולים: "הפרשה פרטנית" או "הפרשה קבוצתית".

"הפרשה פרטנית להפסדי אשראי" - תיושם בגין חוב שיתרתו החוזית (ללא ניכוי מחיקות חשבונאיות שלא כרוכות בויתור חשבונאי, ריבית שלא הוכרה, הפרשות להפסדי אשראי ובטחונות) הינה 1 מיליון ש"ח או יותר וכן בגין חובות אחרים שמזוהים על ידי התאגיד הבנקאי לצורך הערכה פרטנית ואשר ההפרשה לירידת ערך בגינם אינה

נכללת ב"הפרשה קבוצתית". ההפרשה הפרטנית להפסדי אשראי תיערך בהתבסס על הערך הנכחי של תזרימי המזומנים העתידיים הצפויים, המהוונים בשיעור ריבית האפקטיבי של החוב, או, כאשר החוב מותנה בביטחון או שהתאגיד הבנקאי קובע שצפויה תפיסת נכס, על פי השווי ההוגן של הביטחון ששועבד להבטחת אותו אשראי. "הפרשה ספציפית להפסדי אשראי המוערכת על בסיס קבוצתי" - תיושם עבור הפרשות לירידת ערך של קבוצות גדולות של חובות קטנים והומוגניים (כגון: הלוואות לדיור וחובות צרכניים הנפרעים בתשלומים) וכן בגין חובות שנבחנו פרטנית ונמצא שהם אינם פגומים.

ההוראה קובעת בנוסף דרישות חדשות של גילוי, מדידה ותייעוד העוסקות, בין היתר, בדיווח על חובות בעייתיים, בהכרה בהכנסות מימון בגין חובות פגומים, במחיקה חשבונאית של חובות שאינה כרוכה בויתור משפטי, בטיפול בנכסים שנתפסו ובטיפול החשבונאי בארגון מחדש של חוב בעייתי.

הוראה זו תיושם בדוחות הכספיים של תאגידים בנקאיים, החל מהדוחות ליום 1 בינואר 2010 ואילך. ההוראה לא תיושם למפרע בדוחות כספיים לתקופות קודמות. התאמות של יתרת ההפרשה להפסדי אשראי בגין אשראי לציבור ובגין מכשירי אשראי חוץ מאזניים ליום 1 בינואר 2010 בהתאם לדרישות הוראה זו יכללו ישירות בסעיף העודפים בהון העצמי.

יישום ההוראה מחייב היערכות ושינויים מהותיים במערכות המידע הקיימות, שאינן מותאמות, בשלב זה, לדיווח על פי העקרונות המוצעים. כמו כן, הערכת ההשפעה על יתרת האשראי במסלול הקבוצתי לא ניתנת לביצוע ללא זיהוי וקביעת המודלים והפרמטרים המובילים לבניית קבוצות הומוגניות בעלות מאפייני סיכון דומים ואיסוף נתונים מספקים לצורך חישוב אומדן שיעור הפסדי העבר בכל קבוצת חובות.

בכל הקשור לבנק אשר מיישם את שיטת עומק הפיגור בהלוואות לדיור ואחרות, ההוראה אימצה את חוזר המפקח מיום 1.1.2006, בנושא הפרשות לפי עומק פיגור. לפיכך, יישום ההוראה כאמור בהלוואות אלו קיבל את ביטוי בדוחות הכספיים של הבנק.

לפיכך, להוראה שבבדון לא צפויה להיות השפעה מהותית על הלוואות לדיור ואחרות שההפרשה בגין הינה לפי עומק הפיגור ומהווה 72% מיתרת האשראי של הבנק.

לאור האמור לעיל, הנהלת הבנק אינה יכולה להעריך, בשלב זה, את השלכות יישום ההוראה על יתרת תיק האשראי שלגביה לא מיושמת שיטת עומק הפיגור כאמור, על תוצאותיו הכספיות בעתיד. הנהלת הבנק נערכת ליישום ההוראות שנקבעו ומסתייעת גם בחברה חיצונית ובוחנת את השלכות יישומה על מצבו הכספי של הבנק ועל תוצאות פעולותיו.

3. חוק הבנקאות (שרות ללקוח) (תיקון מס' 12), התשס"ז – 2007 בעניין עמלות הבנקים

ביום 5 ביולי 2007 פורסם תיקון לחוק הבנקאות (שרות ללקוח) (תיקון מס' 12), התשס"ז – 2007 שעניינו פיקוח על עמלות הבנקים. בחוק מוסדרים שני נושאים מרכזיים: האחד – מתן סמכות פיקוח לבנק ישראל על מחירי השירותים הבנקאיים והשני – מתן סמכות לבנק ישראל לקבוע את רשימת השירותים בגינם יוכלו הבנקים לגבות עמלות ואת אופן חישובם ("התעריפונים").

סמכות בנק ישראל חלה לגבי כלל הלקוחות ולא רק לגבי מגזר זה או אחר. בהתאם להוראות החוק, הנגיד יוכל להכריז על שירותים מסוימים כשירותים בני פיקוח, אם מתקיימת לגביהם אחת העילות שנקבעו בחוק. מרגע שהוכרז על שירות כבר פיקוח, אפילו לא נקבע מחירו על ידי בנק ישראל, לא ניתן יהיה להעלות את מחירו בלא

הגשת בקשה מנמקת אל המפקח על הבנקים. בפרק המסדיר את קביעת התעריפונים נקבע כי פרק זה יחול לגבי מגזר העסקים הקטנים והלקוחות הפרטיים. על פי הוראות החוק בפרק זה, הנגיד יוכל לקבוע רשימה של עמלות ואת אופן חישובם. תאגיד בנקאי לא יוכל לגבות מלקוחותיו עמלה, אלא בעד שירות המופיע בתעריפונים אלו, למעט במקרה בו הבנק פנה בבקשה מנומקת שאושרה.

החוק קובע גם את הכללים בדבר ידוע הלקוחות על התעריפונים בדבר הדיווח השוטף ללקוחות על העמלות שנגבו מהם.

ביום 8 בינואר 2008 פרסם נגיד בנק ישראל ברשומות את כללי הבנקאות (שירות ללקוח) (עמלות), התשס"ח – 2008, שאליהם צורף נוסח של תעריפון העמלות. בתעריפון הנ"ל צמצם הפיקוח על הבנקים את מספר העמלות ללקוחות קמעונאיים, תוך ביטול ויחוד עמלות שונות. על פי התעריפון החדש בנק ישראל הותיר את העמלות העיקריות של הבנקים למשכנתאות – עמלת פתיחת תיק ודמי גביה.

התחילה של הכללים הנ"ל, לרבות התעריפון, אמורה להיות על פי האמור בחוק, במהלך חודש אפריל 2008, עם זאת נגיד בנק ישראל באישור ועדת הכלכלה של הכנסת רשאי לדחות את תחילת הכללים בשלושה חודשים נוספים, וביום 5 במאי 2008, אישרה ועדת הכלכלה של הכנסת לדחות את תחילת יישום הכללים האמורים, לרבות התעריפון, ליום 1 ביולי 2008.

בנסיבות אלה, לא ניתן להעריך באופן מלא את השפעת יישום החוק החדש. עם זאת, להערכת הנהלת הבנק, הפגיעה בהכנסות הבנק בעתיד לא תהיה מהותית.

4. חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) (תיקון מס' 4 ו-5), התשס"ח – 2008

הצעת חוק ממשלתית ופרטית שעניינה ערבויות חוק מכר המונפקות על ידי בנק מלווה, עברה בקריאה שניה ושלישית בכנסת ביום 31.3.2008 ללא מתנגדים. עיקרי השינוי בתיקון לחוק ביחס לדין הקיים הינם: הוטלה חובה על הבנק לוודא כי רוכש דירה קיבל בטוחה בהתאם לחוק מאת המוכר (כאשר עד עתה הוטלה החובה על המוכר-הקבלן בלבד); הבנק (לרבות בנק המעניק משכנתא), יהיה מחויב ליידע את הרוכש באשר לזכויותיו על פי החוק; קיימת חובה להעמדת בטוחה החל מתשלום 7% ממחיר הדירה (בניגוד ל-15% הנהוגים כיום); הורחבו המצבים בהם ניתן לחלט ערבות, כך שיכללו גם הקפאת הליכים; נקבעו סנקציות על בנק ונושאי משרה בו במקרה של אי עמידה בהוראות החוק. החוק יכנס לתוקף ביום 1.10.08.

5. הצעת חוק הבנקאות (שירות ללקוח) (תיקון – עמלת פירעון מוקדם בעת מימוש נכס) התשס"ח – 2007

ביום 19/11/2007 הוגשה הצעת חוק פרטית, במסגרתה מוצע לקבוע כי במקרה של מימוש הנכס על ידי בנק, לא יחויב הלקוח בעמלת פירעון מוקדם, בעת מכירת נכס של לווה בכינוס נכסים. הבנק, באמצעות איגוד הבנקים, מתנגד לחוק, בטענה כי החוק מפלה לטובה אנשים אשר הפרו את התחייבויותיהם. בניגוד לעמדת איגוד הבנקים עבר החוק בוועדה לאישור מליאת הכנסת בקריאה ראשונה. החוק, אם יתקבל, עלול לפגוע בהכנסות הבנק, הואיל ועמלת הפירעון המוקדם יכולה להגיע לסכומים מהותיים מכל הלוואה.

6. הוראת ניהול בנקאי תקין - ליווי פיננסי

בנק ישראל אישר הוראת ניהול בנקאי תקין אשר תחול על הסכמי ליווי שיחתמו לאחר 1.6.08. ההוראה עוסקת בדרך תשלום תמורת מכר, בעסקאות המלוות בליווי פיננסי. לפי ההוראה של רוכשי הדירות התשלומים יבוצעו

באמצעות שוברים, על גבם יודפס שם הפרוייקט, מספר החשבון הרלוונטי ופרטים מזהים של הנכס הנרכש. בבסיס ההוראה הכוונה, כי מעבר לשיטת השוברים, תאפשר זיהוי, וניהול טוב יותר של הכנסות פרוייקטים המלווים בהסכם פיננסי, ותקשה על הברחת כספים מחשבון הליווי, תוך תרמית כלפי רוכשים (כדוגמת מקרים שפורסמו לאחרונה בישראל בעקבות קריסת חברת בנייה גדולה). על השובר יופיעו כיתובים המפנים את תשומת לב הרוכשים לנושאים שונים ובין היתר לזכותם לקבל מהבנק המלווה ערבות בגין סכום הכסף ששולם באמצעות השובר. הבנק המלווה יציא את הערבות בגין הסכם ששולם בתוך 14 ימי עסקים מיום התשלום.

7. ביטול חוק התיאומים

ביום 26 בפברואר 2008, אישרה הכנסת את ביטול חוק מס הכנסה (תיאומים בשל אינפלציה) התשמ"ה-1985. תחולתו של חוק התיאומים תסתיים בשנת המס 2007 תוך קביעת הוראות מעבר. בהוראות המעבר קיימת התייחסות לחישוב מס הרווח של מוסדות כספיים שיותר בניכוי מס השכר ששולם. בשנת 2008 תנוכה מחצית ממס השכר בלבד. מוסד כספי ישלם מס שכר גם בגין סכומים ששולמו על ידי לביטוח הלאומי, בניכוי דמי הביטוח שנוכו משכר העובד. בשנת 2008 יחול התיקון רק לגבי מחצית מהסכומים ששילם המעביד לביטוח הלאומי, בניכוי מחצית מדמי הביטוח הלאומי שנוכו משכר העובד. הוצאות המס של הבנק יגדלו בשנים הבאות, כך שכל עליה במדד המחירים לצרכן של 1% תגרום לעליה של כ-3 מיליון ש"ח בהוצאות המס בהשוואה להוצאות המס לפני ביטול החוק.

מדיניות חשבונאית בנושאים קריטיים

הדוחות הכספיים של הבנק ערוכים בהתאם לכללי החשבונאות המקובלים (שהעיקריים בהם פורטו בביאור 1 לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2007) ולהוראות המפקח על הבנקים והנחיותיו.

רמת ההסדרה של הדיווח הכספי של תאגידים בנקאיים הינה מהגבוהות בתחומי הדיווח הכספי בישראל. הוראות המפקח על הבנקים והנחיותיו הינן מקיפות, מפורטות, ומגיעות לעיתים עד כדי הכתבת הנוסחים שתאגיד בנקאי מחוייב לנקוט בהם. עם זאת, ישנם תחומים בהם יישום המדיניות החשבונאית כרוך במידה גבוהה של הערכה ואומדן, אשר נערכים על ידי הנהלת התאגיד הבנקאי במהלך עריכת הדוחות הכספיים.

יישומם של כללי החשבונאות המקובלים והוראות המפקח על הבנקים והנחיותיו על ידי הנהלת הבנק, כרוך איפוא לעיתים בהנחות, היערכות ואומדנים שונים המשפיעים על הסכומים המדווחים של נכסים והתחייבויות לרבות התחייבויות תלויות, ועל התוצאות הכספיות המדווחות של הבנק. ייתכן שהתממשותם בעתיד של ההיערכות והאומדנים כאמור, יהיה שונה מכפי שהוערך בעת עריכת הדוחות הכספיים.

חלק מהאומדנים ומההיערכות בהם נעשה שימוש, כרוך במידה רבה של אי ודאות או רגישות למשתנים שונים. אומדנים והיערכות מסוג זה שהשתנתם עשויה להשפיע באופן מהותי על התוצאות הכספיות המוצגות בדוחות הכספיים נחשבים לאומדנים והיערכות בנושאים "קריטיים".

הנהלת הבנק בדעה כי האומדנים וההיערכות שיושמו בעת עריכת הדוחות הכספיים הינם נאותים ונעשו על פי מיטב ידיעתה ושיקול דעתה המקצועי.

סקירה תמציתית של הערכות ואומדנים חשבונאיים בנושאים "קריטיים" הובאה בדוח השנתי לשנת 2007 (עמ' 57).

הליכים משפטיים

במהלך העסקים הרגיל של הבנק, מוגשות נגד הבנק תובענות משפטיות, לרבות בקשות מסוימות לאישור תובענות ייצוגיות. לדעת הנהלת הבנק, בהתבסס על חוות דעת משפטיות, נכללו בדוחות הכספיים הפרשות נאותות בהתייחס לתובענות משפטיות אלו, בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים, אם נדרשו. סכום החשיפה בשל תביעות שהוגשו נגד הבנק שאפשרות התממשותן, כולן או חלקן, הינה אפשרית (Reasonably possible) מסתכמת בכ-2.2 מיליון ש"ח. ר' ביאור 16 ג' לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2007 בנוגע לתביעות המהותיות, לרבות בקשות מסוימות לאישור תובענות ייצוגיות המתנהלות כנגד הבנק, וכן ביאור 2 להלן.

הליכי גביית חובות

לפרטים בדבר הליכי גביית חובות, ר' דוח הכספי לשנת 2007, עמוד 61.

הליכים משפטיים מהותיים שהסתיימו

1. לפרטים בדבר תביעה כספית בסך של 50 מיליון ש"ח שהגישו חייבים של הבנק והערבים לחובותיהם בחודש אפריל 2007 ואשר נמחקה בחודש אפריל 2008, ר' ביאור 2(ג) לתמצית הדוחות הכספיים.
2. לפרטים נוספים בדבר בקשה לאישור תובענה כתביעה ייצוגית אשר הוגשה ביום 6.7.2003 כנגד המדינה ומספר בנקים, בשל גביית יתר של מס בולים, ואשר נמחקה בחודש מרס 2008, ר' ביאור 2(ד) לתמצית הדוחות הכספיים.

הביקורת הפנימית בבנק

פרטים בדבר הביקורת הפנימית בבנק, ובכלל זה הסטנדרטים המקצועיים לפיהם פועלת הביקורת הפנימית, תוכנית העבודה השנתית והשיקולים לקביעתה נכללו בדוח שנתי לשנת 2007 (עמודים 64-62). בתקופת הדוח לא חלו שינויים מהותיים בפרטים אלה. בתקופת הדוח הוגשו ונידונו דוחות כדלקמן: הדוח לרביע השלישי של שנת 2007, הוגש בתאריך 17.10.07 ונידון בועדת הדירקטוריון לביקורת בתאריך 10.2.08.

הדוח לרביע הרביעי של שנת 2007, הוגש בתאריך 9.1.08 ונידון בועדת הדירקטוריון לביקורת בתאריך 30.3.08. הדוח השנתי לשנת 2007 הוגש בתאריך 28.1.08, ונידון בועדת הדירקטוריון בתאריך 30.3.08.

אחריות חברתית-סביבתית

הבנק הצטרף לפרויקט "אמץ לוחם" של האגודה למען החייל. הבנק אימץ את גדוד 405 של התותחנים. האימוץ מחייב את הבנק בתרומה שנתית של 100 אלפי ש"ח למשך 3 שנים, החל משנת 2007. הבנק אישר בתחילת השנה תוכנית עבודה להטמעה וקידום ערכים סביבתיים בתחום העבודה בבנק- תוכנית "הבנק הירוק" להעלאת המודעות, צמצום צריכת משאבי טבע (וחשמל, נייר וכד') ופעולות למחזור מירבי של משאבים.

שונות

הצהרות לגבי גילוי בדוחות כספיים

בעקבות השערוריות החשבונאיות שנחשפו בארה"ב לפני מספר שנים, נחקק בארה"ב חוק סרבנס אוקסלי (Sarbanes Oxley Act of 2002), במטרה לשפר את דיוק, אמינות ושקיפות הדיווח של החברות, ובכך להשיב את אמון הציבור בהם.

ברוח דרישות סעיף 302 לחוק האמור, והוראות שפירסמה על פיו רשות ניירות ערך האמריקאיות (SEC), קבע המפקח על הבנקים הוראה בעניין הצהרה לגבי גילוי בדוחות רבעוניים ושנתיים של תאגידים בנקאיים. תחולת ההוראה בדוחות הכספיים לרבעון השני של שנת 2005.

הבנק שכר במסגרת קבוצת דיסקונט את שירותיו של משרד רואי חשבון חיצוני, על מנת שיעץ, יסייע, ידריך וילווה את הבנק בהיערכותו לקראת החתימה של ההצהרה כנדרש.

במטרה לבסס הצהרות אלה, בחן הבנק, בסיוע חיצוני כאמור, את התהליכים העיקריים של הפקת והעברת מידע הקשור לדוחות הכספיים ביחידות השונות של הבנק. נבחנו הסיכונים הכרוכים בתהליכים אלה והבקורות הקיימות לגידור והקטנת הסיכונים והוצעו בקורות רבות נוספות, שרובן כבר יושמו.

המנהל הכללי של הבנק והחשבונאי הראשי שלו בשיתוף עם הנהלת הבנק העריכו, בהסתמך על ממצאי הבחינה המפורטת האמורה, את היעילות של הבקורות והנהלים לגבי הגילוי של הבנק. על בסיס הערכה זו, המנהל הכללי והחשבונאי הראשי הגיעו למסקנה כי לתום תקופת הדיווח, הבקורות והנהלים לגבי הגילוי של הבנק הינן אפקטיביות כדי לרשום, לעבד, לסכם ולדווח על המידע שהבנק נדרש לגלות בדוח השנתי בהתאם להוראות הדיווח לציבור של המפקח על הבנקים.

הבנק עורך מידי רבעון ישיבת ועדת גילוי בה משתתפים חברי ההנהלה וכן כל עובדי הבנק החותמים על קיום הבקורות עליהן הוחלט. מטרת ועדת הגילוי היא טיפול בתקלות, שינוי תהליכים, שינוי בקורות וכו'. במהלך הרבעון שהסתיים ביום 31 במרס 2008 לא אירע כל שינוי בבקרה הפנימית על הדיווח הכספי אשר השפיע באופן מהותי, או סביר שצפוי להשפיע באופן מהותי, על הדיווח הכספי.

בדוחות אלה נכללת הצהרת המנהל הכללי של הבנק והחשבונאי הראשי שלו, כנדרש בהוראות המפקח (ר' להלן). מובהר כי, בשלב זה, ההצהרה לגבי גילוי בדוחות הכספיים אינה אמורה לכסות את ההיבטים הרחבים של הערכת אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי שנקבעו בסעיף 404 (ר' להלן). בכלל זה, הבנק טרם עשה שימוש במודל בקרה פנימית לשם בחינת האפקטיביות שלה, כנדרש בסעיף 404 האמור.

חוזר בעניין "אחריות ההנהלה על הבקרה הפנימית על דיווח כספי (SOX 404)"

בחודש דצמבר 2005 הפיץ המפקח על הבנקים חוזר בעניין האמור, לפיו על התאגידים הבנקאיים להיערך לכלול בדוחותיהם הכספיים, החל בדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2008, הצהרה בדבר אחריות ההנהלה להקמה ולחזוק של מערך בקרה ונהלי בקרה פנימית נאותים על דיווח כספי וכן הערכה לתום שנת הכספים של יעילות המערך ונהלי הבקרה הפנימית על דיווח כספי.

במקביל, רואי החשבון המבקרים של התאגידים הבנקאיים יידרשו להמציא חוות דעת על ההערכה שבוצעה על ידי הנהלת התאגיד הבנקאי, שבהכנתה הם יידרשו ליישם את התקנים הרלבנטיים שיאומצו או שיתפרסמו על ידי ה-

PACOB (Public Company Accounting Oversight Board). והכל, בהתאם לדרישת סעיף 404 לחוק סרבנס-אוקסלי האמריקאי ולהוראות ה- SEC שפורסמו מכוחו.

החוזר מנחה את התאגידים הבנקאיים להשלים עד ליום פרסום הדוח לרבעון הראשון לשנת 2006 את ההיערכות המקדימה לביצוע הפרוייקט: תכנון הפרוייקט (בבנק ובחברות הבנות) – מינוי צוות היגוי, מינוי צוות לפרוייקט, הגדרת הבקרה הפנימית והיקף העבודה, מטרותיה, תוצרי ביניים, קביעת מתודולוגיה, זיהוי חומרות ותוכנות שייעשה בהן שימוש, קביעת תוכניות עבודה, תקציבים, בניית תוכניות להכשרת עובדים, דרכי תקשורת בין הגורמים השונים. הבנק נערך כנדרש, במועד.

על התאגידים הבנקאיים להשלים את מכלול הפרוייקט במחצית הראשונה של שנת 2008, כך שביקורת ראי החשבון המבקרים תחל לכל המאוחר בחודש יוני 2008 ותסתיים עד למועד הדיווח (31 בדצמבר 2008). בחוזר צויין כי מודל הבקרה הפנימית COSO, שאליו מפנות רשויות הפיקוח בארה"ב, יכול לשמש את התאגידים הבנקאיים בישראל, במסגרת יישום הוראות סעיף 404, לצורך הערכת הבקרה הפנימית. מודל COSO מגדיר מהי בקרה פנימית, ומספק מתודולוגיות ואמות מידה לפיהן נבחנת האפקטיביות של מערך הבקרה הפנימית. יישום דרישת המפקח על הבנקים יחייב שדרוג ו/או הקמה של מערכות תשתית של בקורות פנימיות בבנק והדבר יחייב, להערכת הבנק, הקצאת משאבים רבים בשנים הקרובות, כספיים וניהוליים. הבנק נערך ליישום ההוראה האמורה בעזרת יועץ חיצוני, במסגרת קבוצת דיסקונט. הבנק השלים את שלב ההערכות המקדימה לביצוע הפרוייקט, ונמצא בשלב סופי של תיעוד ומיפוי הסיכונים והבקורות בתהליכים שהוגדרו בתחילת הפרוייקט. בסמוך למועד פרסום הדו"ח הכספי יחל הבנק בשלב ביצוע בדיקות האפקטיביות ביחס למערך הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי.

סיכום היערכות הבנק לעמידה בהוראות SOX 404 כפי שאומצו על ידי המפקח על הבנקים

במהלך שנת 2006 השלים הבנק את שלב התכנון וההיערכות לביצוע הפרוייקט. במסגרת שלב זה הוגדרה מתודולוגיית הביצוע, אומץ מודל ה-COSO כמודל להערכת הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי והוקמה מנהלת פרויקט וועדת היגוי. שלב התכנון כלל ביצוע פיילוט במהלכו נבחנו מתודולוגיית העבודה ומבנה התוצרים. כמו כן, סיים הבנק בשנת 2007 את מיפוי כלל התהליכים המהותיים המשפיעים על הדיווח הכספי והחל שלב התיעוד והאימות של תהליכים אלו, שיסתיים עד חודש מאי 2008.

במהלך שנת 2007 החל הבנק בתיעוד התהליכים ומיפוי סיכוני הדיווח הכספי בתהליכים המהותיים בהתאם לסדרי עדיפויות שנקבעו בתוכנית העבודה, תהליך זה נמצא בשלב סופי ויסתיים במהלך חודש מאי 2008 כמו כן בסמוך למועד פרסום הדוחות יחל הבנק בשלב הבדיקות האפקטיביות ותגובש תוכנית לצמצום החשיפות באם יעלו.

הבנק רכש במסגרת קבוצת דיסקונט מערכת שתשמש לניהול הפרוייקט.

ברבעון השלישי של שנת 2008 יחל שלב בדיקות ראי החשבון המבקר של הבנק שיכלול ביצוע מדגם בדיקות של תיעוד תהליכים, מיפוי הסיכונים והבקורות לצורך מתן חוות דעת.

תהליך אישור הדוחות הכספיים

דירקטוריון הבנק אחראי על בקרת העל בבנק ומונה שמונה חברים: מר ישראל דוד-יו"ר הדירקטוריון, מר אבידן יאיר, מר איליה שלמה, מר אשרי אברהם, מר הייבלום חיים, מר ורדי שי, מר יהב אבי ומר מירון אברהם.

בדירקטוריון שישה חברים בעלי מיומנות חשבונאית פיננסית: מר ישראל דוד-סמנכ"ל בכיר וראש החטיבה הקמעונאית בבנק דיסקונט לישראל בע"מ (החברה האם), מר יאיר אבידן-סגן מנהל חטיבה עסקית בבנק דיסקונט לישראל בע"מ (החברה האם), מר שלמה אליה-פעיל בקידום פרויקטים בתקשורת לווינים ובתחום הנדל"ן בחו"ל, מר אברהם אשרי-יועץ כלכלי ומנהל חברות, מר אבי יהב-יו"ר ומנכ"ל חברת יחד מועדון צרכנות לרופאים בע"מ, מר אברהם מירון-רו"ח עצמאי.

דירקטוריון הבנק מינה ועדת מאזן אשר חברים בה חמישה מחברי הדירקטוריון – מר ישראל דוד, מר אברהם אשרי, מר יאיר אבידן, מר שלמה אליה ומר אברהם מירון. לועדת המאזן נשלח חומר הרקע וזאת לאחר ישיבת ועדת גילוי בה חברים כל חברי ההנהלה, נציג המבקר הפנימי ונציג רואה החשבון המבקר. ועדת המאזן דנה בדוחות הכספיים וממליצה בפני הדירקטוריון על אישור הדוחות הכספיים.

לישיבת ועדת המאזן, כמו גם לישיבת הדירקטוריון בה נידונים ומאושרים הדוחות הכספיים, מוזמנים ונוכחים רואה החשבון המבקר של הבנק. ועדת המאזן בוחנת, באמצעות הצגה מפורטת של נושאי המשרה ואחרים בבנק, את הסוגיות המהותיות בדיווח הכספי, את המדיניות החשבונאית שיושמה ושינויים שחלו בה ואת יישום עיקרון הגילוי הנאות בדוחות הכספיים ובמידע הנלווה. כמו כן בוחנת היבטים שונים של בקרה וניהול סיכונים.

הדוחות הכספיים מועברים לעיונם של חברי הדירקטוריון טרם אישורם. בישיבת הדירקטוריון נסקרות התוצאות הכספיות של הבנק ומוצגים כלל השינויים שחלו במהלך התקופה המדווחת בהשוואה לתקופות המקבילות וניתנת סקירה על הדיון שנערך בועדת המאזן כולל עיקרי ממצאיה והערותיה, וממליצה על אישור הדוחות הכספיים. בתום הדיון, משהובהר כי הדוחות הכספיים משקפים באופן נאות את מצב עסקי הבנק ואת תוצאות פעולותיו, מאשר הדירקטוריון את הדוחות הכספיים.

סקירת רואי החשבון המבקרים

בסקירה של רואי החשבון המבקרים על תמצית הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים והבלתי מבוקרים של הבנק לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימו ביום 31 במרס 2008, הפנו רואי החשבון המבקרים את תשומת הלב לאמור בביאור הבא:

ביאור 2(א) ו-(ב) בדבר בקשה לאישור תובענה ייצוגית ותביעה כספית שהוגשו כנגד הבנק.

חברי ההנהלה האקזקוטיבית

אתי לנגרמן, המנהל הכללי
אמיר פושינסקי, משנה למנכ"ל, ר' 1 להלן
רוני כתב, סמנכ"ל בכיר, חשבונאי ראשי
אורית שמילוביץ, סמנכ"ל פיננסי כלכלי
זאב דקל, סמנכ"ל עסקי
יגאל בורוכובסקי, יועץ משפטי, מזכיר הבנק ואחראי קשרי קהילה

שינויים בהנהלה מתחילת השנה

1. ביום 27.4.2008 הודיע מר אמיר פושינסקי, משנה למנכ"ל, מנהל אגף בנקאות ושיווק ומנהל הסיכונים התפעוליים על סיום תפקידו בבנק.
מר פושינסקי סיים את תפקידו בבנק ביום 4.5.2008.
2. גב' אתי לנגרמן, מנכ"ל הבנק, המשמשת גם כמנהלת הסיכונים הכלליים של הבנק, משמשת כמנהלת הסיכונים התפעוליים החל מסיום תפקידו של מר פושינסקי.
3. בישיבת הדירקטוריון מיום 11.5.2008 אושר מינוי של מר אלדד זרחיה כסמנכ"ל טכנולוגיות ותפעול. מינוי יכנס לתוקף בכפוף לאישור המפקח על הבנקים.

הדירקטוריון

מתחילת שנת 2008 לא חלו שינויים בדירקטוריון.

ישיבות הדירקטוריון וועדותיו

בשנת 2008 התקיימו 6 ישיבות מליאת הדירקטוריון (ישיבה אחת ללא התכנסות)
ו- 11 ישיבות ועדות הדירקטוריון.

20 במאי 2008

אתי לנגרמן
מנהל כללי

ישראל דוד
יו"ר הדירקטוריון

סקירת ההנהלה

להלן נתונים בדבר שיעורי הכנסה והוצאה לפי בסיסי הצמדה לתקופה שהסתיימה ביום 31 במרס 2008 בהשוואה לתקופה שהסתיימה ב- 31 במרס 2007 (סכומים מדווחים)

שיעורי הכנסה והוצאה - מאוחד

לשלושה חודשים שהסתיימו ב- 31 במרס

2007			2008		
שיעור הכנסה (הוצאה) **	הכנסות (הוצאות) מימון	יתרה ממוצעת*	שיעור הכנסה (הוצאה) **	הכנסות (הוצאות) מימון	יתרה ממוצעת*
ב- %	מליוני ש"ח		ב- %	מליוני ש"ח	
5.15	11.8	934.0	5.18	17.7	1,400.0
7.20	0.4	24.7	4.01	0.2	21.3
(4.72)	(4.1)	355.7	(4.51)	(10.8)	973.8
(5.92)	(0.5)	36.0	(6.26)	(0.5)	33.1
0.43			0.67		
3.80	77.4	8,252.0	6.60	154.9	9,612.3
3.05	2.9	381.8	5.86	5.6	388.3
(3.51)	(69.2)	7,991.3	(6.26)	(138.2)	9,040.3
(2.44)	(3.2)	520.5	(5.42)	(7.2)	540.8
0.29			0.34		
5.23	12.9	1,007.9	(5.74)	(10.3)	707.6
(9.48)	(22.4)	976.4	11.71	23.0	750.4
(4.25)			5.97		
4.07	102.1	10,193.9	5.65	162.3	11,719.9
3.30	3.3	406.5	5.76	5.8	409.6
(4.17)	(95.7)	9,323.4	(4.76)	(126.0)	10,764.5
(2.70)	(3.7)	556.5	(5.47)	(7.7)	573.9
(0.10)			0.89		
	24.8		(16.9)		
	0.8		0.8		
	7.3		7.3		
	135.0		153.5		
		101.9			6.2
		(24.2)			(23.2)
		19.9			28.6
		10,291.5			11,731.5
	(95.7)		(126.0)		
	(10.8)		(0.2)		
	28.5		27.3		
		98.7			70.6
		23.2			23.5
		846.2			872.9
		10,291.5			11,731.5

מטבע ישראלי לא צמוד:

נכסים
מזה: אשראי מפיקדונות מיועדים
התחייבויות
מזה: פיקדונות מיועדים
פער הריבית

מטבע ישראלי צמוד למדד:

נכסים
מזה: אשראי מפיקדונות מיועדים
התחייבויות
מזה: פיקדונות מיועדים
פער הריבית

מטבע ישראלי צמוד למט"ח:

נכסים
התחייבויות
פער הריבית
סך-הכול
נכסים כספיים שהניבו הכנסות מימון
מזה: אשראי מפיקדונות מיועדים
התחייבויות כספיות שגרמו הוצ' מימון
מזה: פיקדונות מיועדים
פער הריבית
בגין אופציות
עמלות מעסקי מימון
הכנסות מימון אחרות
סך-כל ההכנסות ממימון
נכסים כספיים אחרים

הפרשה כללית והפרשה נוספת
לחובות מסופקים
נכסים לא כספיים
סך-כל הנכסים
סך-כל הוצאות המימון
הפרשה לחובות מסופקים
(לרבות הפרשה כללית ונוספת)
רווח מפעולות מימון לאחר ההפרשה
לחובות מסופקים
התחייבויות כספיות אחרות
התחייבויות לא כספיות
אמצעים הוניים
סך כל ההתחייבויות והאמצעים הוניים

* על בסיס יתרות פתיחה חודשיות למעט מגזר לא צמוד המחושב על בסיס יתרות יומיות ולאחר ניכוי היתרה המאזנית הממוצעת של ההפרשות הספציפיות לחובות מסופקים.

** שיעור תשואה על בסיס שנתי. חישובי האחוזים מתבססים על הנתונים בסכומם המלא ולא על בסיס הנתונים במליוני ש"ח.

הצהרה (certification)

אני, אתי לנגרמן, מצהירה כי :

1. סקרתי את הדוח הרבעוני של בנק דיסקונט למשכנתאות בע"מ (להלן: "הבנק") ל- 31.3.2008 (להלן: "הדוח").
 2. בהתבסס על ידיעתי, הדוח איננו כולל כל מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בו מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בו, לאור הנסיבות בהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופה המכוסה בדוח.
 3. בהתבסס על ידיעתי, הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוח משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות, השינויים בהון העצמי ותזרימי המזומנים של הבנק לימים ולתקופות המדווחים בדוח.
 4. אני ואחרים בבנק המצהירים הצהרה זו אחראים לקביעתם ולקיומם של בקורות ונהלים לצורך גילוי הנדרש בדוח של הבנק. וכן :
 - (א) קבענו בקורות ונהלים כאלה, או גרמנו לקביעתם תחת פיקוחנו של בקורות ונהלים כאלה, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לבנק, לרבות תאגידים מאוחדים שלו, מובא לידיעתנו על ידי אחרים בבנק ובאותם תאגידים, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוח;
 - (ב) הערכנו את האפקטיביות של הבקורות והנהלים לגבי הגילוי של הבנק והצגנו את מסקנותינו לגבי האפקטיביות של הבקורות והנהלים לגבי הגילוי, לתום התקופה המכוסה בדוח בהתבסס על הערכתנו; וכן
 - (ג) גילינו בדוח כל שינוי בבקרה הפנימית של הבנק על דיווח כספי שאירע ברבעון הזה שהשפיע באופן מהותי, או סביר שצפוי להשפיע באופן מהותי על הבקרה הפנימית של הבנק על דיווח כספי; וכן
 5. אני ואחרים בבנק המצהירים הצהרה זו גילינו לרואה החשבון המבקר, לדירקטוריון ולועדת הביקורת של הדירקטוריון של הבנק, בהתבסס על הערכתנו העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית על דיווח כספי :
 - (א) את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של הבקרה הפנימית על דיווח כספי, אשר סביר שצפויים לפגוע ביכולתו של הבנק לרשום, לעבד, לסכם ולדווח על מידע כספי; וכן
 - (ב) כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, בה מעורבת ההנהלה או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית של הבנק על דיווח כספי.
- אין באמור לעיל כדי לגרוע מאחריותי או מאחריות כל אדם אחר, על פי כל דין.

20 במאי 2008

אתי לנגרמן – מנהל כללי

הצהרה (certification)

אני, רוני כתב, מצהיר כי :

1. סקרתי את הדוח הרבעוני של בנק דיסקונט למשכנתאות בע"מ (להלן: "הבנק") ל- 31.3.2008 (להלן: "הדוח").
 2. בהתבסס על ידיעתי, הדוח איננו כולל כל מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בו מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בו, לאור הנסיבות בהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופה המכוסה בדוח.
 3. בהתבסס על ידיעתי, הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוח משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות, השינויים בהון העצמי ותזרימי המזומנים של הבנק לימים ולתקופות המדווחים בדוח.
 4. אני ואחרים בבנק המצהירים הצהרה זו אחראים לקביעתם ולקיומם של בקורות ונהלים לצורך גילוי הנדרש בדוח של הבנק. וכן :
 - (א) קבענו בקורות ונהלים כאלה, או גרמנו לקביעתם תחת פיקוחנו של בקורות ונהלים כאלה, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לבנק, לרבות תאגידים מאוחדים שלו, מובא לידיעתנו על ידי אחרים בבנק ובאותם תאגידים, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוח;
 - (ב) הערכנו את האפקטיביות של הבקורות ונהלים לגבי הגילוי של הבנק והצגנו את מסקנותינו לגבי האפקטיביות של הבקורות ונהלים לגבי הגילוי, לתום התקופה המכוסה בדוח בהתבסס על הערכתנו; וכן
 - (ג) גילינו בדוח כל שינוי בבקרה הפנימית של הבנק על דיווח כספי שאירע ברבעון הזה שהשפיע באופן מהותי, או סביר שצפוי להשפיע באופן מהותי על הבקרה הפנימית של הבנק על דיווח כספי; וכן
 5. אני ואחרים בבנק המצהירים הצהרה זו גילינו לרואה החשבון המבקר, לדירקטוריון ולוועדת הביקורת של הדירקטוריון של הבנק, בהתבסס על הערכתנו העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית על דיווח כספי:
 - (א) את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של הבקרה הפנימית על דיווח כספי, אשר סביר שצפויים לפגוע ביכולתו של הבנק לרשום, לעבד, לסכם ולדווח על מידע כספי; וכן
 - (ב) כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, בה מעורבת ההנהלה או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית של הבנק על דיווח כספי.
- אין באמור לעיל כדי לגרוע מאחריותי או מאחריות כל אדם אחר, על פי כל דין.

20 במאי 2008

רוני כתב- סמנכ"ל בכיר,
חשבונאי ראשי

לכבוד
הדירקטוריון של
בנק דיסקונט למשכנתאות בע"מ

א.ג.ב.,

הנדון: סקירת דוחות ביניים מאוחדים בלתי מבוקרים לתקופה שהסתיימה ביום 31 במרס 2008

לבקשתכם, סקרנו את מאזן הביניים המאוחד של בנק דיסקונט למשכנתאות בע"מ וחברות מאוחדות שלו ליום 31 במרס 2008, את דוח הרווח וההפסד המאוחד, את הדוח על השינויים בהון העצמי ואת הדוח המאוחד על תזרימי המזומנים לשלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך.

סקירתנו נערכה בהתאם לנהלים שנקבעו על-ידי לשכת רואי חשבון בישראל. הנהלים כללו בין השאר, קריאת הדוחות הכספיים הנ"ל, קריאת פרוטוקולים של אסיפות בעלי המניות ושל ישיבות הדירקטוריון וועדותיו, ועריכת בירורים עם האחראים לעניינים הכספיים והחשבונאיים.

מאחר שהסקירה שנערכה היא מצומצמת בהיקפה ואינה מהווה בדיקה בהתאם לתקני ביקורת מקובלים, אין אנו מחוויים דעה על דוחות הביניים המאוחדים.

בביצוע סקירתנו, לא בא לידיעתנו דבר המצביע על כך, שיש צורך בשינויים מהותיים בדוחות האמורים, כדי שיוכלו להחשב כדוחות הערוכים בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים ובהתאם להוראות המפקח על הבנקים והנחיותיו.

אנו מפנים את תשומת הלב לאמור בבאור 2 א' ו- ב' בדבר בקשה לאישור תובענה ייצוגית ותביעה כספית שהוגשו כנגד הבנק.

זיו האפט
רואי חשבון

תל-אביב, 20 במאי 2008

תמצית מאזן מאוחד ליום 31 במרס 2008

סכומים מדווחים

(במליוני שקלים חדשים)

31.12.2007	31.3.2007	31.3.2008	
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
			<u>נכסים</u>
224.5	233.6	160.3	מזומנים ופיקדונות בבנקים
1.1	1.1	1.2	ניירות ערך
11,200.2	*9,762.6	11,803.3	אשראי לציבור
28.4	19.6	30.1	בניינים וציוד
48.9	44.6	53.1	נכסים אחרים
11,503.1	10,061.5	12,048.0	סך כל הנכסים
			<u>התחייבויות והון</u>
1,249.2	1,401.4	1,198.3	פיקדונות הציבור
8,984.9	7,397.0	9,557.7	פיקדונות מבנקים
32.2	33.6	33.1	פיקדונות הממשלה
268.2	274.1	278.1	כתבי התחייבות נידחים
97.9	*102.4	103.7	התחייבויות אחרות
10,632.4	9,208.5	11,170.9	סך כל ההתחייבויות
870.7	853.0	877.1	הון עצמי
11,503.1	10,061.5	12,048.0	סך כל ההתחייבויות והון

* סווג מחדש

הביאורים לדוחות הכספיים ביניים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

רוני כתב	אתי לנגרמן	ישראל דוד
סמנכ"ל בכיר,	מנהל כללי	יו"ר הדירקטוריון
חשבונאי ראשי		

תאריך אישור הדוחות הכספיים: 20 במאי, 2008.

תמצית דוח רווח והפסד - מאוחד
לתקופה שהסתיימה ביום 31 במרס 2008
סכומים מדווחים
(במליוני שקלים חדשים)

לשנה שהסתיימה	לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 31 במרס		
31.12.2007	2007	2008	
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
			רווח מפעילות מימון, לפני הפרשה לחובות מסופקים
125.5	39.3	27.5	
35.2	10.8	0.2	הפרשה לחובות מסופקים
			רווח מפעילות מימון, לאחר הפרשה לחובות מסופקים
90.3	28.5	27.3	
48.7	11.5	13.0	הכנסות תפעוליות ואחרות
			<u>הוצאות תפעוליות ואחרות</u>
66.9	14.5	17.8	משכורות והוצאות נילוות
15.6	3.6	4.1	אחזקה ופחת בניינים וציוד
31.8	5.6	8.4	הוצאות אחרות
114.3	23.7	30.3	סך כל הוצאות תפעוליות ואחרות
24.7	16.3	10.0	רווח מפעולות רגילות לפני מסים
(1.5)	7.8	3.6	הפרשה למסים על הרווח מפעולות רגילות
26.2	8.5	6.4	רווח נקי
			<u>רווח למניה: בשקלים חדשים</u>
19.86	6.47	4.83	רווח נקי למניה בת 1 ש"ח ע.נ.
			מספר המניות ששימשו לחישוב
1,319,173	1,319,173	1,319,173	

הביאורים לתמצית הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד ממנו.

**תמצית דוח על השינויים בהון העצמי
לתקופה שהסתיימה ביום 31 במרס 2008
סכומים מדווחים
(במליוני שקלים חדשים)**

הון המניות הנפרע			
וקרנות הון	עודפים	סה"כ	
			שלושת החודשים שהסתיימו
			<u>ביום 31 במרס 2008</u>
362.0	508.7	870.7	יתרה ליום 1 בינואר 2008 (מבוקר)
			רווח נקי בתקופת החשבון
-	6.4	6.4	(בלתי מבוקר)
362.0	515.1	877.1	יתרה ליום 31 במרס 2008
			(בלתי מבוקר)
			שלושת החודשים שהסתיימו
			<u>ביום 31 במרס 2007</u>
362.0	482.5	844.5	יתרה ליום 1 בינואר 2007 (מבוקר)
			רווח נקי בתקופת החשבון
-	8.5	8.5	(בלתי מבוקר)
362.0	491.0	853.0	יתרה ליום 31 במרס 2007
			(בלתי מבוקר)
			שנה שהסתיימה
			<u>ביום 31 בדצמבר 2007 (מבוקר)</u>
362.0	482.5	844.5	יתרה ליום 1 בינואר 2007
			רווח נקי בשנת החשבון
-	26.2	26.2	
362.0	508.7	870.7	יתרה ליום 31 בדצמבר 2007

הביאורים לתמצית הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד ממנו.

**תמצית דוח על תזרימי המזומנים מאוחד
לתקופה שהסתיימה ביום 31 במרס 2008**

סכומים מדווחים
(במליוני שקלים חדשים)

לשנה שהסתיימה ב- 31.12.07	לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 31 במרס 2007	31 במרס 2008
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר
26.2	8.5	6.4
35.2	10.8	0.2
5.3	1.2	1.3
(33.8)	(15.1)	10.7
(6.2)	2.2	(4.8)
4.1	-	0.6
(13.6)	(5.9)	5.8
17.2	1.7	20.2
(2,857.7)	(358.1)	(1,038.0)
1,703.2	412.3	477.1
(13.6)	(0.7)	(3.0)
(1,168.1)	53.5	(563.9)
92.7	23.7	23.5
(329.9)	(71.4)	(80.1)
2,741.8	237.8	956.4
(1,633.4)	(541.3)	(431.1)
-	-	-
(2.7)	(0.8)	(0.5)
-	-	10.6
(25.7)	(12.6)	(0.7)
842.8	(364.6)	478.1
(308.1)	(309.4)	(65.6)
457.2	457.2	149.1
149.1	147.8	83.5
64.9	17.6	19.1
0.7	-	0.4
229.4	53.7	61.2

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:

רווח נקי
התאמות הדרושות כדי להציג את המזומנים מפעולות:
הפרשה לחובות מסופקים
פחת על בנינים וציוד
הפרשי התאמה שנכללו בפעולות השקעה ומימון
שינויים בסעיפים מאזניים:
נכסים אחרים
מיסים נדחים
התחייבויות אחרות
מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת

תזרימי מזומנים מפעילות בנכסים:

מתן אשראי לציבור (1)
גביה מתוך אשראי לציבור (2)
רכישת בנינים וציוד
מזומנים נטו שנבעו (ששימשו) מפעילות בנכסים

תזרימי מזומנים מפעילות בהתחייבויות:

קבלת פקדונות מהציבור
פרעון פקדונות הציבור
קבלת פקדונות מבנקים
פרעון פקדונות מבנקים
קבלת פקדונות מהממשלה (1)
פרעון פקדונות ממשלה (2)
הנפקת כתבי התחייבות נידחים
פרעון אגרות-חוב וכתבי התחייבות נדחים
מזומנים נטו שנבעו (ששימשו) מפעילות בהתחייבויות

גידול (קיטון) ביתרת מזומנים

יתרת מזומנים לתחילת השנה

יתרת מזומנים לסוף השנה

לא כולל מידע על פעילות לפי מידת הגביה:
(1) מתן אשראי לציבור
הלוואות עומדות
(2) גביה מתוך אשראי לציבור

הביאורים לדוחות הכספיים ביניים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

תמצית רווח מפעולות מימון לפני הפרשה לחובות מסופקים - מאוחד

סכומים מדווחים
(במליוני שקלים חדשים)

לשנה שהסתיימה ב-	לשלושה חודשים שהסתיימו ב-31 במרס		
31 בדצמבר 2007	2007	2008	
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	
			א. <u>בגין נכסים</u> *
737.5	97.7	158.5	מאשראי לציבור
15.2	4.4	3.8	ממזומנים ופיקדונות בבנקים
752.7	102.1	162.3	סך כל
			ב. <u>בגין התחייבויות</u> *
(100.1)	(11.7)	(19.7)	על פיקדונות הציבור
(2.1)	(0.5)	(0.5)	על פיקדונות הממשלה
(526.1)	(80.3)	(101.3)	על פיקדונות מבנקים
(20.1)	(3.2)	(4.5)	על אגרות חוב וכתבי התחייבות נדחים
(648.4)	(95.7)	(126.0)	סך כל
			ג. <u>בגין מכשירים נגזרים</u>
(14.4)	24.8	(16.9)	הכנסות נטו בגין מכשירים נגזרים אחרים
			ד. <u>אחר</u>
4.4	0.8	0.8	עמלות מעסקי מימון
31.2	7.3	7.3	הכנסות מימון אחרות (1)
35.6	8.1	8.1	סך כל
125.5	39.3	27.5	סך הרווח מפעולות מימון לפני הפרשה לחובות מסופקים
(1.8)	(12.5)	11.9	מזה : הפרשי שער נטו
9.6	3.2	2.7	(1) מזה גביית ריבית מחובות בעייתיים בסך

* כולל מרכיב אפקטיבי ביחס הגידור.

תמצית מידע על הפרשה לחובות מסופקים - מאוחד

סכומים מדווחים
(במליוני שקלים חדשים)

לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 31 במרס

2007					2008					
בלתי מבוקר					בלתי מבוקר					
הפרשה ספציפית *					הפרשה ספציפית *					
הלואאות לדיור					הלואאות לדיור					
לפי עומק פיגור					לפי עומק פיגור					
סה"כ	הפרשה נוספת**	קבלנים ואחרים	אחרת (2)	פיגור (1)	סה"כ	הפרשה נוספת**	קבלנים ואחרים	אחרת (2)	פיגור (1)	
518.8	39.8	280.9	41.0	157.1	544.8	33.2	306.4	45.2	160.0	יתרת הפרשה לתחילת התקופה
24.3	-	8.4	0.7	15.2	13.6	-	1.3	0.1	12.2	הפרשות במהלך התקופה
(13.5)	-	(0.7)	-	(12.8)	(13.4)	(1.4)	(0.5)	(0.3)	(11.2)	בניכוי הקטנת הפרשות
10.8	-	7.7	0.7	2.4	0.2	(1.4)	0.8	(0.2)	1.0	סכום שנזקף לדוח רווח והפסד
(7.0)	-	(6.1)	-	(0.9)	(2.7)	-	-	(0.6)	(2.1)	מחיקות
522.6	39.8	282.5	41.7	158.6	542.3	31.8	307.2	44.4	158.9	יתרת הפרשה לסוף התקופה
15.6	15.6	-	-	-	10.6	10.6	-	-	-	מזה- יתרת ההפרשה שלא נכתה מסעיף אשראי לציבור

לשנה שהסתיימה ב- 31 בדצמבר

2007

מבוקר					
הפרשה ספציפית*					
הלואאות לדיור					
סה"כ	הפרשה נוספת**	קבלנים ואחרים	לפי עומק פיגור (1)	אחרת (2)	
518.8	39.8	280.9	41.0	157.1	יתרת הפרשה לתחילת השנה
103.6	-	34.5	8.7	60.4	הפרשות השנה
(68.4)	(6.6)	(2.4)	(4.1)	(55.3)	הקטנת הפרשות
35.2	(6.6)	32.1	4.6	5.1	סכום שנזקף לדוח רווח והפסד
(9.2)	-	(6.6)	(0.4)	(2.2)	מחיקות
544.8	33.2	306.4	45.2	160.0	יתרת הפרשה לסוף השנה
10.6	10.6	-	-	-	מזה- יתרת ההפרשה שלא נוכתה מסעיף אשראי לציבור

* כולל הלואאות לדיור על הסכום הקובע

(1) בהלואאות שלגבין נערכה הפרשה לפי עומק הפיגור – לא כולל הפרשה לריבית בגין החוב שבפיגור.

(2) בהלואאות אחרות – לא כולל הפרשה בגין ריבית על חובות מסופקים לאחר שהחובות נקבעו כמסופקים.

** כולל הפרשה כללית.

פרטים על אופן חישוב ההפרשה הספציפית בהלוואות לדיור - מאוחד (בלתי מבוקר)

סכומים מדווחים
(במליוני שקלים חדשים)

31 במרס 2008						
הפרשה ספציפית		יתרה בפיגור (2)	יתרת חוב(1)	יתרת אשראי		
	לפי עומק הפיגור					
סך הכל	אחרת					
138.8	-	138.8	90.5	247.7	7,773.6	הלוואות לדיור *
31.2	26.5	4.7	28.8	62.8	2,219.3	הלוואות "גדולות" **
33.3	17.9	15.4	19.0	54.1	790.3	הלוואות אחרות ***
203.3	44.4	158.9	138.3	364.6	10,783.2	סך הכל

31 במרס 2007					
הפרשה ספציפית		יתרה בפיגור (2)	יתרת חוב(1)	יתרת אשראי	
לפי עומק הפיגור	אחרת				
סך הכל					
137.8	-	137.8	88.0	289.4	6,407.2
29.1	23.9	5.2	25.4	58.3	1,288.8
33.4	17.8	15.6	25.1	66.9	832.3
200.3	41.7	158.6	138.5	414.6	8,528.3

הלוואות לדיור *

הלוואות "גדולות" **

הלוואות אחרות ***

סך הכל

1. יתרת אשראי בעייתית (מעל עומק פיגור של 3 חודשים) ולאחר ניכוי יתרת ההפרשות.

2. כולל ריבית פיגורים וללא ניכוי יתרת ההפרשות.

* הלוואות שעל פי הוראות בנק ישראל, קיימת חובה לערוך בגין הפרשה לפי עומק הפיגור.

** הלוואות לדיור שיתרת כל אחת מהן עולה על 808 אלפי ש"ח (ב- 31 במרס 2007- 779 אלפי ש"ח).

*** הלוואות במשכון דירת מגורים.

תמצית דוח על נכסים והתחייבויות לפי בסיס הצמדה - מאוחד * (בלתי מבוקר)

סכומים מדווחים

(במליוני שקלים חדשים)

31 במרס 2008

סך-הכל	פריטים שאינם כספיים	מטבע חוץ **		מטבע ישראלי	
		צמוד לאירו	צמוד לדולר	צמוד למדד המחירים	לא צמוד
160.3	-	-	-	76.8	83.5
1.2	-	-	-	1.2	-
11,803.3	-	114.1	556.1	9,669.8	1,463.3
30.1	30.1	-	-	-	-
53.1	1.5	-	0.2	-	51.4
12,048.0	31.6	114.1	556.3	9,747.8	1,598.2
-	-	-	(1.0)	1.0	-
1,198.3	-	-	18.8	1,172.7	6.8
9,557.7	-	121.0	584.8	7,794.4	1,057.5
33.1	-	-	-	-	33.1
278.1	-	-	-	278.1	-
103.7	50.5	-	0.2	10.6	42.4
11,170.9	50.5	121.0	603.8	9,255.8	1,139.8
877.1	(18.9)	(6.9)	(47.5)	492.0	458.4
-	-	8.4	153.4	-	(161.8)
-	-	(7.0)	(1.0)	-	8.0
877.1	(18.9)	(5.5)	104.9	492.0	304.6
-	-	11.8	(35.3)	-	23.5
-	-	(43.5)	(7.2)	-	50.7

31 במרס 2007

סך-הכל	פריטים שאינם כספיים	מטבע חוץ **		מטבע ישראלי	
		צמוד לאירו	צמוד לדולר	צמוד למדד המחירים	לא צמוד
233.6	-	-	-	85.8	147.8
1.1	-	-	-	1.1	-
9,762.6 ***	-	119.1	846.9	8,088.3	708.3
19.6	19.6	-	-	-	-
44.6	1.5	-	0.2	-	42.9
10,061.5	21.1	119.1	847.1	8,175.2	899.0
-	-	-	(1.0)	1.0	-
1,401.4	-	-	22.0	1,369.5	9.9
7,397.0	-	121.8	759.2	6,251.0	265.0
33.6	-	-	-	0.3	33.3
274.1	-	-	-	274.1	-
102.4 ***	51.7	-	0.2	15.6	34.9
9,208.5	51.7	121.8	781.4	7,910.5	343.1
853.0	(30.6)	(2.7)	65.7	264.7	555.9
-	-	(17.3)	71.8	-	(54.5)
-	-	4.7	(0.1)	-	(4.6)
853.0	(30.6)	(15.3)	137.4	264.7	496.8
-	-	(45.9)	(169.3)	-	215.2
-	-	-	(12.0)	-	12.0

נכסים:

מזומנים ופיקדונות בבנקים

ניירות ערך

אשראי לציבור

בניינים וציוד

נכסים אחרים

סך-הכל נכסים

מזה: עסקאות גידור

התחייבויות:

פיקדונות הציבור

פיקדונות מבנקים

פיקדונות הממשלה

אג"ח וכתבי התחייבות נדחים

התחייבויות אחרות

סך-הכל התחייבויות

ה פ ר ש

מכשירים נגזרים שאינם מגדרים:

אופציות בכסף נטו (במונחי נכס בסיס)

אופציות מחוץ לכסף נטו (במונחי נכס בסיס)

סה"כ כללי

אופציות בכסף נטו (סכום נקוב מהוון)

אופציות מחוץ לכסף נטו (סכום נקוב מהוון)

נכסים:

מזומנים ופיקדונות בבנקים

ניירות ערך

אשראי לציבור

בניינים וציוד

נכסים אחרים

סך-הכל נכסים

מזה: עסקאות גידור

התחייבויות:

פיקדונות הציבור

פיקדונות מבנקים

פיקדונות הממשלה

אג"ח וכתבי התחייבות נדחים

התחייבויות אחרות

סך-הכל התחייבויות

ה פ ר ש:

מכשירים נגזרים שאינם מגדרים:

אופציות בכסף נטו (במונחי נכס בסיס)

אופציות מחוץ לכסף נטו (במונחי נכס בסיס)

סה"כ כללי

אופציות בכסף נטו (סכום נקוב מהוון)

אופציות מחוץ לכסף נטו (סכום נקוב מהוון)

* כולל השפעת עסקאות גידור

** צמודי מטבע-חוץ.

*** סווג מחדש.

תמצית דוח על נכסים והתחייבויות לפי בסיס הצמדה - מאוחד * (המשך)

בסכומים מדווחים
(במליוני שקלים חדשים)

31 בדצמבר 2007 (מבוקר)

סך-הכל	פריטים שאינם כספיים	מטבע חוץ**		מטבע ישראלי	
		צמוד לאירו	צמוד לדולר	צמוד למדד המחירים	לא צמוד
224.5	-	-	-	75.4	149.1
1.1	-	-	-	1.1	-
11,200.2	-	114.3	613.8	9,330.1	1,142.0
28.4	28.4	-	-	-	-
48.9	1.5	-	0.2	-	47.2
11,503.1	29.9	114.3	614.0	9,406.6	1,338.3
-	-	-	(1.0)	1.0	-

נכסים:

מזומנים ופיקדונות בבנקים
ניירות ערך
אשראי לציבור
בניינים וציוד
נכסים אחרים
סך-הכל נכסים
מזה:
עסקאות גידור

התחייבויות:

1,249.2	-	-	17.7	1,223.1	8.4
8,984.9	-	125.2	627.3	7,381.2	851.2
32.2	-	-	-	-	32.2
268.2	-	-	-	268.2	-
97.9	***49.8	-	0.1	10.6	***37.3
10,632.4	49.8	125.2	645.1	8,883.1	929.1
870.7	(19.9)	(10.9)	(31.1)	523.5	409.2

פיקדונות הציבור
פיקדונות מבנקים
פיקדונות הממשלה
אגרות חוב וכתבי התחייבות נדחים
התחייבויות אחרות
סך-הכל התחייבויות

ה פ ר ש

-	-	(8.4)	132.3	-	(123.9)
-	-	2.2	-	-	(2.2)
870.7	(19.9)	(17.1)	101.2	523.5	283.1
-	-	(22.1)	(68.1)	-	90.2
-	-	(15.9)	(4.3)	-	20.2

מכשירים נגזרים שאינם מגדרים:
אופציות בכסף נטו (במונחי נכס בסיס)
אופציות מחוץ לכסף נטו (במונחי נכס בסיס)
סה"כ כללי
אופציות בכסף נטו (סכום נקוב מהוון)
אופציות מחוץ לכסף נטו (סכום נקוב מהוון)

* כולל השפעת עסקאות גידור
** צמודי מטבע-חוץ.
*** סווג מחדש.

מידע על מגזרי פעילות - מאוחד

בסכומים מדווחים
(במליוני שקלים חדשים)

לשלושה חודשים שהסתיימו ביום
31 במרס 2008
(בלתי מבוקר)

הלוואות לכל מטרה בשעבוד יחידת מגורים	הלוואות לרכישת או לבניית נכס מסחרי	ליווי פיננסי לפרוייקטי בניה	הלוואות לרכישת או לבניית דיור	סה"כ
3.3	1.3	1.8	21.1	27.5
0.7	0.5	0.1	11.7	13.0
4.0	1.8	1.9	32.8	40.5
(0.3)	0.1	(0.4)	0.8	0.2
1.6	0.1	0.8	3.9	6.4

רווח מפעילות מימון לפני הפרשה לחובות מסופקים

הכנסות תפעוליות ואחרות

סך הכנסות

הפרשה לחובות מסופקים

רווח נקי

לשלושה חודשים שהסתיימו ביום
31 במרס 2007
(בלתי מבוקר)

הלוואות לכל מטרה בשעבוד יחידת מגורים	הלוואות לרכישת או לבניית נכס מסחרי	ליווי פיננסי לפרוייקטי בניה	הלוואות לרכישת או לבניית דיור	סה"כ
6.3	6.1	6.1	20.8	39.3
0.9	0.5	-	10.1	11.5
7.2	6.6	6.1	30.9	50.8
0.8	2.7	5.0	2.3	10.8
2.1	1.0	-	5.4	8.5

רווח מפעילות מימון לפני הפרשה לחובות מסופקים

הכנסות תפעוליות ואחרות

סך הכנסות

הפרשה לחובות מסופקים

רווח (הפסד) נקי

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2007
(מבוקר)

הלוואות לכל מטרה בשעבוד יחידת מגורים	הלוואות לרכישת או לבניית נכס מסחרי	ליווי פיננסי לפרוייקטי בניה	הלוואות לרכישת או לבניית דיור	סה"כ
16.3	19.3	10.5	79.4	125.5
3.0	1.9	0.3	43.5	48.7
19.3	21.2	10.8	122.9	174.2
(0.5)	7.7	21.0	7.0	35.2
9.4	5.6	(6.8)	18.0	26.2

רווח מפעילות מימון לפני הפרשה לחובות מסופקים

הכנסות תפעוליות ואחרות

סך הכנסות

הפרשה לחובות מסופקים

רווח נקי

באורים לתמצית הדוחות הכספיים:**ביאור 1 - מדיניות חשבונאית****א. כללי**

(1) הדוחות הכספיים ביניים ליום 31 במרס 2008 נערכו בהתאם להוראות המפקח על הבנקים והנחיותיו בדבר עריכת דוח כספי רבעוני של תאגיד בנקאי ועל פי גילויי דעת של לשכת רואי החשבון בישראל ותקני חשבונאות של המוסד הישראלי לתקינה בחשבונאות.

(2) דוחות הביניים הנ"ל ערוכים לפי אותם כללי חשבונאות שלפיהם נערכו הדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2007. יש לעיין בדוחות אלו יחד עם הדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2007 והביאורים המצורפים אליהם.

ב. נכסים והתחייבויות צמודים:

להלן פרטים על מדדי המחירים לצרכן, שערי החליפין של הדולר של ארה"ב ושערי השינוי, בתקופת החשבון:

<u>31.12.2007</u>	<u>31.3.2007</u>	<u>31.3.2008</u>	
102.5	98.9	102.6	מדד המחירים לצרכן בנקודות (מדד בגין)
3.846	4.155	3.553	דולר של ארה"ב (בש"ח ל-1 דולר)

<u>לשנה</u> <u>שהסתיימה ביום</u> <u>31.12.2007</u>	<u>לתקופה של שלושה חודשים</u> <u>שהסתיימה ביום</u> <u>31.3.2007</u>	<u>31.3.2008</u>	
<u>%</u>	<u>%</u>	<u>%</u>	שיעור השינוי באחוזים:
3.40	(0.23)	0.10	מדד המחירים לצרכן (מדד בגין)
(8.97)	(1.66)	(7.62)	דולר של ארה"ב

ג. השפעת תקני חשבונאות חדשים בתקופה שלפני יישומם:**תקן חשבונאות מספר 29 (1)**

בחודש יולי 2006 פרסם המוסד הישראלי לתקינה בחשבונאות את תקן חשבונאות מספר 29 "אימוץ תקני דיווח כספי (IFRS)" (להלן: "התקן"). התקן קובע כי ישויות הכפופות לחוק ניירות ערך, התשכ"ח – 1968 ומחויבות לדווח על פי תקנותיו, יערכו את דוחותיהן הכספיים לפי תקני IFRS לתקופות המתחילות החל מיום 1 בינואר 2008.

האמור אינו חל על תאגידים בנקאיים שדוחותיהם הכספיים ערוכים לפי הוראות המפקח על הבנקים והנחיותיו.

בהתייחס לאופן יישום התקן על ידי תאגידים בנקאיים, המפקח על הבנקים הודיע לתאגידים הבנקאיים כי:

1. בכוונתו לקבוע באופן שוטף הוראות ליישום תקנים ישראלים שמפרסם המוסד הישראלי לתקינה בחשבונאות, המבוססים על תקני ה- IFRS שאינם נוגעים לליבת העסק הבנקאי.

ביאורים לתמצית הדוחות הכספיים ליום 31 במרס 2008

סכומים מדווחים במיליוני ש"ח

ביאור 1 - מדיניות חשבונאית (המשך)

ג. השפעת תקני חשבונאות חדשים בתקופה שלפני יישום (המשך)

2. במחצית השניה של שנת 2009 יפרסם החלטתו לגבי מועד היישום של תקני IFRS הנוגעים לליבת העסק הבנקאי. זאת כאשר הוא מביא בחשבון את תוצאות תהליך האימוץ של תקנים אלו בישראל מחד ואת התקדמות תהליך ההתכנסות (ה- convergence) בין תקני IFRS לבין התקנים האמריקאיים מאידך.
3. לפיכך, בהתייחס לליבת העסק הבנקאי דוחות כספיים של תאגיד בנקאי הערוכים לפי הוראות המפקח על הבנקים והנחיותיו ימשיכו להיות ערוכים על בסיס התקנים האמריקאיים שנקבעו בהוראות הדיווח לציבור.

2) הוראה בנושא "מדידה וגילוי של חובות פגומים, סיכון אשראי והפרשה להפסדי אשראי"

ביום 31 בדצמבר 2007 הפיץ בנק ישראל, הפיקוח על הבנקים הוראה סופית בנושא ליישום לראשונה של ההוראה החל מיום 1.1.2010.

על פי ההוראה, המבוססת, בין היתר, על תקני חשבונאות בארה"ב (FAS 114) ועל הוראות רשויות הפיקוח על הבנקים בארה"ב וה-SEC, יידרשו התאגידים הבנקאיים לערוך הפרשה נאותה לכיסוי הפסדי האשראי הצפויים בהתייחס לתיק האשראי, שתוערך באחד משני מסלולים: "הפרשה פרטנית" או "הפרשה קבוצתית".

"הפרשה פרטנית להפסדי אשראי" - תיושם בגין חוב שיתרתו החוזית (ללא ניכוי מחיקות חשבונאיות שלא כרוכות בויתור חשבונאי, ריבית שלא הוכרה, הפרשות להפסדי אשראי ובטחונות) הינה 1 מיליון ש"ח או יותר וכן בגין חובות אחרים שמזוהים על ידי התאגיד הבנקאי לצורך הערכה פרטנית ואשר ההפרשה לירידת ערך בגינם אינה נכללת ב"הפרשה קבוצתית". ההפרשה הפרטנית להפסדי אשראי תיערך בהתבסס על הערך הנוכחי של תזרימי המזומנים העתידיים הצפויים, המהוונים בשיעור ריבית האפקטיבי של החוב, או, כאשר החוב מותנה בביטחון או שהתאגיד הבנקאי קובע שצפויה תפיסת נכס, על פי השווי ההוגן של הביטחון ששועבד להבטחת אותו אשראי. "הפרשה ספציפית להפסדי אשראי המוערכת על בסיס קבוצתי" - תיושם עבור הפרשות לירידת ערך של קבוצות גדולות של חובות קטנים והומוגניים (כגון: הלוואות לדיור וחובות צרכניים הנפרעים בתשלומים) וכן בגין חובות שנבחנו פרטנית ונמצא שהם אינם פגומים.

ההוראה קובעת בנוסף דרישות חדשות של גילוי, מדידה ותיעוד העוסקות, בין היתר, בדיווח על חובות בעייתיים, בהכרה בהכנסות מימון בגין חובות פגומים, במחיקה חשבונאית של חובות שאינה כרוכה בויתור משפטי, בטיפול בנכסים שנתפסו ובטיפול החשבונאי בארגון מחדש של חוב בעייתי.

הוראה זו תיושם בדוחות הכספיים של תאגידים בנקאיים, החל מהדוחות ליום 1 בינואר 2010 ואילך. ההוראה לא תיושם למפרע בדוחות כספיים לתקופות קודמות. התאמות של יתרת ההפרשה

ביאורים לתמצית הדוחות הכספיים ליום 31 במרס 2008

סכומים מדווחים במיליוני ש"ח

ביאור 1 - מדיניות חשבונאית (המשך)

ג. השפעת תקני חשבונאות חדשים בתקופה שלפני יישום (המשך)

להפסדי אשראי בגין אשראי לציבור ובגין מכשירי אשראי חוץ מאזניים ליום 1 בינואר 2010 בהתאם לדרישות הוראה זו יכללו ישירות בסעיף העודפים בהון העצמי.

יישום ההוראה מחייב היערכות ושינויים מהותיים במערכות המידע הקיימות, שאין מותאמות, בשלב זה, לדיווח על פי העקרונות המוצעים. כמו כן, הערכת ההשפעה על יתרת האשראי במסלול הקבוצתי לא ניתנת לביצוע ללא זיהוי וקביעת המודלים והפרמטרים המובילים לבניית קבוצות הומוגניות בעלות מאפייני סיכון דומים ואיסוף נתונים מספקים לצורך חישוב אומדן שיעור הפסדי העבר בכל קבוצת חובות.

בכל הקשור לבנק אשר מיישם את שיטת עומק הפיגור בהלוואות לדיור ואחרות, ההוראה אימצה את חוזר המפקח מיום 1.1.2006, בנושא הפרשות לפי עומק פיגור.

הבנק מיישם את הוראת החוזר האמור בהלוואות לדיור ואחרות, ולפיכך יישום ההוראה כאמור בהלוואות אלו קיבל את ביטוי בדוחות הכספיים של הבנק.

לפיכך, להוראה שבנדון לא צפויה להיות השפעה מהותית על הלוואות לדיור ואחרות שההפרשה בגין הינה לפי עומק הפיגור ומהווה 72% מיתרת האשראי של הבנק.

לאור האמור לעיל, הנהלת הבנק אינה יכולה להעריך, בשלב זה, את השלכות יישום ההוראה על יתרת תיק האשראי שלגביה לא מיושמת שיטת עומק הפיגור כאמור, על תוצאותיו הכספיות בעתיד. הנהלת הבנק נערכת ליישום ההוראות שנקבעו ובוחנת את השלכות יישומה על מצבו הכספי של הבנק ועל תוצאות פעולותיו.

3) תקן חשבונאות מספר 23

בחודש דצמבר 2006 פרסם המוסד הישראלי לתקינה בחשבונאות את תקן חשבונאות מספר 23 בדבר הטיפול החשבונאי בעסקאות בין ישות לבין בעל השליטה בה (להלן: "תקן 23"). תקן 23 אינו מחייב ישויות שחוק ניירות ערך, התשכ"ח - 1968 לא חל עליהן, כמו כן התקן לא יחול על עסקה של צירוף עסקים תחת אותה שליטה.

תקן 23 מחליף את הוראות תקנות ניירות ערך (הצגת פעולות בין תאגיד לבין בעל שליטה בדוחות הכספיים), התשנ"ו-1996, לעניין הטיפול החשבונאי בעסקאות עם בעלי שליטה.

בהתאם לתקן 23 נכס (למעט חריגים), שהועבר לישות מבעל השליטה בה יוצג בדוחות הכספיים של הישות לפי שווי ההוגן במועד ההעברה. הפרש כלשהו בין סכום התמורה שנקבע לנכס לבין שווי ההוגן ייזקף להון העצמי. כמו כן, נכס (למעט חריגים), שהועבר מהישות לבעל השליטה בה ייגרע מהדוחות הכספיים של הישות לפי שווי ההוגן כאשר ההפרש בין השווי ההוגן של הנכס לבין הערך בספרים במועד ההעברה ייזקף כרווח או כהפסד, וההפרש בין סכום התמורה שנקבע לבין שווי ההוגן של הנכס במועד ההעברה ייזקף להון העצמי.

ביאורים לתמצית הדוחות הכספיים ליום 31 במרס 2008

סכומים מדווחים במיליוני ש"ח

ביאור 1 - מדיניות חשבונאית (המשך)

ג. השפעת תקני חשבונאות חדשים בתקופה שלפני יישום (המשך)

בנוסף, תקן 23 קובע כי בעת נטילת התחייבות של הישות כלפי צד שלישי, במלואה או בחלקה, על ידי בעל השליטה, תגרע ההתחייבות מהדוחות הכספיים של הישות לפי שוויה ההוגן במועד הסילוק כאשר ההפרש בין הערך בספרים של ההתחייבות לבין שוויה ההוגן במועד הסילוק ייזקף כרווח או כהפסד וההפרש בין השווי ההוגן של ההתחייבות במועד הסילוק לבין סכום התמורה שנקבע ייזקף להון העצמי. במידה והישות קיבלה שיפוי מבעל השליטה בה בגין הוצאה או חלק מהוצאה שהיא של הישות ולצרכיה, ייזקף שיפוי זה להון העצמי.

כמו כן, על פי תקן 23, הלוואה שניתנה לבעל השליטה או הלוואה שהתקבלה מבעל השליטה תוצג במועד ההכרה לראשונה בדוחות הכספיים של הישות כנכס או כהתחייבות, לפי העניין, על פי שוויה ההוגן כאשר ההפרש בין סכום ההלוואה שהתקבלה או שניתנה לבין שוויה ההוגן במועד ההכרה לראשונה ייזקף להון העצמי. לאחר ההכרה לראשונה, תוצג ההלוואה בדוחות הכספיים של הישות בעלותה המופחתת תוך יישום שיטת הריבית האפקטיבית למעט מקרים בהם בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים נדרשת הצגה בשווי הוגן.

תקן 23 חל על עסקאות בין הישות לבין בעל השליטה בה שבוצעו לאחר ה-1 בינואר 2007 וכן על הלוואה שניתנה או שהתקבלה מבעל השליטה לפני מועד תחילת תקן 23, 1.1.2007, החל ממועד זה.

ביום 7 בינואר 2008, הודיע המפקח על הבנקים כי בכוונתו להחיל את התקן על תאגידים בנקאיים החל מיום 1 בינואר 2008 בהתאמות הנדרשות.

במכתב מיום 4 במאי 2008 הודיע המפקח על הבנקים שבכוונתו לקבוע כי החל מיום 1.1.2008 על עסקאות בין תאגיד בנקאי ובין בעל שליטה בתאגיד הבנקאי ועל עסקאות בין תאגיד בנקאי לבין חברה בשליטתו יחולו הכללים הבאים:

1. תקני הדיווח הכספי הבין-לאומיים. אם לא נקבעה בתקני הדיווח הכספי הבין-לאומיים התייחסות מפורשת ספציפית לעסקה דומה בין חברה לבין בעל שליטה בה, יש ליישם את הכללים בסעיף הבא.

2. כללי החשבונאות המקובלים בארה"ב החלים על תאגידים בנקאיים בארה"ב שאינם סותרים את תקני הדיווח הכספי הבין-לאומי. אם לא נקבעה בכללי החשבונאות המקובלים בארה"ב החלים על תאגידים הבנקאיים בארה"ב התייחסות מפורשת ספציפית לעסקה דומה בין חברה לבין בעל שליטה בה, יש ליישם את הכללים בסעיף 3.

3. תקן 23 – החלקים שאינם סותרים את תקני הדיווח הכספי הבין-לאומיים וגם אינם סותרים את הכללים בארה"ב כאמור בסעיפים 1 ו-2.

ביאורים לתמצית הדוחות הכספיים ליום 31 במרס 2008

סכומים מדווחים במיליוני ש"ח

ביאור 2 - התחייבויות תלויות ובקשות לתובענות ייצוגיות

במהלך העסקים הרגיל של הבנק, מוגשות נגד הבנק תובענות משפטיות, לרבות בקשות מסויימות לאישור תובענות ייצוגיות. לדעת הנהלת הבנק, בהתבסס על חוות דעת משפטיות, נכללו בדוחות הכספיים הפרשות נאותות בהתייחס לתובענות משפטיות אלו, בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים, אם נדרשו. סך החשיפה בשל תביעות שהוגשו נגד הבנק שאפשרות התממשותן, כולן או חלקן, הינה אפשרית (Reasonably possible) מסתכמת בכ-2.2 מיליון ש"ח.

לפירוט של בקשות לתובענות ייצוגיות ותביעות בסכומים מהותיים ר' ביאור מס' 16 ג' לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2007.

להלן תביעות שאין באפשרות הנהלת הבנק להעריך את סיכוייהן:

(א) בקשה לתובענה ייצוגית בנושא ביטוח

ביום 19 ביוני 2000 הגישו שניים מלווי הבנק בקשה לבית המשפט המחוזי לאשר תובענה כתובענה ייצוגית (להלן "בקשת האישור") נגד הבנק ונגד הפניקס הישראלי חברה לביטוח בע"מ (להלן: "הפניקס") החברה בה היו מבוטחים נכסי הלווים. סכום התובענה, כפי שהוערך על ידי התובעים, הינו כ-105.0 מיליון ש"ח. בין היתר טוענים הלווים כי הבנק ביטח את נכסיהם בסכום העולה על סכום הכינון של הנכסים וכי סכום הביטוח הועלה מעבר לעלית המדד.

ביום 10 בספטמבר 2000 הוגשה תגובת הבנק לבקשת האישור.

במסגרת התגובה התבקש בית המשפט לדחות את בקשת האישור, על הסף ולגופה, מטעמים שפורטו בתגובה.

יצוין כי תגובה לבקשת האישור הוגשה גם מטעם הפניקס הישראלי חברה לביטוח בע"מ- הנתבעת הנוספת בהליך דנן- וגם בגדרה התבקש בית המשפט לדחות את בקשת האישור על הסף ולגופה.

ביום 29 באוקטובר 2000 הגישו התובעים את תשובתם לתגובה, במסגרתה חזרו על בקשתם לאישור התובענה לתובענה ייצוגית, מהטעמים שפורטו בתשובה לטענות הבנק.

ביום 25 בדצמבר 2000 החליט בית המשפט כי הטענות בתובענה זו דומות לטענות הנדונות במסגרת הבקשות לאישור תובענות ייצוגיות אחרות ועל כן החליט בית המשפט לעכב את הדיון בתובענה האמורה כנגד הבנק עד למועד קבלת החלטות בתובענות הנ"ל.

בתיק התקיימו מספר קדמי משפטי והתיק הועבר לדיון בבית המשפט המחוזי במחוז מרכז (בית משפט מחוזי חדש שהוקם ואליו הועברו תביעות מבית המשפט המחוזי בתל אביב), אשר עיכב את הדיון בתיק עד להכרעת בית המשפט העליון בעניין דומה.

בשלב זה של בירור הבקשה לאישור התובענה כייצוגית, אין באפשרות הנהלת הבנק, על בסיס עמדת יועציה המשפטיים, להעריך את סיכויי הבקשה והתובענה ולא נעשתה הפרשה בגינה.

ביאורים לתמצית הדוחות הכספיים ליום 31 במרס 2008

סכומים מדווחים במיליוני ש"ח

ביאור 2 - התחייבויות תלויות ובקשות לתובענות ייצוגיות

(ב) תביעה כספית

ביום 12.12.07 הוגשה תביעה על ידי חברה (וחברת האם שלה) שקיבלה מימון מהבנק לבניית מרכז מסחרי. על פי ספרי הבנק חוב החברה לבנק עומד על סך של כ- 63 מיליון ש"ח לבנק. בתביעה נתבע סעד הצהרתי כי אין החברה חייבת לבנק דבר, וכי בנוסף הבנק חייב לחברה סך של 25 מיליון ש"ח. בד בבד עם הגשת התביעה הוגשה בקשה לפטור מאגרה. לטענת התובעת הבנק התרשל במימוש משכנתא על נכס המקרקעין ששועבד לטובתו, בעיקר בכך שהשתהה במכירה הנכס. בין היתר, נטען כי הבנק הפר את חובת הזהירות, חובת הנאמנות התנהג בחוסר תום לב ובניגוד לדרך המקובלת ופגע בנושה.

בגין התובענה לא שולמה אגרה ולכן התרת התביעה על כנה או התרת סכומה על כנו, מותנים באישור בית המשפט שטרם ניתן. היועץ המשפטי לממשלה הגיש תגובתו לבקשה לפטור מאגרה והתנגד לה. התובעת הגישה את תגובתה לתגובת היועץ המשפטי לממשלה.

להלן תביעות מהותיות שהסתיימו:

(ג) תביעה כספית

ביום 18.4.07 הגישו חייבים של הבנק והערבים לחובותיהם תביעה כספית בסכום של 50 מיליון ש"ח כנגד הבנק וכנגד 5 מעובדי הבנק בעבר ובהווה.

לטענת התובעים נגרמו להם נזקים שונים, בעיקר כתוצאה מהליכים משפטיים למימוש בטוחות שנקט נגדם הבנק לפירעון חובותיהם בסכומים של מיליוני ש"ח. בכתב התביעה לא פרטו התובעים כיצד הגיעו לסכום הנתבע, ולא צירפו ראיות התומכות בנזקים בהיקף הנתבע.

התובעים מפרטים בכתב התביעה כי בכוונתם להגיש בעתיד חו"ד שמאי ורואה חשבון.

בגין התובענה ביקשו התובעים פטור מתשלום אגרה, ולכן התרת התביעה על כנה או התרת סכומה על כנו, מותנים באישור בית המשפט.

לאחר הגשת התביעה הוגשו על ידי התובעים תצהירים משלימים ובהם מסמכים רבים התומכים בטענתם אודות מצבם הכלכלי הרעוע. הבנק, באמצעות ב"כ, כמו - גם מדינת ישראל, התנגדו למתן הפטור מאגרה כמבוקש.

בחודש אוגוסט 2007 הוגש על ידי התובעים סט נוסף של תצהירים משלימים ומסמכים וזאת בתגובה לטענת המדינה והנתבעים, ולפיהם לא עמדו התובעים בחובתם להגיש את מלוא המידע אודות מצבם הכלכלי.

ביאורים לתמצית הדוחות הכספיים ליום 31 במרס 2008

סכומים מדווחים במיליוני ש"ח

ביאור 2 - התחייבויות תלויות ובקשות לתובענות ייצוגיות (המשך)

ביום 24.12.07 ניתנה החלטת ביהמ"ש המחוזי הדוחה את הבקשה לפטור מאגרה. על פי ההחלטה היה על התובעים לשלם את האגרה עד ליום 31.1.08 ולא תימחק תביעתם. התובעים לא שילמו את האגרה וביום 6.2.08 פנו לבימ"ש בבקשה להורות על מחיקת התביעה בלא צו להוצאות. ביום 13.2.08 הוגשה תגובת הבנק לפיה הבנק יהיה מוכן לוותר על פסיקת הוצאות, ובלבד שיקבע כי הגשת תביעה חדשה בגין אותו נושא ואותן עילות, תותנה בתשלום ההוצאות בפועל. ביום 6.4.08 התביעה נמחקה, תוך שבית המשפט קובע כי היה ויוגשו התביעות פעם נוספת, תוך תשלום אגרה, יחויבו התובעים בתשלום הוצאות הליך זה.

(ד) תביעה ייצוגית נגד המדינה ונגד הבנקים למשכנתאות בנושא מס בולים

ביום 6 ביולי 2003 הוגשה לבית המשפט המחוזי בקשה לאישור תובענה ייצוגית נגד מדינת ישראל ונגד ארבעה בנקים וביניהם בנק דיסקונט למשכנתאות בע"מ בקשר עם גביית מס בולים ביתר. הסכום הכולל הנתבע הוא 300 מיליון ש"ח. לא נקבע סכום ספציפי הנתבע מכל אחד מהבנקים. נושא התובענה הוא טענת התובעים כי שילמו מס בולים ביתר, שכן הבנק גבה מס בולים גם על סכומי הריבית בהם מחויבים החזרי ההלוואה. בעקבות מגעים שהתקיימו בין הצדדים, הוגשה לבית המשפט בקשה בהסכמה למחיקת התביעה. ביום 16.3.2008 נתנה השופטת החלטה המאשרת את הסכמת הצדדים ומורה על מחיקת התביעה בהתאם, הבקשות נדחו והתביעה נמחקה.

ביאור 3 - הסכם מסגרת עם החשב הכללי במשרד האוצר

החל מיום 1 ביולי 2004 נכנס לתוקף הסכם חדש לתקופה של שנתיים בין הבנק לבין החשב הכללי במשרד האוצר בעניין מתן הלוואות ושירותים נוספים לזכאים. על פי ההסכם בגין הלוואות חדשות שניתנו החל מיום 1 ביולי 2004 מקבל הבנק עמלת גביה בשיעור של עד 1.08% במקום שיעור של עד 2.47% (שהיה בהסכם הקודם). ירידת שיעור העמלה, כאמור לעיל, גרמה לירידה הדרגתית בהכנסות הבנק מעמלת גביה בשנים הבאות. ההסכם בין הבנק עם האוצר למתן הלוואות לזכאים מעל 1,700 נקודות שעמד לפוג ביום 30 ביוני 2008, הוארך בשנה נוספת עד ליום 30 ביוני 2009. בחודש פברואר 2008 האוצר הודיע לבנק כי בכוונתו לערוך מכרז חדש בנושא לגבי הלוואות לזכאים עד 1,700 נקודות והלוואות מקום עד 1,000 נקודות שיינתנו מכספי בנק. המכרז היה על שיעור המרווח שיקבל הבנק במסגרת ההסכם לביצוע הלוואות מכספי הבנק. הבנק השתתף במכרז ובהתאם נחתם הסכם עם האוצר-אגף החשב הכללי לביצוע הלוואות לזכאים, כאמור לעיל, מכספי בנק החל מיום 1.5.08, ההסכם בתוקף עד 30.6.09, קיימת אופציה להארכה בשנה נוספת עם הודעה מראש. להערכת הנהלת הבנק לא צפויה פגיעה מהותית בהכנסות הבנק בעתיד.

ביאורים לתמצית הדוחות הכספיים ליום 31 במרס 2008

סכומים מדווחים במיליוני ש"ח

ביאור 4 - מערכת המחשב - פרויקט "שמים"

מערכות המחשב של הבנק הינן בנות שנים רבות ותמיכתן בצרכים המודרניים של הפעילות הבנקאית הינה מוגבלת. בנוסף יכולת המערכות הממוחשבות לספק מענה לצרכים עתידיים, כגון יישום הנחיות באזל 2, מוגבלת אף היא.

לאור האמור לעיל החליט דירקטוריון הבנק להקצות כלים ומשאבים לפיתוח, שיפור ושדרוג מערכות המיחשוב של הבנק. לצורך יישום החלטה זו שכר הבנק שירותי יועץ מיחשוב חיצוני, בעל ותק ונסיון במערכות בנקאיות, שיסייע לבנק במיפוי הפער בין המצוי לרצוי ובבניית תכנית אב למיחשוב.

בנוסף הוטל על צוות יועצים טכנולוגיים ויישומיים להכין תוכנית עבודה רב שנתית לשדרוג המערך הקיים. בתוכנית העבודה הוגדר אוסף המטלות הנדרשות, סדר העדיפויות בישומן תוך פריסתן על ציר הזמן ברמת פרוט שנתית. מתכנית העבודה נגזרה גם דרישה תקציבית רב-שנתית.

יצוין כי בשנת 2005 השלים הבנק הסבה של מערכות המחשב לטכנולוגיה מודרנית היכולה לתמוך בפרויקטים עתידיים.

כחלק מהכנת תוכנית העבודה הרב שנתית הוכנה גם הערכה תקציבית ליישום. ההערכה התקציבית הוצגה להנהלת הבנק, לוועדת המחשוב ולועדת הביקורת ואושרה על ידם, מתוך הבנה כי מתן מענה הולם לצרכי הבנק מהווה תנאי הכרחי לפעילותו.

פרויקט "שמים" אושר על ידי דירקטוריון הבנק בחודש פברואר 2007. הפרויקט צפוי להימשך כ-4 שנים ועלותו הישירה צפויה להיות 10 מיליון \$ כולל מע"מ. בנוסף צפוי הבנק להקצות לפרויקט במהלך 4 השנים תשומות עקיפות בהיקף של כ-2 מיליון \$, מרביתן תשומות כח אדם ותמיכה בפרויקט.

ההשקעה הכוללת בפרויקט "שמים" עד ליום 31.03.08 הסתכמה בסך של 8.3 מיליון ש"ח.

במקביל להתקדמות הפרויקט, הנהלת הבנק מקיימת בחינה של תוצרי הפרויקט לצורך תיקוף חלופות מימוש.

ביאור 5 - ביטול חוק התיאומים

ביום 26 בפברואר 2008, אישרה הכנסת את ביטול חוק מס הכנסה (תיאומים בשל אינפלציה) התשמ"ה-1985. תחולתו של חוק התיאומים תסתיים בשנת המס 2007 תוך קביעת הוראות מעבר. בהוראות המעבר קיימת התייחסות לחישוב מס הרווח של מוסדות כספיים שיותר בניכוי מס השכר ששולם. בשנת 2008 תנוכה מחצית ממס השכר בלבד. מוסד כספי ישלם מס שכר גם בגין סכומים ששולמו על ידיו לביטוח הלאומי, בניכוי דמי הביטוח שנוכו משכר העובד. בשנת 2008 יחול התיקון רק לגבי מחצית מהסכומים ששילם המעביד לביטוח הלאומי, בניכוי מחצית מדמי הביטוח הלאומי שנוכו משכר העובד. הוצאות המס של הבנק יגדלו בשנים הבאות, כך שכל עליה במדד המחירים לצרכן של 1% תגרום לעליה של כ-3 מיליון ש"ח בהוצאות המס בהשוואה להוצאות המס לפני ביטול החוק.

ביאורים לתמצית הדוחות הכספיים ליום 31 במרס 2008

סכומים מדווחים במיליוני ש"ח

ביאור 6 – אירועים מהותיים במהלך התקופה

ביום 30 בנובמבר 2005 הונפק סך של 125 מיליון ש"ח ע.ג. כתבי התחייבות נדחים סחירים (סדרה א') על ידי חברת בת – דיסקונט משכנתאות הנפקות בע"מ, ובנוסף הוקצו לבנק ונרשמו למסחר 175 מיליון ש"ח ע.ג. מתוך סדרה זו, מכר הבנק בחודש מרס 2008 10 מיליון ש"ח ע.ג. על מנת שהבנק יוכל להכיר בכתבי ההתחייבות כהון משני בחישוב יחס ההון לרכיבי סיכון, נדרש אישורו של המפקח על הבנקים. הבנק טרם קיבל את האישור.

ביאור 7 – מתווה דיסקונט

הבנק יחד עם חברת האם, בנק דיסקונט לישראל בע"מ, יצאו בחודש יולי 2007 במתווה משכנתא בריבית אטרקטיבית, שלווה בקמפיין פרסומי נרחב. הפעילות במתווה החדש נועדה להגדיל את תיק האשראי של הבנק ואת חלקו בשוק המשכנתאות.

בטרם כניסה למתווה בחן הבנק את הכדאיות הכלכלית של המתווה ומצא אותה רווחית. חברת האם, בנק דיסקונט, קובעת מיהם הזכאים למתווה דיסקונט ומנפיקה להם אישור זכאות לקבלת תנאי ריבית המתווה.

הבנק מעמיד לבעלי אישור זכאות משכנתא בריבית אטרקטיבית, בכפוף לעמידתם בקריטריונים שקבע בנק דיסקונט (נכון למרס 2008 משכורת של 4,000 ש"ח ומעלה או הון של מעל חצי מיליון ש"ח).

הלקוח מחויב לעמוד בתנאים אלה במשך חמש שנים לפחות. במידה ולא עמד בתנאי הזכאות יעלה שיעור הריבית ללקוח בהתאם להנחיית בנק דיסקונט (ובמקביל תועלה ריבית הפיקדון באותו שיעור).

אישור הזכאות ע"י בנק דיסקונט מאפשר ללקוח לפנות לבנק לקבלת הריבית האטרקטיבית, אך אינו מחייב את הבנק לאשר מתן הלוואת משכנתא במסלול המתווה או בכלל מאחר והבנק הוא הנושא בסיכון האשראי. חברת האם מעמידה לבנק מקורות בהתאם לתנאי המשכנתא ששווקה (back to back) בניכוי מרווח שנקבע מראש (להלן: הפיקדון). הוסכם כי במקרים של פירעון מוקדם או מחזור האשראי, יפרע או ימוחרז במקביל הפיקדון שהועמד ע"י חברת האם.

בהתאם להסדר הקיים מספר שנים בין הצדדים, הבנק משלם לחברת האם עמלה חד פעמית בגין הפניית לקוחות דיסקונט קיימים.

הטיפול החשבונאי אותו נקט הבנק בדוחותיו הכספיים בקשר עם המבצע האמור הינו בהתאם לטיפול החשבונאי אותו נוקט הבנק בעסקאות של מתן הלוואות אחרות לדיור ובעסקאות של קבלת פיקדונות אחרים מבנקים.

1. סה"כ האשראי שניתן במסגרת מתווה דיסקונט ברבעון הראשון של שנת 2008 הסתכם בכ- 887.9 מיליון ש"ח להלן (במיליוני ש"ח):

מגזר צמוד מדד	מגזר לא צמוד	מגזר צמוד מט"ח	סה"כ
592.1	295.8	-	887.9

ביאורים לתמצית הדוחות הכספיים ליום 31 במרס 2008

סכומים מדווחים במיליוני ש"ח

ביאור 7 – מתווה דיסקונט (המשך)

סה"כ האשראי לדיור שניתן שלא במסגרת מתווה דיסקונט בתקופה האמורה מסתכם בכ-94.2 מיליון ש"ח להלן (במיליוני ש"ח).

מגזר צמוד מדד	מגזר לא צמוד	מגזר צמוד מט"ח	סה"כ
54.6	37.4	2.2	94.2

סה"כ הפיקדונות שהתקבלו מבנק דיסקונט במסגרת המתווה הסתכמו בסך של 818.7 מ' ש"ח כמפורט להלן:

מגזר צמוד מדד	מגזר לא צמוד	מגזר צמוד מט"ח	סה"כ
543.2	275.5	-	818.7

סך של 69.2 מ' ש"ח התקבל בתחילת חודש אפריל 2008, מזה 48.9 מיליון ש"ח במגזר צמוד המדד ו-20.3 מיליון ש"ח במגזר הלא צמוד בריבית משתנה פריים.

2. שיעור הריבית הממוצעת על הלוואות שניתנו במסגרת מתווה דיסקונט במגזר הצמוד למדד 3.98%.

שיעור הריבית הממוצעת על הלוואות שניתנו במסגרת מתווה דיסקונט במגזר לא הצמוד בריבית משתנה פריים 4.33%.

3. המקורות שהתקבלו הינם בשיעור הריבית על הלוואות בניכוי מרווח כלכלי שנקבע מראש.

ביאור 8 – רכוש קבוע ומתקנים

בחודש מרס 2008 נחתם הסכם לרכישת 50% ממבנה הבנק הממוקם בסמטת בית השואבה 16-18, תל-אביב. ההסכם היה מותנה בהתקיימות של תנאי מתלה של קבלת אישור מהרשויות. סך ההשקעה במבנה שבוצעה ברבעון השני של השנה, לאחר התקיימות התנאי המתלה, מסתכמת ב-27.1 מיליוני ש"ח.