



תל-אביב, מיד באלול תשס"ט
3 בספטמבר 2009
299021P



אל: ת. לנדאו
מנאת: מ. שרעבי

הדו"ח: דוח ביקורת אשר/09/402

אשראי לאנשים קשורים לבנק הפועלים ותפקוד ועדת אשראי

1. מצ"ב דוח ביקורת בנושא אשראי לאנשים קשורים ובעלי עניין שנערכה בבנק הפועלים בחודשים מאי-יוני 2009. בדיקתנו כללה בדיקת עבודת ועדת הדיסקרטיון בנושא עסקאות עם בעלי עניין ואנשים קשורים (להלן - ועדת אנשים קשורים), וכן בחינת תהליכי מתן אשראי וניהולו לאנשים קשורים ולקוויים אחרים.
2. במסגרת הביקורת נבדק אשראי גם בבנקים נוספים: אשראי לרכישת שליטה לקבוצת אריסון בבנק לאומי, ואשראי לחברות המוחזקות על ידי מר דני דנקנר בבנק הבינלאומי ובבנק המזרחי, כמתואר בנספחים חי' - מ.
3. בדיקתנו כללה בדיקת חשבונות הבנק של מר דני דנקנר ואנשים קשורים נוספים. פרוצדורות אלו העלו ממצאים לגבי השבטותיו של מר דני דנקנר, שהמשך הטיפול בהם הועבר ליחידת שבייל (ראה מסמך מס' 093S9272 בנושא התנהלות מר דני דנקנר בקשר עם הדיביינד לבנק פזיזטיף והעברת הכספים מדפ"ר בנק לחשבונו האישי). בהתלטת המפקח - נקבע שלא להמשיך ולהעמיק את הבדיקות בחשבונות האישיים שלו בבנק ואו בבנקים אחרים ואו בחשבונות אחרים של אנשים קשורים אחרים.
4. הבדיקות בוצעו ע"י צוות הכולל את כל המבקרים מיחידת אשראי בנוסף לעובדים אחרים כדלקמן: מיחידת אשראי - רעיה ויטנברג-שפרנט, מיכל סיני-לוינתן, הדסה יפה, גלעד אדיב, מוטי סידר, איתמר בניאב; מיחידת II - דודי בבלי; מיחידת הערכה מוסדית - נעמה שגב.
5. עיקר ממצאי הביקורת ממורטים בפרק ב' בדוח הביקורת. דרישות הביקורת מופיעות בפרק ג' בדוח הביקורת.
6. בדיקת תפקוד ועדת אשראי, התמקדה בעיקר בסקירת הפרוטוקולים מדיוני הוועדה ובבדיקת מספר מצומצם של לווים גדולים שבדיקתם נמצאה רלוונטית למטרת הביקורת.
7. לאחר הדיון עם נציגי הבנק בעיקר ממצאי הביקורת נפץ דוח חיצוני.
8. נציין כי במסגרת הביקורת, עלתה סוגיה לעניין הגדרת אנשים קשורים, שיש לדעתנו לדון בה ביחד עם אגף החסדרה, כדלקמן: בסקירת החשבונות האישיים של מר דני דנקנר נמצאו תנועות מאתד מחשבונות הבנק ואלו מבני משפחה, שאינם מוגדרים כאנשים קשורים לצורך ההוראה (כגון: אלון דנקנר- את, זילט דנקנר - אם, אורלי דנקנר- אשתו של בן חדר נחמי דנקנר ועוד). נראה שעל פניו יש לבחון תאם האמור יוצר קשר בין מר דני דנקנר לבין אותם מעבירים ואו נעברים. לפיכך, יש לשקול

טיוטה

2

האם יש להגדיר אותם גורמים גם כאנשים קשורים מן הנדרת קרוב בחוק הבנקאות רישוי או שיש לשנות את הוראת ניהול בנקאי תקין כך שאנשים אלה גם יוגדרו כקשורים.

בברכה,

מ. שרעבי

הענתק: יחידת אשראי, שמואל גרינוולד, דודי בבלי, נעמה שגב.



דו"ח ביקורת אשר/402/09

בנושא אשראי לאנשים קשורים לבנק הפועלים ותפקוד ועדת אשראי

עורכי הדו"ח: רעיה ויטנברג-שפרנט, מיכל סיני-לויטן, הדסה יפה, גלעד אדיבני, איתמר בנגיאב, מוטי סידן,
דודי בבל, ונעמה שבב.
תקופת הדו"ח: מאי – יוני 2009

תוכן העניינים:

<u>צמוד</u>	<u>שם הפרק</u>
4	פרק א' - כללי
6	פרק ב' - ממצאי הביקורת
17	פרק ג' - דרישות הביקורת
20	נספח א' - הצהרות עושר של דני דנקנר
21	נספח ב' - הסבר למערכת הדירוג הסטטיסטית בהטיבה הקמעונאית
23	נספח ג' - ממצאים מבדיקת קבוצת אלרון
27	נספח ד' - קבוצת שיכון ובינוי
29	נספח ה' - קבוצת מעריב
35	נספח ו' - קבוצת עופר גלזר
43	נספח ז' - פרטים על הלואות שניתנו ע"י מחלקת פלטיסם בהודשים אוקטובר - נובמבר 2008
45	נספח ח' - הבנק הבינלאומי - "דנרן" ו"שמדר"

פרק א' - כללי**כללי**

1. מציב דוח ביקורת בנושא אשראי לאנשים קשורים ובעלי עניין שנערכה בבנק הפועלים בחודשים מאי-יוני 2009. בדיקתנו כללה בדיקת עבודת ועדת הדירקטוריון בנושא עסקאות עם בעלי עניין ואנשים קשורים (להלן – ועדת אנשים קשורים), וכן בחינת תהליכי מתן אשראי וניהולו ללווים אחרים.
2. הביקורת רוכזה ע"י גבי רעיה ויטנברג-שפרנט, בהשתתפות המבקרים – גבי מיכל סיני-לויטן, הדסה יפה, גלעד אדיבי, מוטי סדין, דודי בללי, איתמר בנגיאב ונעמה שגב.

מטרת הביקורת ונחלי הבדיקה

3. מטרת הביקורת הייתה לבדוק את ניהול האשראי לאנשים הקשורים לבנק הפועלים וכן בדיקת היבטים מסוימים בתפקוד ועדת אשראי. במסגרת הביקורת נבדקו גם אשראים לאנשים קשורים לבנק הפועלים בבנקים אחרים.
4. ניהול האשראי בבנק הפועלים נבדק בוועדת אשראי ובוועדת עסקאות עם בעלי עניין ואנשים קשורים (להלן – ועדת אנשים קשורים) של הדירקטוריון, וכן בחטיבה העסקית, ומחלקת הפלטינגום בחטיבה הקמעונאית בהן מנהלים האשראים.
5. בדקנו את מסמכי הגדרת התפקידים והסמכויות של ועדת אשראי וועדת אנשים קשורים.
6. סקרנו את הפרוטוקולים של השנתיים האחרונות משיבות ועדת אשראי וועדת אשראי לאנשים קשורים ובעלי עניין, ואת הנהלים הקיימים בבנק בקשר עם אשראי לבעלי עניין ואנשים קשורים. לא בדקנו בביקורת זו את תפקוד הביקורת הפנימית בבנק בכל הנוגע לנושאים אלו.
7. נציין כי לא נבדקו פרוצדורות אותן נוקט הבנק לזיהוי עסקאות עם אנשים קשורים. כמו כן, לא בדקנו האם בפועל כל העסקאות עם אנשים קשורים אכן מובאות לדיון בוועדת אנשים קשורים.

מדגם הביקורת

8. מדגם הביקורת כלל מספר לווים המוגדרים כ"אנשים קשורים" לבנק הפועלים, אשר עלו מסקירת הפרוטוקולים של ועדת אנשים קשורים. בטה"כ נבדקה חבות בהיקף של כ- 2.2 מיליארד ₪.
9. כמו כן, לצורך הבדיקה המוגבלת של תפקוד ועדת האשראי, נבדקו מספר לווים ספציפיים שאינם מוגדרים כ"אנשים קשורים" בהם בחרנו להתמקד:

אשראי בבנק לאנשים קשורים ובעלי עניין

10. על פי באור 22 לדוחות הכספיים של הבנק לשנת 2008. היתרות המאזניות של האשראי לאנשים קשורים שנכללו במאון בסעיף אשראי לציבור ובסעיף סיכון אשראי במכשירים פיננסיים חוץ מאזניים הינן כדלקמן (במ' ש"ח):

טיוטה	4				תאריך המאן
צדדים קשורים המוחזקים ע"י הבנק וחברות מאוחדות שלו חברות בת תברות כלולות שלא אוחדו	אחרים	דירקטורים ומנכ"ל הבנק	בעלי שליטה		
385	4	3,211	27	17	31.12.08
584	-	2,814	10	35	31.12.07

11. המסמך המרכזי המתייחס לאשראי לאנשים קשורים ובעלי עניין בבנק הוא מסמך הגדרת תפקידים וסמכויות של ועדת עסקאות עם בעלי עניין ואנשים קשורים (להלן - הועדה) מיום 22.11.07 שעיקריו כדלקמן:

11.1. הועדה תדון ותאשר עסקאות עם בעלי עניין ואנשים קשורים לבנק, בארץ ובח"ל הטעונות אישור על פי דין ועל פי הוראות בנק ישראל.

11.2. הועדה תדון ותאשר כל עסקה עם איש קשור, כאשר סכום החבות, או שכתוצאה ממנה, סכום החבות של האיש הקשור עולה על 0.1% מהונו של הבנק (כהגדרתו בהוראת ניהול בנקאי תקין 312). אולם באיש קשור שהוא יחיד הייסוס המזערמי שיובא לדיון יהיה 250 א"ש ומעלה.

11.3. סך כל החביונות לבנק ... של כלל האנשים הקשורים ... לא יעלה, בכל עת, על 10% מהונו של הבנק.

11.4. הועדה תדון בכל עסקה, לרבות הפרשה או מחיקת חוב, של הבנק עם אחר (להלן - "אחר"), שלטעם משרה בבנק יש בה "עניין אישי" (כהגדרתו בחוק החברות), בסכום העולה על "הסכום המזערמי".

11.5. חדושי אשראי או מסגרות אשראי או חדושי הנחות, בתנאי שאין שינוי בתנאים ובביטחונות, יהיו במסגרת הסמכויות הקיימת בבנק.

פרק ב' - ממצאי הביקורת

אשראי לאנשים קטנים

12. עסקאות עם RP - נוכחות מר ד. דנקנר ומר ר. ישראל בישיבות הדירקטוריון ללא מתן הצהרה על

"עניין אישי"

12.1. ע"י נוהלי העבודה של דירקטוריון הבנק (סעיף 10.3) ובהתאם לתוראה 301 "דירקטור שיש לו, במישרין או בעקיפין, עניין אישי בעסקה קיימת או מוצעת של התאגיד הבנקאי המובאת לדיון בדירקטוריון, או בהחלטה העומדת להתקבל בדירקטוריון, יצהיר על עניינו האישי כאמור בלא דחיל, ולא יאוחר מישיבת הדירקטוריון שבה דונו העסקה לראשונה".

12.2. בדיונים בועדת האשראי של הדירקטוריון בשנת 2005 ובשנת 2008 בקי"ע השקעת בנק הפועלים בבנק הטורקי פוזיטיף ובחלקה של RP EXPLORER MASTAER FUND (להלן RP) בעסקה, נטלו חלק מר דן דנקנר (בשנים 2005 ו-2008) ומר רוני ישראל (בשנת 2008) - מר דן דנקנר ומר רוני ישראל לא הצהירו על העניין האישי שיש להם ב-RP לפני קיום הדיונים. בייחוד נכון הדבר לגבי מר דן דנקנר, שנטל חלק פעיל ודומיננטי, במו"מ מול RP מתחילת הליך ההתקשרות. להלן הפרטים:

12.2.1. בחודשים ספטמבר - דצמבר 2005 התקיימו דיונים בועדת עסקים ותקציב של הדירקטוריון ובמליאת הדירקטוריון, בהם אושרה השקעה של בנק הפועלים בבנק הטורקי פוזיטיף. כחלק מהעסקה ניתנה ל-RP אפשרות לרכוש 7.45% מבנק פוזיטיף וכן אופציה לרכישת 7.45% נוספים מפוזיטיף מבנק הפועלים. כמו כן, התחייב הבנק לשלם ל-RP דמי תיווך בסך 5 מ' דולר (השוותף התורכי התחייב לשלם ל-RP 1 מל"ד) במקרה ש-RP לא תקבל את ההיתרים הנדרשים לרכישת מניות בבנק פוזיטיף, והיא לא תחפץ לבעלת מניות בפוזיטיף במועד השלמת העסקה.

12.2.2. בחודש פברואר 2008 אישר הדירקטוריון של הבנק לשלם ל-RP סכום של 25 מיליון דולר כנגד הויתור על האפשרות לרכוש מניות בבנק פוזיטיף וכנגד ויתור על האופציה לרכישת מניות מבנק הפועלים.

12.3. מבדיקה שערכנו נמצא כי ל-RP עסקאות משותפות עם חברות מקבוצת אלרון (אלרון (ד.ד.) השקעות בע"מ [להלן "אלרון השקעות"] וחברה בת שלה אלרון (ד.ד.) דלן בע"מ [להלן "אלרון דלן"] המוחזקות ע"י משפחת דנקנר, וכדלקמן:

12.3.1. במהלך שנת 2005 הוקם מיזם משותף, ע"י אלרון דלן ו-RP, להקמת חברת "אטלס" לביצוע השקעות במרכז ובמזרח אירופה.

בחדש מרץ 2008 מכרה אלרון דלן את אחזקותיה בחברת אטלס ל-RP.

12.3.2. בחודש נובמבר 2005 הוקצו 20% ממיזם הטלוויזיה DTH של אלרון השקעות ל-RP וחברה נוספת.

12.4. מר דן דנקנר נכח בכל הישיבות המפורטות בסעיפים 11.2.1 ו-11.2.2 לעיל.

12.5. מר דן דנקנר, עמיי הצהרתו, הינו בעל עניין בהתאם לחוק ניירות ערך התשכ"ח 1968 בחברות אלון השקעות ואלון דלן וכן שימש דירקטור בחברת אלון השקעות עד 24/7/07. לאור האמור, לדעתנו, למר דן דנקנר עניין אישי ב- RP ולכן היה מצופה שלא ייטול חלק בקשירת העסקה בין RP לבין בנה"ס בהקשר של בנק פוזיטיף. דן דנקנר לא הצהיר על קשריו עם RP לפני קיום הדיונים בדירקטוריון וועדותיו על העסקאות עם RP.

12.6. ידגש כי בשיחות שקיימו עם הנהלת הבנק הובהר לנו כי מר דן דנקנר היה מעורב בתהליכי המשא ומתן עם קרן RP ולמעשה אף היה זה שסיכם עם הקרן על גובה הסכום ששולם בתמורה לויתור על האפשרות לרכישת המניות ועל האופציה לרכישת מניות מהבנק. עובדה זו מחזקת את דעתנו שהיה עלו להצהיר על קשרים עסקיים נוספים שיש לו עם הקבוצה.

12.7. מר רונן ישראל מכהן כדח"צ בחברת אלון השקעות משנת 2002. החל משנת 2007 הוא מכהן כדירקטור גם בבנק הפועלים. מר רונן נכח בדיון הדירקטוריון בתד"ש פברואר 2008 המפורט בסעיף 11.2 לעיל ולדעתנו היה עליו להצהיר על העניין האישי שיש לו מתוקף היותו דירקטור בחברת אלון השקעות שלה קשרים עסקיים עם קרן RP.

12.8. לביקורת ספקות כאשר למניעי העסקה עם RP, המתגברים לנוכח העובדה שלא ניתן כל גילוי על כך לציבור, הן בדיווח המידי של הבנק מיום 21.4.08 בו דווח על רכישה נוספת של מניות בנק פוזיטיף. מעבר לכך, גם בדוחות הכספיים של הבנק לא ניתן גילוי לתשלום זה.

על הבנק למנות ועדת דירקטוריונית לביקורת עסקה זו.

הועדה תקיים דיון מחדש בעסקה זו על כל היבטיה ותקיים הליך הפקת לקחים בעקבות אישורה של העסקה, אשר עד כה לא ברורים לביקורת מניעיה הכלכליים.

הועדה תבחן, בין היתר, היבטים המתייחסים לנושאי ממשל התאגיד ובכלל זה הפרדת התפקידים בין הדירקטורים השונים, לרבות היו"ר, לבין הנהלת התאגיד הבנקאי, מעורבות הדירקטורים בנייהול השוטף של התאגיד הבנקאי ומעורבותם בעסקאות ספציפיות של התאגיד הבנקאי.

13. העמדה מחדש של הלוואות לאחר שהגיע מועד פירעון

הביקורת מצאה כי בכמה מקרים, הלוואות לאנשים קשורים, שלא נפרעו במועד פירעון המקורי, הועמדו מחדש מבלי שהובאו לדיון בוועדת אנשים קשורים. פרקטיקה זו מעוגנת במסמך הגדרת התפקידים והסמכויות של ועדת אנשים קשורים.

עמדת הביקורת היא כי העמדת הלוואה חדשה במקום הלוואה שלא נפרעה כמנהל כאשראי חדש יתר על כן, בהעמדת האשראי מחדש יש לעיתים, כדי להצביע, על בעייתיות בכושר ההחזר של הלווה, ולמיכך עמדתנו היא שיש בכל מקרה להביא חידושי אשראי לאישור הוועדה. להלן דוגמאות שנמצאו במהלך הביקורת:

13.1. אישור אשראי למר דני דנקנר מיום 7.9.08

13.1.1. אישור האשראי מתייחס בעיקר לחידוש התחייבות כניסוינית בסך 2,500 א' ש"ח,

הלוואת מטי"ח בסך 873 א' 5 לשנה (במרווח 1.25% שנתית, פירעון קרן וריבית בסוף תקופה, כפי שהיה בשנה קודמת). האשראי אושר על ידי מר ציון קינן, מנהל החטיבה העסקית, באמצעות "צוות לווים סמכות גלישה".

13.1.2. הלוואת המסייג הינה יתרת הלוואה שהועברה מבנק ספנות בנובמבר 2004. על פי התנאים המקוריים, ההלוואה הייתה אמורה להיפרע במלואה בנובמבר 2007. למרות זאת, בנובמבר 2007 הועמדה הלוואה חדשה לשנה. הלוואה זו לא נפרעה בנובמבר 2008, והועמדה שוב ביום 2.12.08 באותו מרווח.

13.1.3. נדגיש כי כל האשראי בחשבון הינו ללא בטחונות, ללווה קיימות התראות מנהליות בחשבון (התראות מנהליות מומיעות באופן אוטומטי בתחילת דו"ח המ.ל. 3, ומהוות מעין "אורות אדומים" לגבי האשראי, בהתבסס על המידע הקיים בבנק), הדירוג הלווה עד ליום 29.2.08 היה - CCC, מיום 29.2.08 ועד ליום 29.9.08, BB, ומיום 29.9.08 עד למועד הביקורת - B.

יתר על כן, לא נמצא תיעוד לכך כי בעת הגשת הבקשה נבחן נושר ההחזר של הלווה.

13.2. אישור האשראי למר עופר גלזר מיום 1.5.08

אישור האשראי (הדיוש) מתייחס להעמדת הלוואה שקלית בסך 2,677 א"י ש לשנה במרווח 1% שנתי, פירעון קרן וריבית בסוף תקופה, ללא בטחונות. האשראי אושר על ידי מר ציון קינן, מנהל החטיבה העסקית.

14. בדיקה לא מספקת של הימנעות ממתן "תנאים מועדפים" לאנשים קשורים

מסריקת הדיונים בעדת אנשים קשורים, תביקורת מצאה כי ועדת אנשים קשורים אינה מיישמת כראוי את סי 4 להוראת ניהול בנקאי תקין 312 בדבר עסקי תאגיד בנקאי עם אנשים קשורים, לפי "תאגיד בנקאי לא יעשה עסקה עם איש קשור בתנאים מועדפים על אלה שהוא עושה בעסקה דומה עם אחרים." להלן עיקר הממצאים:

14.1. החומר המוגש לוועדת אנשים קשורים אינו כולל מידע מפורט על תנאי האשראי

ללקוחות שאינם אנשים קשורים, שניתן בתנאים דומים. הביקורת בדעה כי תנאי אשראי הניתנים ללווים שונים אינם ברי השוואה, אף לא ידועים פרטים מהותיים על האשראי של כל אחד מהם ואיכות הלווה, כגון: היקף האשראי, פריסת האשראי, הביטחונות, דירוג הלווה, הענף וכיו"ב.

לדוגמא - בבקשת האשראי של חברת שיכון ובינוי מיום 20.2.08, שהוגשה לוועדה שהתקיימה ביום 3.3.08 צוינו רק שמות לווים הנהנים מהתעריפים המבוקשים של מרווחי האשראי והערבויות - אך לגבי לווים שקיבלו הלוואות, בתנאי הפרסח והביטחונות המבוקשים לא צוינו אפילו שמות לווים (רק לשאלות חברי הוועדה עלה שמה של חברת אזורים).

14.2. הוועדה מסתפקת בתשובות כלליות לגבי תנאי אשראי דומים לחברות שאינן אנשים

קשורים. לדעת הביקורת - על הוועדה לקבל, בחומר המוגש לה, דוגמאות הכוללות מידע מפורט לגבי האשראי שניתן ללווים דומים בבנק, שאינם קשורים, בתנאים דומים. מדע זה יכלול, לכל הפחות, את היקף האשראי, הביטחונות, פריסת האשראי, דירוג, מקורות החזר ענף פעילות וכיו"ב. להלן מס' דוגמאות:

14.2.1. הוועדה לרב מסתפקת באמירות כגון: "האישור הנ"ל הינו בתנאים שאינם מועדפים על אלו של לקוחות שאינם בעלי עניין או אנשים קשורים." או באמירה לפיה לקוח פלוני קיבל תנאים דומים.

14.2.2. על פי טיוטת פרוטוקול אישור האשראי לשיכון ובינוי מיום 1.12.08 נמסר כי "גם לחברת אוריס שמנהלת ימות טוב משיכון עובדים, הבנק העמיד לאחרונה אשראי לזמן ארוך לביקורת נמסר כי האשראי שינתן לאזורים הוא אשראי מתחדש ON CALL. לדעת הביקורת, אין אשראי מסוג זה דומה לאשראי לזמן ארוך שנתבקש אישורו לשיכון ובינוי. נדגיש כי בשיכון ובינוי מדובר באשראי עם גרייס, וללא בטחונות.

14.2.3. בדיון לעיל, נמסר כי "רוב האשראים שהחטיבה העסקית נותנת לחברות מענף הנדל"ן אינם פרוסים לז"א, אלא בד"כ ניתנים למספר שנים, ננית 5 שנים, אך עם קצב פירעון של 15 שנים."

לדעת הביקורת התמונה המוצגת לוועדה אינה שלמה, שכן, הלוואות עם קצב פירעון של 15 שנה בענף הנדל"ן, ניתנות בד"כ כנגד שעבוד של נדל"ן מניב. בכל מקרה, בענף הנדל"ן לא מקובלת הענקת הלוואות בלון, שלא כנגד בטחונות.

14.2.4. לפירוט עיקרי הדיונים בנושא שיכון ובינוי - ראה נספח ד'.

15. גילוי הסר על "שכר והטבות לנושאי משרה" בדו"חות הכספיים לשנת 2007

הביקורת מצאה כי הלוואת המסי"ח שניתנה למר ד. דנקנר (ראה סי' 12.1 לעיל), לא דווחה בדוחות הכספיים לשנת 2007 במסגרת הגילוי על "שכר והטבות לנושאי משרה" (ראה שם עמ' 162). כאמור לעיל, מדובר בהלוואה אשר משנת 2004 מחדשת לפרקים, כאשר אחד ממועדי החידוש היה בנובמבר 2007. *נציין כי בגילוי האמה, פורסם באותה חתם להלוואה שניתנו למר ד. דנקנר - לא מוצג דבר, אפילו לא קו - הנציין כי הסכום כולו אסס.*

לדעת הביקורת מדובר בגילוי מוגבל ורגיש בדוחות הכספיים. לפיכך, לא מובן לביקורת כיצד יו"ר הדירקטוריון, המאשר את הדוחות הכספיים של הבנק לא מצא לנכון להודיע על קיום ההלוואה ולהעיר לגבי אי הכללתה בדוחות לשנת 2007. יתר על כן, חברי וועדת אנשים קשורים שדנו ואישרו הלוואה זו בנובמבר 2007, למיטב ידיעתו, לא העירו על העדר הגילוי.

16. אשראי למר ד. דנקנר - אישור הלוואה בסכום חריג ללא כיסוי בביטחונות

ביום 27.10.08, דונה בקשתו של מר ד. דנקנר להעמדת הלוואה בהיקף של 3.4 מ' 5. הבקשה הייתה להלוואה בגובה חריג ללא בטחונות. מעבר לכך, בבקשה לא צוינה מטרת ההלוואה ולא פורטו מקורות ההחזר המבוססים על תזרימי המזומנים הצפויים. בהלק אישור ההלוואה למר ד. דנקנר, ומפרוטוקול הדיונים עלות חריגות מכללים המעוגנים בנהלי העבודה בבנק והוראות ניהול בנקאי תקין, כמפורט להלן:

16.1. התבססות על אופציות שקיבל מר ד. דנקנר מבנק הפועלים במקור החזר בניגוד לס' 4

א' להוראת ניהול בנקאי תקין 312

בדיון בוועדת אנשים קשורים מיום 27.10.08, צוין בבקשת האשראי (נספח 3 לפרוטוקול) כי "ההלוואה ניתנת כגישור עד למימוש אופציות מענקים ומקורות אישיים". בהקשר זה ציינה גבי מ. ברון "כי מה שחשוב הוא הסכום שמר ד. דנקנר אמור לקבל, שמהווה את המקור להחזר האשראי, והאם סכום זה פרופורציונאלי למימון המבוקש". מר צ. קינן ציין כי "כפי שנמסר ע"י מר ד. דנקנר, המקורות להחזר הם לא רק אופציות ובטוחים, אלא גם מקורות אישיים".

הביקורת, כאמור, סבורה כי הסתמכות על מקורות החזר ממימוש אופציות של בנק הפועלים עומדת באופן מפורש בניגוד לאמור בס' 4 א' להוראת ניהול בנקאי תקין 312. מעבר לכך, הסתמכות על בוטוסים עתידיים, אשר טרם אושרו על ידי דירקטוריון הבנק, לצורך פירעון הלוואות מהבנק אינה ראויה.

16.2. העדר מידע לגבי יכולת פירעון -

התעדה לא קיבלה מידע לגבי יכולת פירעון החוב על ידי חלקות, והסתמכה באמירות של מר ציון קינן כדוגמת "המקורות לפירעון הלוואה יהיו מהכנסות שוטפות או אחרות שיקבל מר דן דנקנר". לא ראינו בדיקה כלשהיא לגבי יכולת הפירעון שבוצעה על ידי הבנק ושחוצגה לוועדה. בדיון מיום 27.10.08 נמסר לוועדה כי בידי הבנק קיים דוח עושר אישי - "לשאלת מר מ. קורן האם התקבל ממר ד. דנקנר דו"ח עושר אישי, ואם כן באיזה סכום מדובר, השיב מר צ. קינן כי קיבל ממר ד. דנקנר דו"ח עושר אישי. לא זכור לו הסכום המדויק, אך דו"ח העושר האישי בודאי עולה על סכום האשראי המבוקש. בכל מקרה העושר האישי על פי הדו"ח ייבדק". בהקשר זה החליטה הוועדה כדלקמן: "יש לוודא כי התקבל דו"ח עושר אישי של מר ד. דנקנר".

16.2.1. הוועדה לא ביקשה כי יוצג בפניה דוח העושר האישי, אשר היה משמעותי להחלטת האשראי, ואף לא ביקשה כי יאומתו הפרטים הנכללים בו (ראה נספח א'). בהקשר לכך נציין כי:

בהתאם לסטנדרט ביקש מר דיסנצ'יק (יו"ר) כי הדוח יובא בישיבת הוועדה הבאה - אולם הדוח כאמור לא הובא לדיון.

מנוסה ההחלטה (יש לוודא כי התקבל...) לא ברור האם בעת הדיון היה בידי הבנק דוח עושר אישי, כאשר על גביו מצוין כי הוא נכון ל- "נובמבר 2008". מועד מאוחר ממועד הדיון בוועדת אנשים קשורים בו צוין כי קיים דו"ח עושר - 27.10.08.

16.2.2. הביקורת מצאה כי, למועד קבלתו, לא ניתן היה להסתמך על דוח העושר האישי מהסיבות הבאות:

16.2.2.1. הדו"ח הוכן באופן אישי על ידי מר דנקנר, ללא צידוף של אסמכתאות מבססות ופירוטים מספקים.

16.2.2.2. הערכת שווי של מניות, המהווה חלק משמעותי מדוח העושר האישי, לא נתקבלה על ידי הבנק.

16.2.2.3. לא נערכה בדיקה פשוטה של השווי המיוחס בדו"ח העושר להחזקותיו באלרן השקעות. בדיקה כזו הייתה מראה את הפער הבלתי סביר בין שווי השוק של האחזקות עפ"י המידע הקיים לציבור (כ- 813 א' ש), לבין השווי שיוחס להן בדו"ח העושר (כ- 91,000 א' ש).

- דו"ח העושר האישי כולל אחזקות במניות ואג"ח של אלרן השקעות בע"מ בשווי כולל של 91 מ' ש, מתוך סך שווי נטו המסתכם ב- 56.5 מ' ש.

- מתוך המידע שפורסם לציבור כפי שהוא מופיע באתר הבורסה לני"ע, ביחס לחברת אלרן, עולה כי נכון לאותו מועד: חברת דנרן

החזקות בעימ החזיקה כ-29% ממניות אלרן השקעות (מר דנקנר החזיק 20% ממניות דנרן). בנוסף, מר דני דנקנר החזיק ישירות כ-1% ממניות אלרן השקעות. אין רישום אודות החזקה של מר דנקנר באמ"ח. כלומר, שיעור החזקותיו של מר דנקנר במניות אלרן השקעות במישורין ובעקיפין הסתכם בכ-6.8%. שווי השוק הגבוה ביותר של חברת אלרן השקעות בחודש נובמבר 2008 היה 11,951 א"ש. בהתאם, שווי השוק של אחזקותיו של מר דנקנר מסתכם בכ-813 א"ש.

16.2.2.4. החזקות מר דנקנר בחברת אלרן השקעות בעימ מוצגות לפי שיעור החזקה של 100%, ואילו שיעור החזקותיו במניות הינו 20%.

16.2.2.5. לא נמצא כל פירוט להתחייבויותיו האישיות בסך 20 מ' ש"ח. לביקורת נמסר כי מר דנקנר הצהיר כי קיבל הלוואה ממר נוחי דנקנר בסך 15 מ' ש"ח, אותה החזיר בשנת 2009. אם נצדף את האובליגו של מר דנקנר בבנק הפועלים (כ-6 מ' ש"ח) עולה כי, לכאורה, סך התחייבויותיו של מר דני דנקנר בסוף 2008 גבוה מ-20 מ' ש"ח, בטרם נכללו חבויות אחרות, אם קיימות, בבנקים אחרים. *ניסיון לפרסום מאמצות מאבקרת מפניאיות את אוצר קבלת המלוואה אנוחי דנקנר, אולם טרם נתקבלה תשובה מן הא.*

16.3. העדר מידע על דירוג האשראי של הלווה - הוועדה לא קיבלה מידע ולא ביקשה מידע על דירוג הלקוח ואו איכות האשראי שלו. בפועל נמצא על ידי הביקורת, כי בדירוג מיום 29.9.08 דורג הלקוח בדירוג B - שמשמעותו לפי נוהל דירוג לקוחות אשראי (מסי 208/1280, עמ' 10) הינו "יכולת בינונית נמוכה לפרוע את תשלומי הקרן והריבית במועדים".

לעניין התפתחות דירוג הלווה קודם לכן ראה סעיף 12.1.3 לעיל. דירוג הלווה הינו אוטומטי והוא תוצר של מערכת הדירוג הסטטיסטית בהטיבה הקמעונאית (ראה נספח ב').

הגשת בקשת אשראי שאינה תואמת את מדיניות האשראי של החטיבה העסקית של הבנק ואת התנאים המקובלים במחלקת הפלטינום - האשראי שאושר ב-10/08 אינו תואם את מדיניות האשראי של החטיבה העסקית של הבנק לשנת 2008 שאחד מעקרונותיה הוא (עמ' 3 למדיניות האשראי לשנת 2008) "הימנעות מגידול באשראי ושיאפה לצמצומו בחברות המדורגות BB ומטה". יתר על כן, על פי מדיניות האשראי (מצגת עיקרי המדיניות 2009) המרווח המינימאלי ללווה בדירוג BB הינו 3.5%. ניתן לאפשר במקרים בהם הדבר תיוני להלק שיעור הלקוח הקלה במרווחים ללווים בדירוגים AA-BB הקלה של 0.2% במרווח.

כאמור, האשראי שאושר ב-10/08 לד. דנקנר, המדורג B, היה במרווח 1.5%. תעריף הלוואה האמורה הינו חריג גם במחלקת הפלטינום, אשר במסגרתה מנוהל השבוע של מר דנקנר. מסקירת תעריפי הלוואות שניתנו ע"י מחלקת הפלטינום בחודשים אוקטובר - נובמבר 2008 (ראה נספח ז') עולה, כי המרווח הנמוך ביותר

להלוואה בסך 80 א' ש' ללא ביטחונות, שניתנה ללווה המדרג B, היה 2.18% מר ד. דנקנר קיבל בטובמבר 2008 הלוואה בסך 590 א' ש' בברווז 1.44% ללא בטחונות (כחלק ממסגרת האשראי בסך 3.4 מיליון דולר שאושרה באוקטובר 2008). כמו כן, נמצא כי רובם המכריע של הלווים בתודשים אלו דורגו A ומעלה.

16.4. היעדר התייחסות לחשיפה הכוללת של הלקוח – בדיון לא נכללה כל התייחסות לסך השיטת הבנק מול הלווה ומהם מקורות ההחזר לכלל הלוואותיו. ללא ניתוח כאמור הוועדה אינה יכולה להניח דעתה, כי אכן העסקה הספציפית אינה בתנאים מועדפים.

16.5. אי קבלת הסברים לגבי התראות ללווה בעת אישור האשראי – הוועדה לא ביקשה לקבל הסבר לגבי ההתראה בחשבונו של דן דנקנר לפיה הינו מורשה התייחסות בחברת סטאורה בע"מ, שחובה מסווג בפינור, ויש בנייה הפרשה לחומ"ס ועיקול של הוצאה לפועל.

17. אשראי לחברת בני איזקסון בע"מ:

17.1. הסרת סימון לחברת בני איזקסון בע"מ כ"קשור לתאגיד בעייתי" - בטיוטת פרוטוקול ועדת אנשים קשורים מיום 2.3.09 נדונה ואושרה בקשה בגין חברת ההשקעות בני איזקסון בע"מ, הקשורה לדיסקטורית אירית איזקסון, לאישור שלא לסמן את חברת ההשקעות בני איזקסון בע"מ, בעלת כ- 30% ממניות יאך אלקטרוניקה בע"מ, בסימול "קשור לתאגיד בעייתי".

לשאלת מר מ. קורן מה המשמעות של סימון "קשור לתאגיד בעייתי" נמסר, כי "לקוח המסומן כ"קשור לתאגיד בעייתי" הבא לבקש אשראי בבנק, ישאל שאלות, וישנה סבירות כי בקשתו תיענה בשלילה".

הביקורת המהה מדוע נמחק הסימון באופן המונע העלאת שאלות לגבי בקשות אשראי נוספות של חברת ההשקעות בני איזקסון בע"מ בעתיד, כך שמידע זה נמנע ממאשרי האשראי על מנת שיפעילו את שיקול דעתם בעת מתן האשראי. לא ראינו, כי הוצגו בפני הוועדה דוגמאות להסרת הערה ללקוחות אחרים במקרים דומים ואנו נהלים להסרת הערה כאמור. יתר על כן, הוועדה לא דרשה בדיקה כאמור.

18. אשראי לחברת ב. דרור בע"מ:

מדובר בחברה בבעלות הוריי מר עופר דרור שהינו בן זוגה של הגב' א. דרור. מאחר ומר עופר דרור ערב לכל החוב של חברת ב. דרור בבנק, נתקבלה חוות דעת משפטית לפיה נדרש אישור הוועדה לבקשה שבנספח. בפרוטוקול ועדת אנשים קשורים מיום 2.2.09 נדונה ואושרה בקשת הלקוח לקבלת הלוואה בסך 300 א' ש'. על פי החומר הנלווה שהוצג לוועדה, מדובר בחברה עם גרעון בהון, אובליגו בבנק בסך 1,411 א' ש' כנגד בטחונות בסך 371 א' ש' וערבותו האישית של מר עופר דרור. אישור האשראי בהעדר נתונים על מטרת האשראי וכושר החוזר - מפרוטוקול הוועדה עולה, כי לוועדה לא הייתה ברורה מטרת האשראי ולא היה ברור מקור החוזר התומך באשראי. להכן ציטוטים מהפרוטוקול:

מר מ. קורן ציין, כי "לא סביר בעיניו לפרוס מימון יבוא לשנתיים. לדעתו, אין מדובר במימון יבוא אלא במימון כללי". גבי מ. ברון השיבה, כי "יתכן ומדובר במימון מכוונת...".

בהתייחס לכושר החזר של החברה הציע מר מ. קורן "לבקש ... הצגת ניתוח מאזן החברה, היות ולחברה גירעון בהון העצמי, וכן לבקש דו"ח עושר אישי ממר עופר דרור". מר י. אורגלר ציין, כי הוא מניח שהסניף המטפל בלקוח (סניף העלייה), ביקש את ערבותו של מר עופר דרור משום שלא היו מרצים מהדוחות הכספיים של החברה". גבי מ. ברון ציינה, כי "מדובר בחברה פרטית, ולכן לדעתה יש להתעלם מהגירעון בהון העצמי של החברה".

למרות הדיון לעיל, הבקשה אושרה בלי שיהיה ברור מהו מקור החזר. הוועדה הסתפקה בהמלצה לסניף, כי "ייעשה ניסיון לקבל מהלקוח דו"ח עושר אישי".

19. אשראי לקבוצת עופר גלור:

האשראי לקבוצת עופר גלור כולל אשראי בחשבון הפרטי (מטופל במחלקת הפלטינום) ואשראי לחברות הבניה בשליטתו: חברת גבעת שחמון בע"מ (עופר גלור – 51%, יצחק אזולאי 49%) וחברת גלור אואזיס אילת בע"מ (100%). האשראי לבניה מטופל בסקטור בניה ונדלין בחטיבה העסקית. הבנק מלווה שני פרויקטים בעיר אילת: פרויקט "גבעת שחמון" ופרויקט "גלור אואזיס". להלן עיקר הממצאים:

19.1. אישור חריג לחיית תשלום בפרויקט "גבעת שחמון" בניגוד להתייה קודמת –

בפרויקט "גבעת שחמון" אושרה ע"י ועדת עסקאות עם אנשים קשורים, התרגת שתי דירות מהפרויקט לטובת עופר גלור במחיר נמוך משמעותית ממחירי דוח האפס לפרויקט, בכפוף לתשלום מיידי של התמורה. ביום 23.2.09 אושרה דחיית התשלום בגין דירות אלה ליוני 2010. משמעות צעד זה היא הקטנה של החוץ העצמי הדרש לפרויקט מאחר שהביטחונות לפרויקט הסגור הצטמצמו בגין שתי הדירות שהוחרגו, ומנגד הוגדלה התחייבות הבעלים בגין הפרויקט בגלל דחיית התשלום. התרגת דירות בפרויקט ללא תשלום תמורתן במזומן, כמוה כמשיכת הון עצמי.

19.2. הצגת תחשיב חשיפה מטעה לפרויקט "גבעת שחמון" –

בעת אישור הבקשה כמפורט בסעיף 18.1 לעיל הוצג בפני ועדת אנשים קשורים תחשיב חשיפה לפרויקט אשר הצביע על קיומו לכאורה של ערף משמעותי בפרויקט. אולם, בתחשיב נמצאו הליקויים הבאים:

19.2.1. התחשיב בוצע ללא מקדמי ביטחון.

19.2.2. בתחשיב נכללו כמכירות גם דירות שטרם שולם סכום השווה ל- 15% לפחות ממחירן.

19.2.3. נמסר שנמכרו כמחצית מהדירות בפרויקט אולם לא הוצגה השוואת המחאות בין תמהיל הדירות שנמכרו בפרויקט (בעיקר דירות סטנדרטיות), לעומת תמהיל המלאי שנותר בפרויקט (בעיקר פנטהאוזים ודופלקסים יוקרתיים). מתחשיב החשיפה ניתן ללמוד על כך שהדירות המכורות מהוות רק כ- 30% מסך התמורות הצפויות בפרויקט.

19.2.4. בעת הדיון בועדת אנשים קשורים ציין אחד הדירקטורים, כי העודף המוצג בתחשיב החשיפה הינו תיאורטי ועדיין לא ממשל. בתגובה הוסבר, כי המכירות עד מועד הבקשה מסתכמות בכ- 37 מ"ש ומהוות כ- 50% מהפרויקט. הביקורת

מצאה כי התונים שנמסרו לוועדה אינם מדויקים. יתר על כן, לא ברור לביקורת כיצד אושר האשראי על אף ההסתייגויות שהובאו בדיון.

הביקורת סבורה, כי לאופן הצגה זה הייתה תרומה משמעותית לאישור חריגות מתנאי מימון שנקבעו בעבר אשר לא ברור אם היו מאושרות לנוכח מצבו האמיתי של הפרויקט.

19.3. אישור ליווי הפרויקט "גלזר אואויס" תוך חריגה מהקריטריונים שנקבעו וממדיניות האשראי של הבנק – במועד אישור ליווי פרויקט "גלזר אואויס" (ועדת אנשים קשורים - 10.9.08), נקבעו קריטריונים ברורים לתחילת ליווי של הפרויקט, ובהם הון עצמי בגובה 2.9 מ' ש, ומכירת 4 דירות בסכום מצטבר של 6.8 מ' ש. בפועל, על אף שקריטריונים אלו לא נתקיימו (חופקד הון עצמי בסך 2 מ' ש ומכרו 2 דירות ב- 3.4 מ' ש), למרות שז"ח האפס לפרויקט הראה על נקודת איזון של 22% הנמוכה מנקודת האיזון של 35% הנדרשת למימון פרויקט על פי מדיניות האשראי של הבנק, ובהינתן צפי לגרעון (לאחר מקדמי ביטחון) בפרויקט (לו היה מחושב על ידי הבנק), אושרה ב- 2/2009 העמדת מימון לליווי של הפרויקט.

לנוכח אי עמידתו של הפרויקט בתנאים המקדמיים שנדרשו ובשל החריגה ממדיניות האשראי של הבנק לעניין נקודת האיזון בפרויקט, האישור התבסס אף הוא על העדר הצפוי בפרויקט "יובעת שחמו"ן, כפי שהוצג לוועדות השונות. עדרף לכאורה בלבד, שקיימות הסתייגויות רבות לגבי סבירותו.

לא מקננו את נוהל ליווי פרויקטים אולם, סקרנו אותו והוא אינו איתוס לביצוע תחשיב הסיכונים. מביקורת שארכנו בנק בצבר ידוע לנו כי קיו אמוציות בסקטור תחשיבי הסיכונים בדואה לביטחון. אושר צ"י אר יצק אורק כי אכן אמוציות בנק תחשיבי הסיכונים לפרויקטים גדולים אצל סף שנקבצ. סוכס כי הנושא יבדק ותואסר לנו תשובה בימים הקרובים.

בגמים בהליכי ניהול אשראי ללוחים אחרים:

20. קבוצת מעריב

להלן עיקר הממצאים:

20.1. דרישת הפרשה של חוב מעריב - לאור מצבו העסקי הזקשה של מעריב (הפסדים גבוהים, ירידה חדה בהון העצמי, קשיי נזילות, תזרים שלילי מפעילות, EBITDA שלילית, והעדר תכנית עסקית שמצביעה על כושר החזר) נראה, כי על הבנק להפריש לחומ"ס את כל החוב, למעט הסכום שעומד מול הביטחון של שעבוד בית הדפוס (18.4 מ' ש לביטחון לאחר מרווחים).

20.2. אישור אשראי בחריגה מסמכות - ביום 21.12.08 אישר צוות אשראי העמדת אשראי בסך 20 מ' ש מתוך המסגרת שאושרה ע"י ועדת אשראי דירקטוריונית, למרות שההתניות שקבעה הועדה לא התמלאו לתאריך זה. נציין, כי לתאריך זה לא התקיימה, בין היתר, ההתניה של תכנית עסקית המצביעה על העדר גירעונות תפעוליים. האמור מצביע על פעולה של צוות האשראי, תוך חריגה מסמכות.

- 20.3. העמדת הלואה שלא בחשבון הלווה - הבנק העמיד הלוואה בסך 10 מ' 5 לחשבון גוסינסקי בבנק. ההלוואה הינה נון-ריקורס לגוסינסקי, בערבות הכשרת המשוב ונמסר, כי הכשרת המשוב תפרע את ההלוואה. לא ברור מדוע לא הועמדה ההלוואה מראש בחשבון הכשרת הישוב.
- 20.4. הדירוג אינו משקף את הסיכון בחוב - הבנק דרג את סיכון האשראי למערב בדרוג B. לא ברור מדוע הדרוג לא מצביע על סיכון רב יותר לאור העובדה, כי אין ערבות חבי האם, אין כושר החזר לחוב לאור התפסדים הכבדים והגירעונות התורמיים, ולאור העדר בטחונות מטריאליים למרבית החוב.
- 20.5. דרישת הפרשה של חוב גוסינסקי - על הבנק להפריש לחומ"ס את יתרת האשראי בחשבון גוסינסקי (לא כולל ההלוואה ע"ס 10 מ' 5 בערבות הכשרת הישוב) בסך 36.3 מ' ₪. אשראי זה עומד רק כנגד מניות מעריב, ולאור מצבו של העיתון - יש להפריש לחומ"ס את כל החוב.
- 20.6. סיווג חוב משפחת נמרודי כ"חוב בארגון מחדש" - על הבנק לסווג את חוב משפחת נמרודי כנגד מניות הכשרת הישוב כ"חוב בארגון מחדש", לאור אי עמידת הלקוחות בפריסה שנקבעה בשנת 2004, הפריסה החדשה שנקבעה בסוף 2007, ואי העמידה בתשלום הקרן בשנת 2009. נציין, כי כל האשראי לא הועמד לזמן ארוך והיה מדובר ב"לווה סילוקין וירטואלי", הביקורת סבורה כי אין המדובר בפרקטיקה ראויה. גם במקרה זה הדירוג של החוב אינו תואם את הסיכון בחוב. נציין כי לא מובן לביקורת כיצד בקרת אשראי אישרה את הדירוג האמור.
- 20.7. לדעת הביקורת הגדלת מסגרת האשראי בקבוצת מעריב אינה תואמת את הסיכון בחוב ואינה משקפת סטנדרטים ראוים של טיפול באשראי ברמת סיכון גבוהה. חיווק לכך את מצאים מתוך השוואה לניהול האשראי לקבוצת עיתון הארץ, המטופלת ע"י אותו סקטור. בדיקתנו העלתה, כי האשראי לקבוצת עיתון הארץ נמוך יותר באופן משמעותי, מדורג גבוה יותר - BB ומסווג החל מהרבעון הראשון של 2009, לראשונה, בהשגחה מיוחדת. על אף זאת, נדחתה בקשת התברה מדצמבר 2008 לוויתור (WAIVER) על העמידה בקובנטט לכבי חון עצמי מוחשי למאזן. יתר על כן, הלווה נדרש לפירעון של אשראי און קול בסך 10 מ' ₪, בתוך חודש, והתבקש במקביל להסדיר את כל הביטחויות.
- 20.8. לניתוח מפורט של הלווה - ראה נספח ה'.

21. קבוצת מפעלים בטרוכימיים

להלן עיקרי הממצאים:

ליקויים בדיון ובאישור האשראי מיום 12.5.08 בוועדת אשראי של הדירקטוריון (בראשות ד. דנקנר):

- 21.1. אי-התאמת חלק מתנאי האשראי למדיניות האשראי של הבנק לשנת 2008 בנוגע לאשראי לרכישת אמצעי שליטה (נספח 4 למסמך מדיניות אשראי):

הנפט או עליה בשיעורי החיוון, עשויים היו לצפות את האפשרות, שבפועל התממשה בהערכת הבנק 9 חודשים מאוחר יותר, כי פטרוכימיים עתידה שלא לפרוע את התחייבויותיה. נדגיש, כי נס במכתבנו לבנק מיום 1.1.09 (8746S094) "הערכת איכות האשראי למימון רכישת אמצעי שליטה", הפנינו את שימת ליבו של הבנק לעקרונות ה-FED ביחס למימון ממונף הכוללים, בין היתר, דרישה להפעלת תרחישי קיצון (סעיף 5 למכתבנו המ"ס).

21.6. בדיקה העמדה בהתניות הפיננסיות נסמכת על דוחות כספיים לא מבוקרים - לחברה תיה אשראי 'היסטורי' בבנק, לגביו נקבעה התניה פיננסית בשיעור 30% בנוגע ליחס הון עצמי למאון לפי התקינה הישראלית. במרץ 2008, טרם העמדת האשראי, התבררה הודיעה לבנק, כי עקב המעבר לדיווח דולרי בהתאם ל- IFRS היא צפויה שלא לעמוד ביחס הנ"ל, ולכן תעדת אשראי אישרה התניה פיננסית לפיה יחס הון עצמי למאון יקבע לאחר קבלת דוחות פרופורמה לפי IFRS. בפועל, ההתניה הפיננסית נשארה לפי כללי התקינה החשבונאית בישראל, למרות שאינם דוחות מבוקרים (החל ממרץ 2008 דוחותיה המבוקרים של החברה (ציבורית) נערכו לפי כללי ה- IFRS). נוסף, כי החברה פרסמה דוחות כספיים לרבעון I של 2008 ב- 20 במאי 2008 (משבוע בלבד לאחר אישור האשראי) ערוכים לפי IFRS, מהם עולה כי החון העצמי (ללא מיעוט) 354 מ' ש, ויחס החון הנ"ל למאון 10%. לא ראינו כל דרישה של הבנק לבחינה מחודשת של אישור האשראי וההתניות הפיננסיות בעקבות נתונים עדכניים אלו. נמסר לנו מאנשי המטה העסקי, כי הדבר נבע מלוח הזמנים התכוף לביצוע העסקה.

לדעת הבקורת, הליקויים המפורטים לעיל הינם בניגוד לאמור בסעיף 1(א)(1) בהודאה 323, לפיו "תאגיד בנקאי ינקוט משנה זהירות במתן אשראי לרכישת שליטה... ובמיוחד... הלואה שאינה נמרעת בתשלומים תקופתיים של קדו וריבית..."

ליקויים בטיפול הבנק בחריגה מהתניות פיננסיות:

21.7. ב- 31.12.08 הודיעה החברה לבנק על חריגה מההתניות הפיננסיות, ביחס לדוחות הכספיים לשנת 2008; ב- 25.2.09 קיים הבנק (צ. קינן, ש. ששון וש. גאני) פגישה עם נציגי החברה מאחר שהערך כי לפטרוכימיים אין מקורות לפירעון כלל חובותיה לבנקים ולמחזיקי האג"ח ב- 2007-2010 עקב הירידת החדה ברווחיותן של כרמל אולפיינס (להלן - כאו"ל) ושל "אבגול" שלא תוכלנה לשלם דיבידנדים בשנים הקרובות; ב- 31.3.09 הודיעה החברה לבנק שוב על חריגה מהתניות פיננסיות.

החריגה מההתניות הפיננסיות והיותור על החריגה בדצמבר 2008, לא עלו לדיון בוועדת אשראי של הדירקטוריון ואושרו ע"י מנהל החטיבה העסקית בלבד. נמסר לנו ממנהל אגף תפעול מערך האשראי כי בהלי הבנק אין התייחסות למצבים של חריגה מהתניות פיננסיות כאמור, אולם בפועל, באשראי-בסמכות הדירקטוריון, הפרת התניות פיננסיות תובא לאישור ועדת האשראי של הדירקטוריון רק במצבים של הפרה מהותית. לדעתנו על הבנק להגדיר בנהליו מהי הפרה מהותית כאמור; כאשר לחריגה מההתניות במרץ 2009 - נמסר לנו, כי הפרוטוקול מועדת אשראי של הדירקטוריון עדיין בהכנה (קיימת סטנוגרמה בלבד).

21.8. העדר דיון בסיווג החוב - בתחילת 2009, בעקבות המלצת המטה העסקי, הורד דירוג החברה מ-A (הדירוג במועד אמשור האשראי) ל-B (כלומר, הורד ב-3 דרגות), והחברה הוכנסה לרשימת "לקוחות בפיקוח", אולם לא התקיים כל דיון "לקוחות בפיקוח" ביחס לסיווג החוב. נמסר לנו, כי בעקבות דיון עם ר"ח החיצוניים הוחלט על סיווג "בהשגחה מיוחדת" החל מדוחות הרבעון הראשון של 2009, אולם לבנק אין כל מוטקול בנושא. נוסף, כי לנוכח הנסיבות נדרש סיווג כחוב בעייתי, לפחות כתוב "בהשגחה מיוחדת", כבר בדוחות הכספיים ליום 31.12.08.

21.9. שיעור מימון חריג - בהתבסס על הערכת המטה העסקי מ-2/09, שווי הביטחונית המעודכן ביחס לאשראי שהתעמד בפועל, מצביע על שיעור מימון כ-90% (518/581 מ' ש); להערכתנו, שיעור המימון אף גדול יותר ועומד על 96%. גם בנייתה שערכה יחידת בקרת אשראי ביום 2.3.09 צוין, כי לחברה שיעורי מינוף גדולים מאד העומדים על 96%, ו-148% ביחס לכלל החובות (הבנקאיים והחוב-בנקאיים). לדעת יחידת בקרת אשראי, הדיבידנדים מן המניות המשועבדות בסך מוערך של כ-50 מ' ש בשנה מייצגת, יכולים לפרוע את החוב בתקופה של 16 שנים.

21.10. דוח בקרת אשראי חסר - דוח יחידת בקרת אשראי נערך לאור דרישתנו, בהתאם למכתבנו (8746S094) מיום 1.1.09 "הערכת איכות האשראי למימון רכישת אמצעי שליטה", אך לא כלל התייחסות לנאותות סיווג החוב כבעייתי/ לא בעייתי ונאותות המרשה לחובות מסופקים, בניגוד לנדרש בסעיף 3.6 למכתבנו הנ"ל.

פרק ג' - דרישות הביקורת

לנוכח האמור לעיל, הונכם מתבקשים:

22. אשראי לקבוצת מעריב

22.1. להפריש לתומי"ס את כל הוב מעריב, למעט הסכום שעומד מול הביטחון של שעבוד בית הדפוס (18.4 מ"ש לביטחון לאחר מרווחים). זאת לאור מצבו העסקי הקשה של מעריב (הפסדים גבוהים, ירידה חדה בהון העצמי, קשיי נזילות, תורים שלילי מפעילות, EBITDA שלילית, והעדר תכנית עסקית שמצביעה על כושר החזר).

22.2. להפריש לתומי"ס את תרת האשראי בחשבון גוסינסקי (לא כולל ההלוואה ע"ס 10 מ"ש בערבות הכשרת הישוב) בסך 36.3 מ"ש. אשראי זה עומד רק כנגד מניות מעריב, ולאור מצבו של העיתון - יש להפריש לתומי"ס את כל החוב.

22.3. לסווג את חוב משפחת נמרודי כנגד מניות הכשרת הישוב כ"חוב בארנון מחדש", לאור אי עמידת הלקוחות בפריסה שנקבעה בשנת 2004, הפריסה החדשה שנקבעה בסוף 2007 ואי העמדה בתשלום הקרן בשנת 2009. בהתאם יש לדרג מחדש את החוב.

22.4. לנמק מדוע הבנק העמיד הלוואה בסך 10 מ"ש לחשבון גוסינסקי בבנק, ולא לחשבון הכשרת הישוב למרות שההלוואה בערבות הכשרת הישוב ונמסר, כי הכשרת הישוב תפרע את ההלוואה. כמו כן, הונכם דרשים לצרף חו"ד משפטי מנומקת הבוחנת את הקינות העסקה וטאותות רישומה בספרי הבנק.

22.5. להשיב האם דיוח על העמדת ההלוואה כ"פעולה בלתי רגילה" כמתחייב, לכאורה, מסי 9 לצו איסור הלבנת הון (חובת זיהוי, דיווח וניהול רישומים של תאגידים בנקאיים למניעת הלבנת הון ומימון טרור, התשס"א - 2001).

22.6. יש לבחון את דירוג סיכון האשראי למעריב ולהעביר אלנו את תוצאות הבדיקה. לא ברור מדוע החוב מדורג B ולא בדרוג המצביע על סיכון רב יותר לאור העובדה, כי אין ערבות חב האם, אין כושר החזר לחוב לאור ההפסדים הכבדים והגידועות התזרימיים ולאור העדר בטוחות מטריאליים למרבית החוב.

22.7. הדיקטוריון יבחן את הנושאים המפורטים לעיל, לרבות כיצד אושר דירוג החוב של משפחת נמרודי כנגד מניות חברת הכשרת הישוב, על די החטיבה העסקית ויחידת בקרת האשראי, ויתקיים הליך הפקת לקחים לגבי תפקודם של כל הנוגעים בדבר ובכלל זה החטיבה העסקית ויחידת בקרת אשראי.

22.8. בהקשר להעמדת האשראי כנגד מניות הכשרת הישוב ב"לוח סילוקין וירטואלי" הביקורת אינה מקבלת פרקטיקת ניהול זו. אי לכך, במדיניות האשראי של הבנק ייקבע כי:

22.8.1. הסכמי האשראי עם הלוות ישקפו את כושר הפירעון הריאלי של הלקוח להערכת הבנק.

22.8.2. מערכות הדיווח של הבנק הן לצרכים פנימיים והן לצרכים חיצוניים ישקפו את תנאי ההסכם שנקבעו בהתאם לאמור בסעיף 22.8.1.

23. ועדת הדיקטוריון לעסקאות עם בעלי עניין ואנשים קשורים

23.1. להביא לדיון בוועדת אנשים קשורים, בהקדם האפשרי, את אישור עסקת פוזיטיף ו-RP. על הוועדה לבצע דיון מעמיק בעסקה, ובהשתלשלות האירועים שקדמה לה.

- 23.2. לעגן בנוהל קבלת הצהרה מנושאי המשרה המשתתפים בוועדות השונות ובכלל זה ועדת אשׂראי, לפיה אין להם עניין אישי בעסקה הנדונה בוועדות אלה – בפתחת כל שיבת ועדה, תוך פרוט בנוהל של דוגמאות למקרים בהם קיים עניין אישי.
- 23.3. להביא לדיון חוזר בוועדת אנשים קשורים, בהקדם האפשרי, את אישורי האשׂראי המפורטים להלן: אשׂראי למר דני זנקר (כמפורט בס'16), אשׂראי לחברת ב. דרור בע"מ (כמפורט בס'18), אשׂראי לקבוצת עופר גלור (כמפורט בס'19). חומר הרקע לדיונים אלה יביא בחשבון את דרישותינו במכתב זה.
- ובתאם לכך, ייקבע בין היתר, חיווק ביטחונות, שינוי תנאי האשׂראי וכדומה.
- 23.4. הדיון בוועדת אנשים קשורים יכלול התייחסות לנאותות השיקולים בהעמדת האשׂראי, ובכלל זה האם האשׂראי הינו בתנאים מועדפים על פני אשׂראי שניתן ללווים אחרים בבנק, אשר מאפייניהם דומים למאפייני האנשים הקשורים המתייחסים.
- 23.4.1. המאפיינים כוללים, בין היתר: דירוג האשׂראי הלווה, קיום התראות מנהליות בחשבון, התנהלות החשבון (כגון: אי פירעון האשׂראי בהגיע מתעד פירעון (הלוואה "מתגלגלת")), העדר ביטחונות וכיו"ב.
- 23.4.2. כמו כן, לצורך בדיקת העסקה הספציפית, יש להתייחס להשיפת האשׂראי הכוללת כלפי הלווה ולמקורות החוזר של סך השיפת האשׂראי. לנוכח רגישות הנושא, על הוועדה להקפיד לבסס את אישורה על מידע מלא והסברים מדויקים, הנתמכים באסמכתאות לגבי מקורות החוזר של האשׂראי.
- 23.4.3. בפרט הוועדה תבחן, באמצעות הביקורת הפנימית, את דוח העושר האישי שהוגש על ידי מר זנקר, הנושא תאריך "נובמבר 2008". הביקורת הפנימית תנקוט במרב המאמצים לצורך אימות הפרטים שנכללו בה. אנו מצפים, כי במקרה זה, על מנת לאמת את דוח העושר האישי, הלווה יאפשר לבנק לקבל מידע לגבי כל חשבונותיו האישיים או של חברות פרטיות בשליטתו, מכל התאגידים הבנקאיים.
- 23.5. דגיש, כי לצורך בחינת קיומם של תנאים מועדפים:
- 23.5.1. יש להביא בפני הוועדה לאנשים קשורים נתונים לגבי מקרים בהם אושרו אשׂראים ללווים דומים ומקרים בהם נדחו אשׂראים כאמור, בתקופה הרלוונטית. יש להקפיד שאכן מדובר בלווים דומים הן מבחינת הדרוג, קיומם של ביטחונות, תנאי ההצמדה והפירעון של האשׂראי ומשתנים רלוונטיים אחרים. יובאו בפני הוועדה דוגמאות של מקרים כאמור הן של אשׂראי שנדחה והן של אשׂראי שניתן.
- 23.5.2. אנו מצפים שתנאי האשׂראי לאיש קשור יהיו תואמים את תנאי האשׂראי שניתנים בדרך כלל ללווים אחרים ולא יהיו תואמים למקרים שוליים בהם לגבי לווים אחרים הבנק חרג ממדיניותו. לכן, יש לבחון, בין היתר, האם אשׂראי מהסוג האמור תואם את מדיניות האשׂראי של הבנק בתקופה בה תועמד.
- 23.6. הביקורת הפנימית תכלול בתוכנית העבודה שלה בדיקות המתייחסות לאשׂראים לאנשים קשורים ובעלי עניין. הדגש בבדיקות אלו יהיה בחינה האם האשׂראי לא ניתן בתנאים מועדפים על אלה שהבנק עושה עם אחרים, כפי שהובהר במכתבי זה.

23.7 יקבע בנהלי הבנק:

23.7.1 כי חידושי אשראי לבעלי עניין ואנשים קשורים יאושרו על ידי ועדת אנשים קשורים.

23.7.2 האמור בסעיפים 23.4 עד 23.6 לעיל.

24. אשראי לקבוצת מפעלים פטרוכימיים

24.1 לערוך דיון על בסיס קבוצתי באשראי הכולל לקבוצת ד. פדרמן והשלכות העמדת האשראי נוסף על יכולת ההחזר של הקבוצה.

24.2 לעגן בנהלי הבנק את הטיפול במצבים של חריגה מהתניות פיננסיות בכלל, ושל אשראי בסמכות הדירקטוריון בפרט. הנהל יפרט באילו מצבים של הפרת התניות פיננסיות מדרש אישור של הסמכות המאשרת.

24.3 לאשר כי בנהלי הבנק מעוגנת הנחיות לאנשי המטה העסקי לודא התאמה של תנאי האשראי המומלצים על ידם למסמך מדיניות האשראי, תוך תיעוד מתאים.

25 להביא לדיון בוועדת הביקורת את האמור במכתבי זה ולקבל החלטות המתבקשות מתאמור בו.

26 להעביר אלינו את פרוטוקול הדיון מועדת אנשים קשורים ואת כל חומר הרקע שהובא בפני הועדה (לרבות הדוגמאות) וכן את פרוטוקול הדיון בוועדת הביקורת במכתבי זה.

27 להשיב על האמור בתוך 30 ימים מתאריכו.

בכבוד רב,

מ. שרעבי

מנהל יחידת ביקורת
בשם המפקח על הבנקים

נספח א' - הצהרות עושר של דני דנקנר

1. להלן השוואה בין שתי הצהרות עושר המתייחסות לעושרו של דני דנקנר לסוף שנת 2008 : הצהרת העושר שנתקבלה בבנק הבינלאומי לתאריך דצמבר 2008, והצהרת העושר שנתקבלה בבנק הפועלים לתאריך נובמבר 2008 (במי"ח):

תאור הנכס	הבנק הבינלאומי			הצהרה משותפת של כספחת גדי דני דנקנר מדצמבר 2008	הצהרה משותפת של כספחת גדי דני דנקנר לדצמבר 2008
	סה"כ לדני דנקנר לדצמבר 2008	סה"כ לדני דנקנר לדצמבר 2008	הצהרה משותפת של דני דנקנר לעושר בהצהרת העושר		
נכסי גדליין	52	28	כפי פירוט בהצהרת העושר	28	דוח בעתלית ושהי דורות ברח"י ובנה 24 ת"א. הבנק הבינלאומי ציין כי מדובר בהערכה אישית ולא בהערכת שמאי.
חסכון פנסיוני	19	5	כפי פירוט בהצהרת העושר	7	הערכת לגבי תנאים סוציאליים ומרשה
נכסים שונים	-	-	-	2.5	-
שווי אחזקות באלון השקעות - 32%	59	24	40%	59 (ראח הערה 3)	שווי מניות אלון השקעות ע"פ הערכת שווי. הבנק הבינלאומי ציין כי, להערכתו שווי האחזקות באלון הינו 36 מ"ח.
אחזקות באג"ח אלון השקעות	32	-	כפי רישומי הבורסה	32 (ראח הערה 3)	הבנק הבינלאומי ציין כי אינו מייחס כל שווי לאג"ח.
חובות דגן	(52)	(21)	40%	(52)	בהצהרת עושר לבנק הפועלים - מוצג כחובות אלון השקעות.
חובות אישיים	(28)	(20)	כפי פירוט בהצהרת העושר	(20)	-
עודף נכסי	30	19.3	-	56.5	כגל נכסי מליץ למגודים בסך כ- 28 מ"ח.

2. הצהרת העושר לבנק הפועלים משקפת שווי גבוה יותר. עיקר ההבדל בין ההצהרות הוא ייחוס 100% החזקה באלון השקעות לדני דנקנר בבנק הפועלים, במקום 40% בלבד - לפי שיעור אחזקותיו במניות חברת דגן המחזיקה בחברת אלון השקעות. כמו כן, בהצהרה לבנק הפועלים מצוינות אחזקות דני באג"ח של אלון השקעות בעד שלפי רישומי הבורסה, לדני דנקנר אין כל אחזקה באג"ח אלון השקעות.

3. לפי הדוח המיידני על מצבת החזקות בעלי עניין ונשאי מישרה בכירה של חברת אלון השקעות לבורסה מיום 22.7.08 (הדוח המפורט האחרון שהיה נכון לנובמבר 2008) החזקותיו של מר דני דנקנר בחברת אלון השקעות הנו כדלקמן: חברת דגן החזיקה בע"מ החזיקה כ-29% ממניות אלון השקעות (מר דנקנר החזיק ככל הידוע לנו 20% ממניות דגן). בנוסף, מר דני דנקנר החזיק ישירות כ-1% ממניות אלון השקעות. אין רישום אודות החזקה של מר דנקנר באג"ח. כלומר, שיעור

החוקותיו של מר דנקנר היה כ- 6.8%. שווי השוק הגבוה ביותר של חברת אלרו השקעות בחודש נובמבר 2008 היה 11.951 א' ש. בהתאם, אחזקותיו של מר דנקנר מסתכמות בכ- 813 א' ש.

נספח ב' - הסבר למערכת הדירוג הסטטיסטית בחטיבה הקמעונאית

1. השבונות פרטיים שסכום החבות בהם נמוכה מ- 7.5 מ' ש, מדורגים ע"י מערכת הדירוג הסטטיסטית של החטיבה הקמעונאית המותאמת לאנשים פרטיים. המערכת מחשבת בשלב ראשון ניקוד ללקוח בהתבסס על מספר פרמטרים, כמפורט להלן:

שם משתנה	הסבר לקטגוריה	ניקוד	אחוז מתוך האוכלוסייה
יחס אקטיבה למסיבה	0-0.4	0	23.7
	0.4-1	118	9.0
	1-2	208	29.7
	2-15	316	12.1
	אין מסיבה או +15	337	25.5
גיל ותק		0	39.1
		37	22.7
		64	22.0
		98	7.8
		107	8.4
מספר ימי חובה	אין חובה או לא רציף	0	71.7
	רציף	174	28.3
מספר בעלים	שניים ומעלה	0	35.0
	אחד	23	65.0
משכורת והכנסה	5000+	0	50.7
	2000-5000	33	23.9
	1000-2000	86	6.2
	50-1000	111	7.8
	עד 50	222	11.5
שימוש בערבות ושירים (נעמי מטריצה - ככל ששימוש רב יותר הסיכון פורח, למעט מבוגרים)		0	58.9
		60	23.2
		116	11.7
		138	6.2

נמסר לביקורת כי המערכת אוטומטית ולא ניתן "לשלוף ממנה" את הניקוד שניתן לחשבון ספציפי בגין כל אחד מהפרמטרים.

הסימונים בצהוב הינם השערותינו לעניין הניקוד שחשבונו של דני דנקנר קיבל בגין כל אחד מהפרמטרים. השערותינו אלו התבססו הן על המידע הקיים בגין החשבון ובעליו והן על סך הניקוד המינימלי שהיה צריך להתקבל בגין סך הפרמטרים על מנת להניב את הדירוג הנמוך שנקבע לחשבון ע"י המערכת, כפי שיפורט בהמשך.

2. בשלב שני מתורגם הניקוד שהתקבל ל- PD עפ"י המפתח בטבלה להלן:

פרטים	
מיקוד	אחוזי PD סומיים (לאחר כיוול)
0-33	0.05%
33-64	0.07%
64-120	0.11%
120-272	0.14%
272-306	0.26%
306-350	0.31%
350-389	0.43%
389-415	0.70%
415-442	0.84%
442-514	1.18%
514-577	1.61%
577-635	2.28%
635-700	3.19%
700-769	4.87%
769-827	8.28%
827-871	17.24%
871-937	26.39%
937-1000	37.86%

למטרה נוחות מתבצעת "החלקה" בין הקבוצות במטרה לקבל PD רחוק.

3. השלב הסופי בתהליך הוא התאמת דירוג לסיכון האשראי שגור מהניקוד, בהתאם לטבלה שלישית:

סיכון אשראי - EL		דרוג אשראי
עד	מ -	
0.00%	0.03%	AAA
0.03%	0.08%	AA
0.08%	0.19%	A
0.19%	0.58%	BBB
0.58%	1.11%	BB
1.11%	1.86%	B
1.86%	3.45%	CCC
3.45%	5.29%	CC
5.29%	6.46%	C
6.46%	100%	DDD

4. מאחר שידוע כי דירוג המערכת הסטטיסטית לחשבונו של דני דנקנר במועד הביקורת היה "B", הרי שבהעדר ביטחונות, הניקוד המינימלי עפ"י הפרמטרים השונים, צריך היה לחסותכם ב- 442.

נספח ג' - ממצאים מבדיקת סבוצת אלרון

אשראי לסבוצת אלרון בבנק הפועלים

אלרון השקעות בע"מ

1. הלוואה בסך 20 מ"ש - 18.2.08 - תמורה עתידית מקרן מרקסטון.

1.1. בזם 18.2.08 אישרה ועדת עסקאות עם בעלי עניין את בקשת החברה להעמדת אשראי בסך 20 מ"ש.

1.2. פרטי הבקשה:

העמדת אשראי ע"ס 20 מ"ש לתקופה של עד שנה, במרווח בשמור של 1.5%.
לא צוינה מטרת האשראי.

1.3. הרשע לבקשה:

אלרון מכרה מניות של חברת הבת אלרון דל"ן בתמורה לסך של 63 מ"ש, מתוכו סך של 43 מ"ש כבר התקבלו ממרקסטון, ומרקסטון התחייבה לשלם לאחר כשנה, בהתמלא מספר תנאים, את היתרה, בסך של 20 מיליון ש"ח.
בבקשת האשראי ובפרוטוקול לא פורטו התנאים הנדרשים לשם הבטחת התשלום העתידי מאת מרקסטון.

העסקה דורגה בדירוג BBB. דירוג החברה הלווה B.

בבקשה צוינו, כי אישור הבקשה כפוף לתנאים ולביטחונות המפורטים בנספח מספר 3. בדיון נמסר (ע"י מר י. אורבך), כי החטיבה העסקית רואה את הסיכון מהעסקה כסיכון סביר משתי סיבות:

1. נעשתה עסקה אמיתית: אלרון מכרה מניות של חברת הבת אלרון דל"ן בתמורה לסך של 63 מ"ש, מתוכה סך של 43 מ"ש כבר התקבלו ממרקסטון, שהתחייבה להשלים את היתרה בסך 20 מ"ש בתוך שנה (בכפוף להתקיימותם של מספר תנאים שלא פורטו בבקשה).

2. החטיבה העסקית וידאה שמרקסטון יכולה להתחייב ולעמוד מאחורי התחייבויותיה מבחינה כספית. "החטיבה העסקית תודא לפני העמדת האשראי, שכל הטריגרים בחוזה אכן הופעלו ואין שום תנאי מעכב לעסקה, דהיינו, שרמת הביטחון שהכסף יגיע וודאית. רק אז יועמד האשראי, ורק בתנאים האלה החטיבה העסקית ממליצה לאשר את הבקשה". (ההדגשות לא במקור). לצנין הניסוח - 56103

1.4. נספח מספר 3 (בקשת האשראי):

בבקשה לא ניתנו פרטים נוספים בגין העסקה עם מרקסטון והתנאים הנדרשים להתקיים לשם קבלת יתרת התשלום בסך 20 מ"ש ממרקסטון. אולם, הודגש מצבה הכספי הרעוע של החברה הלווה, כולל הספקות בדבר המשך קיומה "כעסק חי". כמו כן, צוינו בבקשה, כי מספר חודשים קודם פנתה החברה לבנק בבקשה לקבלת אשראי בהיקף של 60 מ"ש למימון פעילות ההשקעה של החברה בחברת הלוויין ברומניה ומימון תשלום האג"ח הצפוי בחודשים פברואר-מרץ 2008.

בקשת החברה הועברה לבדיקת המטה העסקי שהמליץ שלא לתת מימון כנגד מניות אלרון דל"ן.

1.5. העמדת האשראי

האשראי לא הועמד.

על פי הסבר המקייל מגיש הבקשה (בועז דן), האשראי לא הועמד לנוכח התנגדותו, הואיל ולא התקיימו חלק מהתנאים שגדרשו לשם הבטחת התקבול העתידי מדרך מרקסטון. אולם, אין הוא זוכר את הפרטים המדויקים.

מאחר שהאשראי לא הועמד אין בבנק תיק או מסמכים כלשהם, למעט בקשת האשראי האמורה אשר צורפה כנספח לפרוטוקול הדיון.

אלרון נדליץ תפעול (שותפות מוגבלת)

2 מימון רכשה עצמית של אג"ח של אלרון (ד.ד.) נדליץ בע"מ

2.1. השותפות חוקמה לצורך ביצוע רכשה עצמית של אג"ח שהנפיקה אלרון (ד.ד.) נדליץ בע"מ.

2.2. בסשת האשראי

2.2.1. בראשית 2009 פנתה השותפות לבנק בבקשה למימון לרכישת האג"ח, במחיר מימון של 26.67 אג"ח לכל 1 ש"ח של אג"ח. מחיר המשקף את סכום המזומנים המשועבדים כיום לטאמן האג"ח, לטובת תשלום קרן וריבית למחזיקי האג"ח בשנת 2009.

2.2.2. הוסבר, כי בחודשים מאי ונובמבר 2009 חלים תשלומי ריבית על האג"ח ובחודש נובמבר 2009 חלים גם תשלומים של הקרן. הטאמן יעביר את הכסף למחזיקי האג"ח ואלרון נדליץ תפעול (שותפות מוגבלת), תעביר את הכסף לבנק, לצורך פירעון האשראי. מחיר המימון משקף את הכספים שאמור הטאמן לשלם למחזיקי האג"ח, מהכספים המצויים בידיו והמשועבדים לטובתו לצורך התשלום, המסתכמים בסך של כ- 20 מ"ש.

2.2.3. תנאי האג"ח:

אג"ח בהיקף של 75 מ"ש ע.נ. אשר הונפקו ב- 11/06. האג"ח צמודות למדד ונשארות ריבית של 7%. פירעון קרן האג"ח בארבעה תשלומים שנתיים שווים החל מ- 11/09. הריבית משולמת כל חצי שנה – בחודשים מאי ונובמבר.

האג"ח אינן מנובטחות. אולם בתנאי האג"ח מצוין, כי במידה וההגדרה קיבלה ואו תקבל דיבידנדים ואו תקבולים ממכירת מניות אטלס ניהול שבבעלותה, היא תפקידם לאחר תשלום מיסים ופירעון ריבית למוסדות פיננסיים, במקדון מיוחד. הפיקדון ישועבד לטאמן.

הסכומים שיופקדו בפיקדון תוגבלו ל-

2.2.3.1. תקבולי מכירה עד גובה היתרה הבלתי מסולקת של האג"ח.

2.2.3.2. דיבידנדים בגובה התשלומים השוטפים ל- 12 חודשים ממועד קבלת הדיבידנד.

2.2.4 ב-4.3.05, החברה מכרה את אחזקותיה באטלס ניהול תמורת 6.5 מ' ש. תמורת המכירה בסך 21.6 מ' ש הופקדה בידי הטאמן ברבעון השלישי לשנת 2008. יתרת הפיקדון במועד הבקשה – כ-20 מ' ש.

2.2.5 בבקשה הוסבר, כי מאחר שחשלומום להלוואות אמורים להגיע מתוך הפיקדון המשועבד לטאמן האג"ח, מדובר בתשלום יחסית בטוח אשר אינו תלוי בפעולות החברה.

2.3 דיון מיום 5.1.09 – דחיית הבקשה

2.3.1 ב-5.1.09 הוגשה בועדת עסקאות עם בעלי עניין ואנשי קשרים, בקשת אלרן נדלין (שותפות מוגבלת), להעמדת מסגרת אשראי להלוואות לזמן קצר בסך של עד 8 מ' ש, לצורך רכישה עצמית של אג"ח של אלרן (ד.ד.) נדלין בע"מ, במחיר מימון של 26.67 אגורות לכל 1 ש. ע.נ., כנגד שיעבוד אגרות החוב הנרכשות.

2.3.2 בדיון הסביר מר י. אורבך, כי היחס שבין 26.67 אג' מימון ל-1 ש. ע.נ., הינו אותו היחס שבין סכום הפיקדון – 20 מ' ש לבין סכום האג"ח שהונפקו – 75 מ' ש. כלומר, אם ינוצל כל המימון בסך 8 מ' ש, השותפות תוכל לרכוש אג"ח בסכום של 30 מ' ש, המהווים 40% מהאג"ח שהונפקו. מאחר שפירעון האג"ח הינו בארבעה תשלומים החל מחודש נובמבר 2009. הרי שכבר במועד זה יפרע האשראי במלואו מהפיקדון.

2.3.3 במהלך הדיון ציין מר מ. קורן כי לדעתו, העסקה נוגדת את טובת הציבור, ולכן הוא מתנגד לאישור העסקה.

2.3.4 בהמשך הדיון ציינה הגב' מ. ברון, כי לדעתה מדובר בעניין נורמטיבי ולא כלכלי, לכן היא מצטרפת להתנגדותו של מ. קורן, ומציעה לדחות את הבקשה. כמו כן מדובר בלקוח שאינו עובד עם הבנק באופן שוטף.

2.3.5 בישיבה זו הוחלט לדחות את בקשת אלרן נדלין (שותפות מוגבלת).

2.3.6 בישיבה זו נבחו שלושה דיוקטורים: נ.ד.ד.ו – יו"ר, מ. ברון, מ. קורן. ציון קינן לא נכח בישיבה.

2.4 דיון מיום 19.1.09 – אישור הבקשה

2.4.1 הוצגו לוועדה הבהרות לבקשה בעקבות הדיון בוועדה מיום 5.1.09:

2.4.1.1 חלקה של אלרין נדלין (ד.ד.) בע"מ הינו בשיעור של 99.9%.

2.4.1.2 ללווה אין פעילות בבנק הפועלים, אולם לחלק מבעלי המניות של אלרין נדלין (ד.ד.) בע"מ פעילות ענפה עם הבנק: קרן מרקסטון, איתוראן.

2.4.1.3 האשראי יינתן כנגד שיעבוד אג"ח שהונפקו ע"י החברה הציבורית אלרן נדלין (ד.ד.) בע"מ ופירעונו יבוצע באמצעות פיקדון המוחזק ע"י טאמן ומשועבד להבטחת תשלום האג"ח.

2.4.1.4 סכום האשראי המבוקש (עד 8 מ' ש) נקבע כך שהחלק היחסי מהפיקדון המוחזק ע"י טאמן ומשועבד להבטחת תשלום האג"ח.

- 2.4.2. בפתח הדברים ציינה הגב' מ. ברון, כי בישיבת הוועדה מיום 5.1.2009, נדונה הבקשה למימון הרכישה העצמית של האג"ח, אך הדיון התנהל בעיקר סביב ההיבט הנורמטיבי של הבקשה, ולא לגופו של עניין.
- 2.4.3. מר מ. קורן ציין, כי הנושא הנורמטיבי עלה משום שנוצר תרושם שהחברה מבקשת לרכוש את האג"ח לפי 26.67 אג"ח לכל 1 ש"ח ע.ב., אך לאחר מכן התברר, שהחברה לא תוכל לקנות את האג"ח במחיר זה, אלא במחיר גבוה יותר.
- 2.4.4. לא צוין בבקשה ובדיון מהו מחיר הרכישה וממי נרכשות האג"ח.
- 2.4.5. לאחר דיון ארוך הבקשה אושרה בכפוף לתנאים המפורטים להלן:
- 2.4.5.1. תתקבל חוות דעת משפטית על השעבוד של הטאמן לטובת מחזיקי האג"ח וסיכון הייתקופה"י של שיעבוד זה ע"י האחרים.
- 2.4.5.2. הביטחונות בגין העמדת האשראי יתקבלו מראש.
- 2.4.5.3. ההון העצמי בעסקת האשראי יופקד מראש.
- 2.4.5.4. האשראי יועמד בניכוי הריבית.
- 2.4.5.5. בכפוף לכך שעפ"י כתב הטאמנות הכספים שבדי הטאמן ישועבדו לטובת מחזיקי האג"ח.
- 2.4.5.6. במידה והבנק יתבקש להעמיד את האשראי לתאגיד אחר מאלרן כדל"ן תפעול, האשראי יועמד בכפוף לכך שאותו תאגיד יהיה בבעלות מלאה של החברה.
- 2.4.6. בישיבה זו נבחו ארבעה דירקטורים: י. אורגלר – י"ר, מ. ברון, נ. דרור, מ. קורן. מר ציון קינן נכה בישיבה זו.

2.5. העמדת האשראי

- 2.5.1. הועמד אשראי בסך 3,053,900 ש"ח. (לא נוצל מלוא האישור).
- 2.5.2. האשראי הועמד ב- 17.3.09 בשתי הלוואות:
- 2.5.2.1. הלוואה ע"ס 408,500 א"ש לפירעון מתשלום ריבית על האג"ח ב- 30.5.09.
- 2.5.2.2. הלוואה ע"ס 2,645,400 א"ש לפירעון מתשלום קרן וריבית על האג"ח ב- 30.11.09.
- 2.5.3. שועבדו בשעבוד קבוע 12,018,948 יחידות ע.ב. אג"ח אלרן (ה.ד.) כדל"ן בע"מ.
- 2.5.4. אג"ח אלו מובטחות בפיקדון המשועבד לטאמן בשיעור של 26.67% מערכן הנקוב – ובסה"כ 3,205,053 ש"ח.

נספח ד' - עיקרי הדיונים בוועדת אנשים קשורים - שיכון ובינוי

להלן פירוט עיקרי הדיונים בנושא שיכון ובינוי בוועדת אנשים קשורים מתחילת 2007 בהם דונו מתן ההלוואות עם גרייס:

1. טיוטת פרוטוקול מיום 1.12.08 - אושרה בקשת שיכון ובינוי אחזקות להארכת מימון פיננסי/ערבויות בסך 650 מ' ש לשנה. אושרה החלמת אשראי-לזמן קצר (און קול) בסך 160 מ' ש בהלוואות בלון ל-3 שנים (ריבית רבעונית) מתוך המסגרת בסך 650 מ' ש. המרווח - 1.75% מעל עלות הגיוס של הבנק לאשראי כספי, עמלת ערבויות 1.75%, וערבויות ביצוע ב- 0.9% (כן אושר הדיוש הטובה). להלן התייחסויות עיקריות בדיון בוועדה:

הגב' מ. ברון הציעה "שלא להחליף הלוואות און קול בהלוואות בלון ל-3 שנים, ללא פירעונות שוטפים, בפרט בתקופה כזו". מר א. כהן השיב, כי "לא כל האשראי של הלקוח הועמד בהלוואות בלון. חלק מהאשראי נפרס, והוא נפרע באופן שוטף". תשובה דומה נתנה גם גב' ק. צברגל לשאלת הגב' מ. ברון מהי הסיבה שהוגשה בקשה להלוואות בלון ל-3 שנים, השיבה הגב' ק. צברגל, כי "זוהי בקשת הלקוח, וכפי שנמסר על דיו, היא נובעת גם מסיבות מאזונויות".

גב' ק. צברגל הוסיפה, כי "רוב האשראים שהחטיבה העסקית נותנת לחברות מעגף הנדל"ן אינם פרוסים לז"א, אלא בדיכ ניתנים למספר שנים, נניח 5 שנים, אך עם קצב פירעון של 15 שנים". לדעת הביקורת התמונה המתגנת לוועדה אינה שלמה, שכן, הלוואות עם קצב פירעון של 15 שנה בעגף הנדל"ן ניתנות בדיכ כנגד שעבוד של נדל"ן מניב. בכל מקרה, בעגף הנדל"ן לא מקובלת הענקת הלוואות בלון, שלא כנגד בטחונות.

מר צ. קינן טען, כי "אם הלקוח היה פונה לבנק אחר עם אותה בקשה, סביר להניח שהיו מאשרים אותה".

מר קורן ציין, כי "היה מרגיש יותר נוח אם האשראי של החברה בכל הבנקים היה פרוס באופן דומה" וכי "פורסמו בעיתונות הדוחות הכספיים של שיכון ובינוי ל-30.9.08 שחצינו הפסד גדול מאוד". מר א. כהן השיב, כי "הדוחות של חברת שיכון ובינוי פורסמו לפני יומיים בלבד, והחטיבה העסקית טרם ניתחה אותם".

2. פרוטוקול מיום 16.6.08 - התקבל דיווח על האשראי לשיכון ובינוי לבקשת הוועדה מיום 3.3.08. דווח, כי ב-3.3.08 אושר לחברה 1 מיליארד ש' מתוכו 200 מ' ש מיועד לפירעון אג"ח. האשראי אושר בשתי הלוואות: 500 מ' ש בהלוואה עם מח"מ של 6 שנים עם גרייס עד 3 שנים, במרווח של 0.8% לפחות. 500 מ' ש למימון שוטף עד 31.1.2009. דווח, כי בוצעה הלוואה לא צמודה בריבית קבועה ב-3.6.08 בסך 200 מ' ש ל-9 שנים עם 3 שנות גרייס על הקרן במרווח של 0.94%.

3. פרוטוקול מיום 3.3.08 - אושר העמדת אשראי בסך 1 מיליארד ש' לשיכון עובדים - 200 מ' ש לפירעון אג"ח ו-800 מ' ש לפעילות שוטפת. 500 מ' ש במח"מ של 6 שנים, כשתקופת הגרייס על הקרן לא תעלה על 3 שנים, ומימון פיננסי לחיק/ערבויות בסך 500 מ' ש עד 31.1.09. להלן התייחסויות עיקריות בדיון בוועדה:

בדיון אמר מ. קורן, כי "בדיכ הבנק לא נוהג להעמיד אשראי פתוח לחברות קבלניות לתקופה של 12 שנים, לתקופת מח"מ של 6 שנים". הגב' קלרה צברגל השיבה, כי "היא מסכימה עם מ. קורן. יחד עם זאת, אם תברה כמו אפריקה ישראל למשל הייתה מבקשת אשראי לתקופה דומה, סביר להניח שעם קובנטיס מתאימים היו מאשרים לה את האשראי. גם לחברת אזוריס שמנהלת פחות טוב משיכון

עובדים, הבנק העמיד לאחרונה אשראי לזמן ארוך. בנוסף אשרה הטבות בעמלות נמיע לשיכון ובינוי אחזקות.

הביקורת לא מצאה מקום להשוואה בין האשראי לזמן ארוך שניתן לשיכון ובינוי לבין האשראי "און קול" שניתן להברת אזורים.

4. דרוג - נכון ל 7/6/09 חברת שיכון ובינוי אחזקות (ששינתה שמה לשיכון ובינוי) מדורגת ע"י הבנק A וחברת שיכון עובדים (ששינתה שמה לשיכון ובינוי נדלי"ן) מדורגת AA. האג"ח של שיכון ובינוי נדלי"ן מדורג - AA.

עובדים, הבנק העמיד לאחזוקה אשראי לזמן ארוך". בנוסף אושר הטבות בעמלות נייע לשיכון וביטוי אחזקות.

הביקורת לא מצאה מקום להשוואה בין האשראי לזמן ארוך שניתן לשיכון וביטוי לבין האשראי "און קול" שניתן לחברת אזורים.

4. דרוג - נכון ל 7/6/09 חברת שיכון וביטוי אחזקות (ששינתה שמה לשיכון וביטוי) מדורגת ע"י הבנק A וחברת שיכון עובדים (ששינתה שמה לשיכון וביטוי נדל"ן) מדורגת AA. האג"ח של שיכון וביטוי נדל"ן מדורג AA.

נספח ה' - בדיקת האשראי לקבוצת מעריב בנק המועלים

1. **אשראי**
 סך האשראי בחשבון החברה ליום 8.5.09 הינו 94 מ' ש"ח, כדלקמן (באלפי ש"ח):

עו"ש בשי"ח (מסגרת 100)	182
עו"ש משי"ח (אין מסגרת)	6
הלוואות זמן קצר	93,733
ערבויות	87
סה"כ	94,008
2. **דרוג וסיווג**
 באוקטובר 2008 הורד דרוג מעריב ל B, והחוב סווג בחשנה מיוחדת.
3. **בקשת אשראי**
 ב 6.11.08 הוגשה בקשה להסדר חוב בקבוצת מעריב. הבקשה בללה למעשה 2 בקשות:
 - 3.1 מעריב - העמדת מסגרת אשראי ז"ק בסך 50 מ' ש"ח, בנוסף לאשראי קיים שיתרתו 70 מ' ש"ח.
 - 3.2 יעקב ועופר גמרודי - פריסת האשראי הקיים (255 מ' ש"ח) כנגד שעבוד מניות הכשרת הישוב ל 5 שנים.
4. **אישור מסגרת אשראי של 50 מ' ש"ח במעריב**
 - 4.1 ב 10.11.08 אישרה ועדת אשראי דירקטוריונית את הגדלת האשראי בתנאים הבאים:
 - 4.1.1 העמדת מסגרת של 38 מ' ש"ח תותנה בהעמדת הלוואות בעלים של הכשרת הישוב בסך 25 מ' ש"ח.
 - 4.1.2 העמדת מסגרת נוספת של 12 מ' ש"ח תותנה בהלוואות בעלים נוספת בסך 12 מ' ש"ח.
 - 4.1.3 הלוואות הבעלים תהינה נחונות לפירעון חוב מעריב לבנק.
 - 4.1.4 מעריב תחתום על התניה לשמירה על יחס של הון עצמי (לא כולל הלוואות בעלים) שלא יפחת מ 25% מסך המאון.
 - 4.1.5 הבנק יקבל בטחונות נוספים (אשר יהיו פרי פסו עם הבנקים האחרים), שעיקרם:
 - 4.1.5.1 משכנתא על בית הדפוס בבת ים.
 - 4.1.5.2 שעבוד כל הציוד בבית הדפוס (למעט מכונה המשועבדת לדיסקונט).
 - 4.1.5.3 שעבוד שוטף כללי על מעריב החזקות ומעריב מודיעין.
 - 4.1.6 מרווח האשראי יחיה 3%.
 - 4.2 ביום 24.11.08 אישרה ועדת אשראי דירקטוריונית להאריך את ה Waiver למעריב עד 31.1.09, בגין הפרת התנאי של יחס חוב ל EBITDA בו הלקוח אינו עומד מאחר וה- EBITDA הינה שלילית. נקבע, כי עד תאריך זה יומצא לבנק תקציב לשנת 2009 ותכנית עסקית ל 2009-2010, שיערכו ע"י משרד סוארי (בדק חיצוני), אושרו ע"י דירקטוריון מעריב, ויהיו לשביעות רצון הבנק.

עוד נקבע, כי עד שלא יומצאו הנתונים כאמור, לא תועמד מסגרת האשראי הנוספת ע"ש 50 מ'.

כמו-כן אושר לא לקבל שעבוד שוטף על מעריב החזקות, טכח מגבלה מול בעלי האג"ח שלה.

4.3. ביום 21.12.08 אישר צוות אשראי העמדת אשראי בסך 20 מ' ש, ע"ח מסגרת האשראי של 50 מ' ש שאושרה בוועדת אשראי דירקטוריונית. נמסר בבקשה, כי התקבלה הערכה על בית הדפוס המוצע לשעבוד ע"י שמאי הבנק בשווי של 36.8 מ' ש לפני מ.ב. כמו כן נמסר, כי הכשרת הישוב הזרימה סך 25 מ' ש, וכי תכנית עסקית נמצאת בשלבי הכנה ע"י משרד יזכמן ולא תהיה מוכנה לפני אמצע פברואר 2009, וכן שמעלות הורידה את דרג האג"ח של מעריב מ BBB ל CC.

4.4. ביום 6.4.09 חובאה בקשה נוספת בפני ועדת אשראי דירקטוריונית, לשינויים בתנאי ההסדר שאישר בשתי הוועדות הקודמות מ 11/08. בבקשה פורטה תחזית משרד סוארי לשנת 2009, לפיה צפוי גרעון תזרימי לפני פירעון חובות עבר לספקים, זכאים ובנקים, בסך 36 מ' ש. נמסר עדכון לגבי ההתפתחויות:

- נמסר, כי עפ"י אישור צוות אשראי הבנק העמיד אשראי בסך 20 מ' ש ע"ח המסגרת המאושרת בסך 50 מ' ש.
- מונה בקר חיצוני ממשרד סוארי ומבוצעת תכנית התייעלות אגרסיבית של קיצוץ שכר ופיטורים.
- בוצעה הזרמה של הכשרת הישוב בסך 32.5 מ' ש לצורך פירעון תשלום האג"ח, כנגד מימוש אופציה שהייתה לה לרכישת בית מעריב. וכן הזרמה נוספת ע"ש 2 מ' ש, ע"ח המנה השנייה אותה אמורה להזרים.

להלן השינויים שהתבקשו בתנאי ההסדר כפי שאושרו בעבר:

- 4.4.1. ביטול ההתניה של הון עצמי שלא יפחת מ- 25% מסך המאזן. נמסר, כי עפ"י הדוחות הכספיים ל- 12/08, ההון העצמי הינו 21% בלבד.
- 4.4.2. דחיית ה Waiver בעיני יחס חוב ל EBITDA עד 30.6.09.
- 4.4.3. קביעת התניה חדשה לפיה ה EBITDA בשנת 2009 תהיה לפחות אפס או גדולה מאפס, ובשנת 2010 – 3 מ' ש לרבעון ו- 12 מ' ש לכל השנה.
- 4.4.4. התקבלו הנהיגות הכשרת הישוב לכיסוי כל גרעון תזרימי שיווצר במעריב ע"י הזרמת הלוואות בעלים.
- 4.4.5. הבנק יקבל עמלה חד פעמית ע"ח הקצאת מסגרת האשראי החדשה בסך 1 מ' ש.

בקשה נוספת – העמדת אשראי נוסף של 5 מ' ש ע"ח המסגרת של 50 מ' ש בחדש אפריל 2009, למרות שעדיין לא נחתם ההסכם בין הבנקים. (הערה – סך 5 מ' ש אלו נועדו לתשלום לספקי נייר מחוייל, התשלום בוצע דרך הבנק).

ועדת אשראי דירקטוריונית בישיבה מיום 6.4.09 אישרה את הבקשות הנ"ל.

5. דוחות כספיים של מעריב החזקות ל 12/08

נתוני הדוחות הכספיים הוצגו בפני ועדת אשראי דירקטוריונית בבקשה מ 5.4.08. להלן עיקר הנתונים:

- 5.1. החברה סיימה את שנת 2008 בהפסד נקי של 132 מ' ש.
- 5.2. הכנסות החברה ירדו בכ- 16% לעומת 2007.
- 5.3. ההפסד גרס לשחיקה מהותית בהון החברה, שירד מ- 238 מ' ש ב- 12/07 ל- 107 מ' ש ב- 12/08.
- 5.4. לחברה תזרים מזומנים שלילי מפעילות שוטפת בסך 46 מ' ש, ו- EBITDA שלילית בסך 77 מ' ש.

6. תכנית עסקית

נמסר לנו, כי התכנית העסקית שהגיש משרד סוארי ב- 3/09 (שהצביעה על גרעון תזרימי של כ- 36 מ' ש בשנת 2009) הינה בגדר טיוטה בלבד, ובשל הפערים בינו לבין התכנית של מעריב, הוא בודק אותה, ועד סוף 5/09 אמור להגיש לבנק את התכנית העסקית ותחזית התזרים לשנים 2009-2010.

7. אובליגו במערכת

אובליגו של מעריב במערכת הבנקאית ל- 27.2.09 (עפ"י נתונים שהוצגו בבקשת האשראי מ- 5.4.09): (במיליוני ש"ח)

הבנק	מסגרת
הפועלים	120
לאומי	23
דיסקונט	18
מזרחי	7.9
בית לאומי	10
סה"כ	178.9

חלקו של בנק הפועלים – 67.1%

8. בעלות על מעריב

הכשרת הישוב	61.74%
גוסינסקי	27.19%
עופר נמרודי	1.08%
הציבור	9.99%

גוסינסקי

9. אשראי לגוסינסקי

- 9.1. הבנק העמיד ב 3/00 אשראי לגוסינסקי לרכישת 27% ממניות מעריב. האשראי היה בתנאי נון-ריקורס לגוסינסקי. במהלך השנים, נרע גוסינסקי את הריבית על האשראי ממקורותיו.
- בסוף שנת 2008 הודיע גוסינסקי לבנק כי אינו מתכוון לפרוע את האשראי, שעמד על 27.9 מ' ש, וכי הוא מעמיד לרשות הבנק את מניותיו (עליהן שעבר לבנק).
- 9.2. הבנק הפריש לחומ"ס כ- 70 מ' ש בגין חוב גוסינסקי, כאשר יתרת החוב הלא מופרשת הינה 36.3 מ' ש (חוב שאינו נושא הכנסה), והיא עומדת מול מניות מעריב.

לאור מצבו הקשה של מעריב, על הבנק להפריש לחומ"ס את כל חוב גוסינסקי, דהיינו – הגדלת ההפרשה בסך 36.3 מ"ש.

9.3. במסגרת פרישתו של גוסינסקי ממעריב, הוא הגיע להסכם עם הכשרת הישוב לקבלת פיצוי מהם בסך 10 מ"ש. בעקבות זאת, אישרה ועדת אשראי דירקטוריונית ב 10.11.08 את הבקשה להעמדת הלוואה בסך 10 מ"ש לגוסינסקי, בתנאים כדלקמן:

9.3.1. מתוך סכום הלוואה, סך 2 מ"ש יפרע חוב בחשבון גוסינסקי בבנק, וכן סך 750 אי"ש יפרע חוב של מוסט אחזקות בהפועל ת"א.

9.3.2. ימונו 2 נאמנים (אחד מטעם גוסינסקי ואחד מטעם נמרודי) להם ימסרו מניות מעריב שביד גוסינסקי, והם יקבלו ייפוי כח שישימש אותם למכירת המניות. הנאמנים ינסו למכור את המניות במשך 6 חודשים, וכל תמורה שתתקבל תכסה את חוב גוסינסקי בבנק.

9.3.3. ההלוואה ע"ס 10 מ"ש תהיה בתנאי נון-ריקורס לגוסינסקי ותובטח בערבות הכשרת הישוב. כמו כן ההלוואה תיפרע ע"י הכשרת הישוב בתנאי פריסה ל 5 שנים, תשלומי קרן שנתיים ותשלומי ריבית רבעוניים.

ביום 24.11.08 אישרה ועדת אשראי דירקטוריונית הפרדה בין הסדר גוסינסקי והסדר מעריב, באופן שניתן יהיה להעמיד את האשראי לגוסינסקי גם לפני סגירת הסדר החוב במעריב.

משפחת נמרודי – אשראי כנגד מניות הכשרת הישוב

10. פריסת האשראי למשפחת נמרודי

10.1. משפחת נמרודי קבלה מהבנק אשראי לרכישת השליטה בחב"י הכשרת הישוב. לא ברור מתי הועמד האשראי. ב- 2/05 עמד האשראי ע"ס 109.8 מ"ש. בבקשה שהוגשה נמסר, כי האשראי אושר לזמן ארוך אך מתנהל בזמן קצר, כאשר לוח הסילוקין שנקבע הינו: שנים 2005-2009 כל שנה תשלום קרן של 1.5 מ"ש + ריבית שנצברה, שנים 2010-2015: כל שנה תשלום של 3 מ"ש קרן + ריבית שנצברה.

10.2. ביום 17.6.06 דווח לצוות אשראי, כי לוח הסילוקין שונה, באופן שבשנת 2005 לא כדורש פירעון קרן, בשנים 2006-2007 פירעון שנתי של קרן בסך 1 מ"ש, והיתרה עפ"י לוח הסילוקין שדווח ב 2005.

10.3. בשנת 2007 העמיד בנק הפתלים למשפחת נמרודי אשראי חדש לרכישת מניות נוספות של הכשרת הישוב, בסך כולל של 29.5 מ"ש (מימון של 68.6% מעלויות הרכישה). בסוף שנת 2006 העביר עופר נמרודי מכתב כוונת לבנק לגבי המקורות לפירעון אשראי חדש זה, ולפיו הוא מתכוון לממש אחזקות של הכשרת הישוב באחת משלוש: מעריב, קניון שבעת הכוכבים, השקעות בחו"ל, כאשר המכירה של אחד מהנכסים הנ"ל תבצע בשנת 2007 ותפרע את האשראי הנוסף שהתקבל בבנק.

10.4. ב- 12/07 אושרה בבנק פריסת כל האשראי שעמד כנגד מניות הכשרת הישוב לתקופה של 10 שנים, כאשר נקבע, כי תשלומי הקרן יתחילו מיוני 2009 ותשלומי ריבית שנתיים. בפועל נפרס ב 1/08 סך של 127 מ"ש, בתנאים של תשלומי ריבית שנתיים ותשלומי קרן החל מ- 2013 ועד 2018.

10.5. סך האשראי העומד מול מניות הכשרת הישוב ל- 11/08 – כ- 255 מ"ש.

- 10.6. ב- 6.11.08 הוגשה בקשה למריסת האשראי כולו החל מ- 30.6.09 לתקופה של 5 שנים במרווח של 2%.
- 10.7. באפריל 2009 נמסר לנו כי סוכס עם נמרודי כי האשראי ייפרס באופן שתשלומי הקרן יחלו רק בשנת 2010, וכן הבנק דחה את תשלום הריבית של 1/09 על כל החוב בחצי שנה.
- 11. שעבוד מניות הכשרת הישוב**
- 11.1. לבנק משועבדות 71.4% ממניות החברה. המניות נמצאות החשבונות הפרטיים של יעקב ועופר נמרודי ובחשבונות של חברות בשליטתם. קיימות ערבויות אישיות של יעקב ועופר נמרודי לכל האשראים כנגד המניות.
- 11.2. אין מרגיין קול על המניות.
- 11.3. קיימת התניה בהכשרת הישוב, לפיה היחס בין החוב נטו (חוב פיננסי בניכוי מזומן והשקעות זמן קצר) ל- CAP (חוב נטו + הון עצמו) לא יעלה על 75%.
- 11.4. המטח העסקי ביצע הערכת שווי לחברה ב- 1/09 לפיה שווי החברה עומד על 964 מ' ש"ח. שווי השוק של החברה ל- 27.1.09 הינו 197 מ' ש"ח.
- 12. בקרת אשראי**
- יחידת בקרת האשראי בבנק ב- 2/09 העריכה את סיכון האשראי לרכישת מניות הכשרת הישוב, וזאת לבקשת בנק ישראל. להלן עיקר הערות בקרת האשראי:
- 12.1. שווי מניות הכשרת הישוב המתקבל בהערכת המטח העסקי בבנק גבוה מאד הן ביחס לשווי השוק של המניה (פי 4) והן ביחס לתזרים המזומנים שהינו שלילי.
- 12.2. החברה נדרשת לגייס מימון חיצוני ע"מ לממן את התזרים השלילי מפעילותה השוטפת ומפעילות ההשקעות.
- 12.3. התזרים מפעילות אינו מספיק לכיסוי הוצאות המימון שהאמירו ולכיסוי הפסדים הפעוליים כבדים של מעריב.
- 12.4. כל החומי הפעילות של הקבוצה הינם בסיכון מעל לממוצע.
- 12.5. בקרת אשראי מדרגת את סיכון האשראי בקבוצת נמרודי ב- BBB, וזאת כל עוד תבעלים ימשיכו לתמוך בתשלומי החוב, ובהינתן דו"ח עושר אישי המעיד על יכולתם.
- 13. סיווג החוב**
- על הבנק לסווג את החוב העומד מול מניות הכשרת הישוב כ"חוב בארנון מחדש", בשל העובדות הבאות:
- 13.1. בשנת 2004 נקבע, כי החוב ייפרס לפירעון עד שנת 2015, כאשר תשלומי הקרן יחלו בשנת 2005. בפועל תשלומי הקרן לא נפרעו כלל, ומוחרזו באשראי לזמן קצר. נציין, כי כל האשראי לא הועמד לזמן ארוך והיה מדובר ב"לוח סילוקין וירטואלי".
- 13.2. הלקוח לא עמד בהבטחתו לבנק, כי האשראי החדש שקבל בשנת 2007 בסך 29.5 מ' 5 לרכישת מניות ניספות, יפרע במהלך שנת 2007 ממימוש נכסים של הכשרת הישוב.
- 13.3. מצבה של הכשרת הישוב הורע בשנים האחרונות, בין השאר בשל הרעה גדולה במצב מעריב, והצורך להזרים לו סכומים גדולים. בחב' הכשרת הישוב אין כל חלוקת דיבידנדים, ולא ברור מהם המקורות מהם תפרע הקרן בגין האשראי כנגד המניות.

- 13.4. הבנק ויתר על תשלומי הקרן שהיו אמורים להיפרע בשנים 2005, 2006, 2007, 2008, ונקבע בפריסה החדשה שאושרה בשנת 2007, כי פירעון הקרן יחל משנת 2009 עד 2017. גם בכך לא עמד הלקוח, ותשלום הקרן הראשון בשנת 2009 לא יתבצע, כאשר הבנק מסכים, כי תשלומי הקרן יחלו רק ב-2010.
- 13.5. במקביל הלקוח לא פרע את תשלומי הריבית על כל החוב ב-1/09, והפירעון נדחה ע"י- הבנק בחצי שנה.

נספח ו' - תכנית עופר גלור
חבות ובטחונות ליום 11.5.09 (באלפי ₪)

שנת לביטחון	שוי מלא	בטחונות	חבות
	285	300 מיקדון שקלי	<u>543215</u> עופר גלור החזקות בע"מ-543215 מסגרת הח"ד
		2,771 ערבות אמית ל.ה.ב.	600700 גלור עופר - לא צמוד ריבית משתנה
		100	634343 גלור עופר - מסגרת קרדיט כ.אשראי
8,075	8,075	200 מיקדונות שקליים	<u>253253</u> גבעת שחמוו בע"מ - מסגרת חח"ד
	121,000	16,959 קרקע למגורים	ערבויות חוק מכר
12,500	12,500	13,619 ערבות בנקאית*	חטיבה עסקית עד שנה
		746 ערבות בעלים ל.ה.ב.	ערבויות ביצוע
		<u>2,368</u>	חטיבה עסקית מעל שנה
		33,892	
		10	<u>442242</u> גבעת שחמוו בע"מ - מסגרת חח"ד עסקי
		12,526	חטיבה עסקית מעל שנה
		<u>8,650</u>	חטיבה עסקית עד שנה
		21,186	
			<u>633633</u> גלור אואזיס אילת בע"מ-633633
		97 ש.א.ח. נדלן	חח"ד עסקי (מסגרת 50)
		588 שעבוד שוטף	ערבויות חוק מכר
		3,010 ערבות בעלים ל.ה.ב.	חטיבה עסקית עד שנה
		93 ערבות בנקאית*	ערבויות ביצוע
		50	ערבויות הבטחת אשראי
		<u>3,838</u>	
		<u>62,087</u>	

*ערבות בנקאית משותפת לחשבונות גבעת שחמוו אואזיס ועופר גלור.

1. כללי

- 1.1 עפר גלור מוגדר כאיש קשור לבנק הפועלים.
- 1.2 האשראי בחשבון הפרטי מטופל במחלקת הפלטינוס.
- 1.3 האשראי לחברות הבנייה מטופל בסקטור בניה ונדל"ן בחטיבה העסקית.
- 1.4 בבנק מלווים שני פרויקטים בעיר אילת, כמפורט להלן:

גבעת שחמוו בע"מ

סה"כ 55 יח"ד בשני שלבים (45 יח"ד + 10 יח"ד). הפרויקט נבנה ע"י חברה בבעלות עופר גלור ושותפו - אזולאי - שהינו קבלן מוכר באילת. מאחר שהשותף אינו מוכר לבנק, נדרשת ונתקבלה ערבותו של עפר גלור למלוא החוב.
 לנוכח העדר ניסיון קודם בליווי פרויקטים ללווה, מבוצע בבנק מעקב מחמיר אחר הפרויקט - נדרש אישור מפורט לכל שיק.

גלור אנאזיס אילת

עפר גלור קנה את הקרקע באופן פרטי והעביר אותה לחברה. מדובר בפרויקט בן 10 יחידות דיור, אף הוא בשכונת גבעת שחמון היוקרתית באילת.

1.5 בעלי החברות

החברה	בעל מניות	שיעור החזקה
גבעת שחמון בע"מ	עפר גלור	51%
	יצחק אזולאי	49%
גלור אנאזיס אילת בע"מ	עפר גלור	100%

אשראי

2.1 עפר גלור - פרטי

ב- 5.1.09 אושרה מסגרת הלוואות נוספת ע"ס 1,000 א"ש לתקופה של שנה, מרווח 2% שנתי, פירעון קרן וריבית בסוף תקופה. דווח כי סה"כ האובליגו יעמוד על 4,152 א"ש, כביטחון פיקדונות בסך 285 א"ש + ערבות אישיות. נמסר, כי ללקוח פאסיבה בפלטינום בהיקף של 8,460 א"ש. הפאסיבה אינה משועבדת. בפעל האשראי הנוסף לא הועמד. ב- 7/09 נמסר לביקורת כי היקף האשראי בחשבונות הפרטיים צומצם לכ- 2,300 א"ש.

2.2 עפר גלור ויצחק אזולאי - גבעת שחמון בע"מ - Hills + Falls

פרויקט לבניית 55 יחיד. במועד הביקורת מלווה שלב א' (Falls) - 45 יחיד (מהן 2 דירות המחברות לאחת). שלב ב' (Hills) בפרויקט (בן 10 יחיד) מוקפא בשלב זה. עפ"י דו"ח המפקח האחרון, מיום 18.4.09, נמכרו בפרויקט יחיד כמפורט לחלן:

קומה	דירה	שטח ברוטו במ"ר	שטח מרפסת כולל בריכה	כמות יחיד	נמכר	יתרה	שווי ליחיד בא"ש	סה"כ שווי מלאי בא"ש
1	דירת 5 ח'	140	54	9	9	0	1,500	---
2	דירת 4 ח' / 5 ח'	136	54	9	9	0	1,550	---
3	דירת 4 ח'	138	54	9	5	4	1,650	6,600
4+5	דופלקס	210	66	9	0	9	3,250	29,250
6+7	דופלקס	232	120	1	0	1	4,500	4,500
6	פנטהאוס	293	213	3	0	3	6,400	19,200
7	פנטהאוס	238	131	3	1	2	5,100	10,200
6+7	פנטהאוס (2 דירות)	531	344	2	2	0	---	---
				45	26	19		69,750

* נמכר לעפר גלור.

- 2.2.1. ליווי הפרויקט התבסס על דו"ח אפס מיום 10.5.07.
- 2.2.2. מהנתונים עולה, כי בפרויקט נותרו בעיקר הדירות היקרות יותר. לנוכח המשבר הכלכלי עולה חשש כי הקושי במכירתן יתעצם, והחברה תאלץ להפחית את מחיריהן של דירות אלה, שהן בגדר דירות יוקרה בעיר אילת.
- מאחר שממועד דו"ח האפס ועד למתן הביקורת, נמכרו בפרויקט הדירות הפחות יקרות, ולמעשה אין אינדיקציה ממשית לסבירות האפשרות של מכירתן של דירות באילת במחירים של מעל 3 מ"ש, בוצעה ע"י הביקורת, בתחשיב התשיפה לפרויקט, הפחתה משמעותית של שווי מלאי הדירות.
- נדגיש, כי שניים משלושת הפנטהאוזים שכן נמכרו בפרויקט, נמכרו לעפר גלזר, במחירים נמוכים משמעותית ממחירי דו"ח האפס, וטרם שולם בגינם 15% ממחירי המכירה.
- בגין הפנטהאוס השלישי שנמכר שולמו 15% בדיוק ממחירו.

2.2.3. התחשיב חשיפה בפרויקט

להלן התחשיב כפי שהוצג בבקשת האשראי האחרונה, מיום 18.2.09 (באי ש):
(התחשיב הוצג ללא מקדמי בטחון).

התחשיב הביקורת						
מצב לגמר	יתרה	יתרה מתוקנת **	מקדם בטחון	יתרה לאחר מקדם בטחון	מקדם בטחון	יתרה לאחר מקדם בטחון
חייבים	28,150	21,524	0.9	19,372	0.9	19,372
מלאי	80,113	86,739	0.7	60,717	0.6	52,043
סה"כ לקבל	108,263	108,263		80,089		71,415
יתרת השלום לגמר	56,736	56,736	1.1	62,410	1.1	62,410
יתרת אשראי כספי	*13,085	*13,085	1	13,085	1	13,085
סה"כ לשלם	59,821	69,821		75,495		75,495
סה"כ עודף (גירעון)	38,442	38,442		4,594		(4,080)

* ללא הלוואה ע"ס 2.4 מ"ש המיוחסת לשלב מ שטרם הורגל בבנייתו והמובטחת בשעמד על קרקע זו.
** דירות בגין שולם פחות מ- 15% אינו כלולות במכירות כי אם במלאי - סכום היתרה לקבל בגין דירות אלה הועבר למלאי.

התחשיב אינו כולל את השלב השני - אשראי כנגד קרקע.
התחשיב התייחס לדו"ח המפקח מיום 31.12.08. לא צוינו מקדמי בטחון. ניתנה תתייחסות לנקודת האיוון בפרויקט - המאפשרת ירידה במחירי המכירה של המלאי בפרויקט בשיעור של עד 48%.
לדעת הביקורת, הצגת נקודת האיוון בלבד, מספקת מידע חלקי אודות מצב הפרויקט.

טיוטה
 בהיעדר החשיב השיטה מלא לפרויקט, המהווה למעשה תרחיש קיצוני, ובלא
 המודע המלא אודות סוגי הדירות השונים בפרויקט והשוניות המשמעותית בקצב
 מכירתן, קשה לקבל תמונה אמיתית למצבו של הפרויקט.

2.3 פרויקט הקמת 10 יח"ד בשכונת שחמו באילת - גלור אוזיס אילת בע"מ

הפרויקט כולל הקמת 10 יח"ד בבניה מדורגת, ברובע 6 שבשכונת שחמו, באילת.
 בחדש 12/08 התקבל היתר בניה לפרויקט. שטחי הבניה על פי ההיתר שונים בהשוואה
 לפרוגרמה שבבסיס דו"ח האפס.

- 2.3.1 ליווי הפרויקט התבסס על דו"ח אפס מיום 15.5.07.
- 2.3.2 יום הפרויקט הינו עפר גלור באמצעות "גלור אוזיס אילת בע"מ". ביצוע הפרויקט יבוצע עפ"י הסכם "עד מפתח" ע"י "אזולאי שלמה ובנו בע"מ".
- 2.3.3 להלן מצב המכירות בהתאם לדו"ח המפקח האחרון מיום 3.5.09:

מבן	סוג יח"ד	כמות נמכר	מלאי שווי יח"ד בא"ש	סה"כ שווי מלאי בא"ש
Oasis	דירות גן	3	1,800	3,600
	דירות טיפוסיות	6	1,400	7,000
	פנטהאוז	1	2,400	2,400
	סה"כ שווי מלאי בא"ש	10	2,400	13,000

2.3.4 בפרויקט הופקד הון עצמי בסך 2,000 א"ש, כנדרש.

2.3.5 תחשיב חשיפה בפרויקט

להלן התחשיב כפי שהוצג בבקשת האשראי האחרונה, מיום 18.2.09 (בא"ש):
 (התחשיב הוצג ללא מקדמי בטחון)

מצב לגמר	יתרה	מקדם בטחון (הביקורת)	יתרה לאחר מקדם
חייבים	2,761	0.9	2,485
מלאי	13,000	0.7	9,100
סה"כ לקבל	15,761		11,585
יתרת תשלום לגמר	10,203	1.1	11,223
יתרת אשראי כספי	2,639	1	2,639
סה"כ לשלם	12,842		13,862
סה"כ עודף/	2,919		(2,277)

(גירעון)

2.4 בקשת אשראי מיום 18.2.09

בקשת האשראי (שאושרה) התייחסה לשני הפרויקטים כמפורט להלן:

2.4.1 גבעת שחמו בע"מ - שלב א' 45 יח"ד

בדיון בבקשת אשראי קודמת, אושרה בוועדת אנשים קשורים מכירת דירה בפרויקט לעפר גלור במחיר הנמוך משמעותית משווי השוק והנפקת מכתב כוונות/ החרגה ביחס לדירה זו בתנאי, כי עפר גלור ישלם את מלוא התמורה מראש (בסך 4.8 מ"ש) מהון עצמי או ממשכונתו בבנק.

בבקשת האשראי הנוכחית התבקש אישור לתשלום התמורה ב-
30/6/2010, במקום במוזמן.

2.4.2 גבעת שחמון בע"מ - שוטף

ועדת אנשים קשורים אשרה את חידוש הלוואה ע"ס 12,144 א"י שם
המובטחת בערבות בנקאית מבנק מזרחי, תוך מחזור הריבית שהצטברה
בסך 300 א"י שם.
מדובר בהלוואה המשמשת הון עצמי לפרויקט.
הערבות הינה נומינלית, ומיתעדת לכסוי קרן החלוואה בלבד, ותוקפה עד
30.6.2011.

2.4.3 גלור אואזיס - הקמת 10 יחיד באלת

מימון הפרויקט אושר בועדת אנשים קשורים ביום 5.9.07 כנגד הון עצמי
בהיקף של כ- 2.9 מ"י שם מראש - המהווה כ- 20% מעלויות הפרויקט.
ב- 9/08 אושרה הפחתת ההון העצמי הנדרש לסך של 2 מ"י שם והגדלת
המסגרת להלוואות לסך של 5 מ"י שם בתנאי, כי יחתמו חוזי מכר ל- 4 יחיד
בפרויקט בהיקף של 6.8 מ"י שם.

2.4.4 במועד הבקשה - 18.2.09 -

דווח, כי נכון ל- 31.12.08 נמכרו בפרויקט 2 דירות בלבד בהיקף של 3.2
מ"י שם (נכון לדו"ח המפקח העדכני מיום 3.5.09 - לא נמכרו דירות
נוספות).

מספר הדירות הלא מכורות בפרויקט - 8.

2.4.5 בבקשת האשראי מיום 18.2.09 צוין, כי -

עפ"י תחשיב הבנק ניתן לסיים את בניית הפרויקט ולפרוע את מלוא
האשראי בירידת מחירי המכירה של המלאי בפרויקט בשיעור של 22%,
לעומת מדיניות של 35%.

בהמשך הורחב והוסבר, כי עפ"י מדיניות הבנק בליווי כרויקט נדרשת
נקודת אהון בירידת מחירי מכירה של דירות במלאי בשיעור של 35%
לפחות.

בפרויקט הנ"ל נקודת האיזון הנה בירידת מחירי המכירה ב- 22%.

2.4.6 הוסבר, כי על מנת לעמוד בנקודת איזון של 35% יש צורך (במצב המכירות
הקיימים) בתוספת הון עצמי בסך 1.65 מ"י שם בלבד. בהמשך הוסבר, כי מאחר
ובפרויקט "גבעת שחמון" קיים עודף צפוי בסך 38 מ"י שם, מומלץ לאשר מימון
פרויקט "גלור אואזיס" על אף שכל התנאים אינם מתקיימים. בהתאם לכך,
אושר ע"י ועדת אנשים קשורים ליווי הפרויקט. הואיל והעודף שהוצג לגבי
פרויקט "גבעת שחמון" בבקשת האשראי, התבסס על תחשיב השיפה ללא
מקדמי בטחון, לקח בחשבון דירות שטרם שולם בגינן 15% כמכורות, והתעלם
מכך שעד היום נמכרו הדירות הזולות יותר בפרויקט ונתרן דירות היקרות מהן
באופן משמעותי, עולה ספק רב באם הפרויקט יכסה את עצמו.

בנוסף, מלאי הכולל דירות יקרה, שלא הוכחה במשך שנתיים היתכנות מכירתו, עלול להביא להתמשכות קצב מכירת הדירות בפרויקט, ולגרום עקב כך לגידול בהוצאות המימון שחושבו בדו"ח האפס.
אשר על כן, לא ברור כיצד אושר ללקוח ליווי פרויקט נוסף ("גלור אהויס"), לאחר שהתברר שהלוחה אינו מצליח במשך תקופה ארוכה לעמוד באף אחד מהתנאים שנקבעו לליווי של הפרויקט, והאת תוך התבססות על העדף הקיים לכאורה בפרויקט "גבעת שחמון".

דיונים בוועדת אנשים קשורים

- 3.1 בקשת האשראי האחרונה, המפורטת לעיל, אשר התייחסה לשני הפרויקטים באילת, נדונה בוועדת עסקאות עם בעלי עניין ביום 23.2.09.
- 3.2 בדיון האמור בוועדת עסקאות עם בעלי עניין הושב לשאלות הדירקטורים, כי הערכות הבנקאית שנתקבלה מבנק מזרחי, אינה מכסה את תשלומי הריבית בגין החלואה, אשר אמורים להיפרע ממקורותיו העצמיים של עפר גלור, מאשר שמדובר בהון העצמי לפרויקט.
נמסר כי מדובר בסכום ריבית של 1 מ' ש' בשה"כ, בעוד שהערך הצפוי בפרויקט הוא בסך 38 מ' ש'.
- בעת הדיון ציין אחד הדירקטורים, כי העדף הינו תיאורטי ועדיין לא ממשי. (לציין בעיקר הממצאים כי היו דירקטורים שהסתייגו ולמרות זאת אושר האשראי) בתגובה הוסבר, כי המכירות עד מועד הבקשה מסתכמות בכ- 37 מ' ש' ונחהו כ- 50% מהפרויקט.
נתונים אלה אינם משקפים את מצבן הכלכלי האמיתי של הפרויקט במועד זה:
תחשיב החשיפה המפורטת בבקשת האשראי מראה כי לאחר המכירות שבוצעו, נותר בפרויקט מלאי בשווי כ- 80 מ' ש'. כלומר אף שנמכרו כמחצית מהדירות, סכומי המכירה בפועל מהווים רק כ- 30% מסך המכירות הצפויות בפרויקט.
- 3.3 תוצאה זו נובעת מכך שאף שנמכרו כמחצית מהדירות בפרויקט, מדובר בדירות הזולות בפרויקט, והדירות שנתרו במלאי יקרות מהן משמעותית (מהיריהן למעלה מכפולים משל הדירות שנמכרו), ואין כל אידיקציה לכך שאלו מחירים ריאליים למכירת דירות באילת.
על כל פנים, עד למועד הביקורת נמכרה רק דירה אחת מסוג זה לרוכש חיצוני לחברה. דירות נטוהאוס נוספות נמכרו כאמור לעפר גלור עצמו במחירים נמוכים משמעותית ממחירי דו"ח אפס.
השוות במחירי הדירות בפרויקט לא הוצגה אמנם בבקשה, אולם ניתן ללמוד עליה מתחשיב החשיפה.
- 3.4 בהמשך התקיים דיון בשאלת צירוף הריבית השוטפת לערבות בנק המזרחי. הוצע, כי ערבות בנק מזרחי תשונה כך שתכלול גם את סכום הריבית השוטפת מר מ. קורן הבע דעתו, כי על הלקוח לשלם את הריבית השוטפת והציע, כי החטיבה העסקית תדווח לוועדה במידה והערבות הנתוקנת לא תגיע לבנק בתוך חודש. הערבות תוקנה כמבוקש.
- 3.5 בדיון בשאלת בקשתו של עופר גלור לדחיית מועד התשלום בגין הדירות שרכש לעצמו בפרויקט הקשו הדירקטורים - כיצד יתכן שלאחר שאמרוו ההרגת הדירות שנרכשו

במחיר נמוך משמעותית ממחירי דו"ח האבס בכפוף לתשלום תמורתן במזומן, ועתה מבוקש אישור לחיית התשלום עד ליום 30.6.10.

בתגובה לכך נמסר, כי השלום מלוא תמורת הדירה מראש היתה דרושה של החטיבה העסקית ולא התחייבות של מר גלור.

מר א. טוב הדגיש, כי "בעסקה זו עם בעלי עניין ישנן שתי בעיות, האחת, היא אי תשלום ריבית, שזה דבר שאינו מתקבל על הדעת. הבעיה השנייה היא שהתנאי למכירה במחיר הנמוך היה תשלום מלוא התמורה מראש."

במהלך הדיון הביע מר א. טוב את דעתו, כי "היות והבנק אינו יודע מהם הנכסים העומדים מאחורי ערבותו האישית של מר עופר גלור עדיף, כי מר עופר גלור יעשה את עסקיו עם בנק אחד."

3.6. בעניין פרויקט "גלור אואזיס", נסב הדיון סביב היעדר הרווחיות בפרויקט והעובדה שנקודת האיזון שלו אינה עומדת במדיניות הבנק. הוסכם, כי מאחר שפרויקט "גבעת שחמוץ" מוצג כרווחי מאוד, הסתכלות כוללת על שני הפרויקטים, מאפשרת מימון פרויקט אואזיס, על אף הסיכון הגלום בו.

3.7. בתום הדיון אושרו הבקשות כמפורט להלן:

- 3.7.1. דחיית התשלום בגין 2 הדירות שנרכשו ע"י עופר גלור עד ל- 30.6.10, אושרה בכפוף להמצאת הערבות מבנק מזרחי עד 28.2.09. הערבות הומצאה כנדרש.
- 3.7.2. העמדת הלואה הכוללת את הריבית שנצברה - בסך כולל של 12,444 א"ש, עד לתאריך 31.12.10, קרן וריבית בסוף התקופה; במרווח בשיעור 1%.
- 3.7.3. גלור אואזיס בע"מ -
- ניתן אישור למימון הפרויקט, במצב הפרויקט הקיים, על אף שנמכרו רק 2 יחידים במקום 4 יחידים במקור.
- אושרה הארכת מסגרות לפרויקט עד 30.6.2011.

4. בטחונות

- 4.1. קיימת ערבות בנק מזרחי לחשבון השוטף, שהאשראי שהועמד בו שימש הון עצמי לפרויקט גבעת שחמוץ.
- 4.2. פיקדונות משועבדים בהיקף של כ- 8,000 א"ש בחשבון תברת גבעת שחמוץ בע"מ.
- 4.3. ערבות בעלים (עפר גלור) ל.ה.ב.
- 4.4. שעבוד קרקע הפרויקט.

מידע עסקי

5

5.1 גבעת שחמון בע"מ

להלן תמצית דוחות IFRS, לשנת 2007 (באלפי ₪):

31.12.06		שינוי שנתי		31.12.07		הערבים הכספיים באלפי ש"ח	
%		%		%		%	
100	30,493	7		100	32,630		סה"כ רכוש שוטף
	30,493	7		100	32,630		סה"כ נכסים
	=====				=====		
94.9	28,947	8	95.8	31,248		8	סה"כ התחייבויות שוטפות
5.2	1,575	8	5.2	1,701		8	סה"כ התחייבויות לא שוטפות
	(29)			(319)			סה"כ הון עצמי
100	30,493	7	100	32,630		7	סה"כ הון והתחייבויות
	=====				=====		

5.2 גלור אחזים בע"מ

להלן תמצית דוחות IFRS, לשנת 2008 (באלפי ₪):

31.12.07		שינוי שנתי		31.12.08		הערבים הכספיים באלפי ש"ח	
%		%		%		%	
100%	4,443	23%	99.9%	5,463		99.9%	סה"כ רכוש שוטף
100%	4,443	23%	0.1%	5,466		0.1%	סה"כ נכסים
100%	4,446	23%	100%	5,474		100%	סה"כ התחייבויות שוטפות
NA	(3)		NA	(8)		NA	סה"כ הון עצמי
	4,443			5,466			סה"כ הון והתחייבויות
	=====				=====		

נספח ז' - פרטים על הלוואות שניתנו ע"י מחלקת פלטנוס בחודשים אוקטובר - נובמבר 2008

מרחוז	דרוג	בטחונות לת.ז.	סכום הלוואה	סוג האשראי	תאריך לקיחת הלוואה
3.64%	AAA	0	50,000	אשראי ברגע	15-08-08
3.44%	AAA	0	68,000	אשראי ברגע	11-06-08
1.92%	AAA	0	210,000	תשבי חוץ יחידים - הן פל"ש	11-08-08
4.70%	AAA	0	15,000	אשראי ברגע	10-08-08
1.42%	BBB	2,136,950	1,000,000	לא צמוד בר. משתנה לעסקי - סניף	23-08-08
2.18%	B	0	80,000	לא צמוד בר. משתנה לעסקי - סניף	23-08-08
1.98%	A	0	1,000,000	לא צמוד בר. משתנה לפרטי - סניף	10-08-08
0.00%	AAA	13,740,305	4,000,000	צמוד מדד מעל שנה לעסקי - סניף	12-08-08
0.60%	A	566,589	50,000	גישור על פער בתורם בת-ה השוטף	12-08-08
1.71%	A	577,817	65,000	גישור על פער בתורם בת-ה השוטף	09-08-08
3.91%	AAA	11,223,504	1,290,000	לא צמוד בר. משתנה לפרטי - סניף	05-08-08
3.96%	AAA	12,135	360,000	לא צמוד בר. משתנה לפרטי - סניף	11-08-08
3.97%	AAA	12,135	25,500	לא צמוד בר. משתנה לפרטי - סניף	25-08-08
2.40%	AAA	0	200,000	לא צמוד בר. משתנה לפרטי - סניף	16-08-08
0.85%	AAA	22,351,644	85,500	לא צמוד בר. משתנה לעסקי - סניף	03-08-08
1.35%	AAA	0	330,000	לא צמוד בר. משתנה לעסקי - סניף	07-08-08
1.91%	AAA	2,767,020	1,250,000	מרכז עסקים (ר. משתנה)	23-08-08
1.40%	AAA	0	750,000	לא צמוד בר. משתנה לפרטי - סניף	02-08-08
1.52%	AAA	2,769,248	9,245,000	לא צמוד בר. משתנה לפרטי - סניף	04-08-08
2.52%	AAA	2,769,248	5,984,000	לא צמוד בר. משתנה לפרטי - סניף	19-08-08
0.74%	AAA	0	465,500	לא צמוד בר. משתנה לפרטי - סניף	30-08-08
0.19%	AAA	0	65,000	למוצרים שונים	09-08-08
2.08%	AAA	189,685	200,000	לא צמוד בר. משתנה לפרטי - סניף	04-08-08
1.03%	AAA	19,251,726	500,000	לז"א למסרת עסק נגד שעבוד מדד	05-08-08
0.00%	AA	30,337,755	450,000	לא צמוד בריבית קבועה - סניף	13-08-08
0.00%	AA	30,337,755	500,000	לא צמוד בריבית קבועה - סניף	30-08-08
2.10%	AAA	0	90,000	לא צמוד בר. משתנה לעסקי - סניף	13-08-08
2.00%	AAA	0	150,000	לא צמוד בר. משתנה לפרטי - סניף	25-08-08
2.20%	AAA	58,510,811	19,020,000	לא צמוד בר. משתנה לעסקי - סניף	12-08-08
2.20%	AAA	58,510,811	10,000,000	לא צמוד בר. משתנה לעסקי - סניף	19-08-08
1.89%	AA	58,510,811	1,000,000	לא צמוד בר. משתנה לעסקי - סניף	05-08-08
2.90%	BBB	0	480,000	לא צמוד בר. משתנה לעסקי - סניף	04-08-08
2.10%	AAA	0	3,500,000	תשבי חוץ תאגידים - הן פל"ש	12-08-08
1.72%	AAA	1,113,519	800,000	לא צמוד בר. משתנה לפרטי - סניף	02-08-08
1.01%	AAA	3,905,980	3,750,000	לא צמוד בר. משתנה לפרטי - סניף	02-08-08
1.52%	AAA	0	6,200,000	לא צמוד בר. משתנה לפרטי - סניף	04-08-08
1.52%	AAA	0	6,200,000	לא צמוד בר. משתנה לפרטי - סניף	04-08-08
1.59%	AAA	769,450	1,000,000	לא צמוד בר. משתנה לפרטי - סניף	07-08-08
1.78%	AAA	698,840	400,000	לא צמוד בריבית משתנה - אזור	02-08-08
1.78%	AAA	0	200,000	לא צמוד בר. משתנה לפרטי - סניף	11-08-08
1.48%		0	200,000	לא צמוד בריבית משתנה - אזור	02-08-08
1.92%		0	600,000	לא צמוד בר. משתנה לפרטי - סניף	10-08-08
1.90%	AAA	0	100,000	לא צמוד בר. משתנה לפרטי - סניף	04-08-08
1.62%	AAA	10,000,000	10,125,000	לא צמוד בר. משתנה לפרטי - סניף	15-08-08
1.90%	AAA	4,443,000	1,000,000	לא צמוד בר. משתנה לפרטי - סניף	05-08-08
3.90%	AAA	0	10,000	אשראי ברגע	21-08-08
1.75%	AAA	0	165,000	הלוואות לרכישת מוצרים	30-08-08

מחיר	דרג	בטוחות לת.ג.	סכום הלואה	סוג האשראי	תאריך לקיחת הלואה	
1.90%	A	2,032,674 ₪	1,348,000 ₪	לא צמוד בר. משתנה לפרטי - סניף	05-08-08	48
3.70%	AAA	0 ₪	11,450 ₪	אשראי ברגע	07-08-08	49
1.53%	AAA	0 ₪	9,280,000 ₪	לא צמוד בר. משתנה לפרטי - סניף	04-08-08	50
0.44%	AAA	0 ₪	243,000 ₪	לא צמוד בר. משתנה לפרטי - סניף	02-08-08	51
1.49%	AAA	0 ₪	50,000 ₪	לא צמוד בר. משתנה לפרטי - סניף	13-08-08	52
0.00%	AAA	0 ₪	1,000,000 ₪	לא צמוד בר. משתנה לפרטי - סניף	13-08-08	53
0.94%	AAA	1,615,000 ₪	100,000 ₪	לא צמוד בר. משתנה לפרטי - סניף	24-08-08	54
0.46%	A	0 ₪	105,000 ₪	גישור על פער בתורים בת-ה השוטף	19-08-08	55
4.09%	AAA	0 ₪	5,000 ₪	למוצרים שונים	22-08-08	56
3.60%	AAA	0 ₪	17,000 ₪	אשראי ברגע	05-08-08	57
3.43%	AAA	0 ₪	4,000 ₪	אשראי ברגע	04-08-08	58
3.43%	AAA	0 ₪	2,200 ₪	אשראי ברגע	17-08-08	59
3.70%	AAA	0 ₪	30,000 ₪	אשראי ברגע	15-08-08	60
3.50%	AAA	0 ₪	20,000 ₪	אשראי ברגע	25-08-08	61
1.89%	AA	23,557,664 ₪	25,420,000 ₪	לא צמוד בר. משתנה לפרטי - סניף	28-08-08	62
2.05%	BBB	33,819,815 ₪	1,920,000 ₪	חסיבה עסקית מעל שנה (ר. משתנה)	02-08-08	63
2.04%	BBB	33,819,815 ₪	1,000,000 ₪	חסיבה עסקית מעל שנה (ר. משתנה)	07-08-08	64
2.20%	BBB	33,819,815 ₪	1,365,000 ₪	חסיבה עסקית מעל שנה (ר. משתנה)	19-08-08	65
2.05%	BBB	33,819,815 ₪	5,600,000 ₪	חסיבה עסקית מעל שנה (ר. משתנה)	26-08-08	66
2.18%	BBB	33,819,815 ₪	1,900,000 ₪	חסיבה עסקית מעל שנה (ר. משתנה)	12-08-08	67
1.40%	AAA	1,017,831 ₪	2,000,000 ₪	לא צמוד בר. משתנה לעסקי - סניף	02-08-08	68
0.00%	AAA	1,700,000 ₪	1,500,000 ₪	התחייבויות לסניף אחר	26-08-08	69
3.49%	AAA	0 ₪	7,000 ₪	אשראי ברגע	09-08-08	70
0.00%	AAA	0 ₪	1,393 ₪	סטודנטים-לפרישת שכ"ל	09-08-08	71
1.44%	B	0 ₪	590,000 ₪	גישור על פער בתורים בת-ה השוטף	27-08-08	72
1.70%	AAA	3,840,989 ₪	1,100,000 ₪	אשראי ברגע	16-08-08	73
3.49%	AAA	11,066 ₪	30,000 ₪	לא צמוד בר. משתנה לעסקי - סניף	03-08-08	74
1.48%	AAA	950,000 ₪	430,000 ₪	לא צמוד בר. משתנה לפרטי - סניף	17-08-08	75
1.44%	AAA	950,000 ₪	400,000 ₪	הלוואות לרכישת מוצרים	30-08-08	76
4.10%	AAA	0 ₪	5,000 ₪	הלוואות לרכישת מוצרים	19-08-08	77
1.67%	AAA	0 ₪	25,000 ₪	אשראי ברגע	13-08-08	78
1.73%	AAA	0 ₪	250,000 ₪	לא צמוד בר. משתנה לפרטי - סניף	31-08-08	79
3.49%	AAA	0 ₪	39,000 ₪	אשראי ברגע	27-08-08	80
3.99%	AAA	0 ₪	55,000 ₪	הושבי חוץ יחידים - חת-פלת"ש	03-08-08	81
3.12%	BBB	2,241,229 ₪	1,000,000 ₪	לא צמוד בר. משתנה לעסקי - סניף	15-08-08	82
2.67%	B	1,042,371 ₪	1,000,000 ₪	לא צמוד בר. משתנה לעסקי - סניף	16-08-08	83
1.94%	AAA	2,773,485 ₪	1,500,000 ₪	לא צמוד בר. משתנה לפרטי - סניף	09-08-08	84
1.77%	AAA	0 ₪	200,000 ₪	לא צמוד בר. משתנה לפרטי - סניף	09-08-08	85
1.74%	A	2,841,798 ₪	500,000 ₪	לא צמוד בר. משתנה לעסקי - סניף	19-08-08	86
1.78%	AAA	3,514,434 ₪	3,500,000 ₪	לא צמוד בר. משתנה לעסקי - סניף	03-08-08	87
1.55%	AAA	1,477,275 ₪	2,000,000 ₪	הלוואות לרכישת מוצרים	25-08-08	88
1.80%	AAA	1,467,938 ₪	24,000 ₪	לא צמוד בר. משתנה לפרטי - סניף	27-08-08	89
1.94%	BBB	8,547,749 ₪	11,540,000 ₪	לא צמוד בר. משתנה לעסקי - סניף	30-08-08	90
1.89%	AAA	8,957,072 ₪	2,965,000 ₪	לא צמוד בר. משתנה לעסקי - סניף	03-08-08	91
2.12%	AAA	2,039,563 ₪	150,000 ₪	לא צמוד בר. משתנה לעסקי - סניף	23-08-08	92
2.48%	BBB	9,563,619 ₪	8,500,000 ₪	לא צמוד בר. משתנה לפרטי - סניף	03-08-08	93
3.94%	BBB	9,563,619 ₪	300,000 ₪	לא צמוד בר. משתנה לפרטי - סניף	11-08-08	94
2.18%	AAA	0 ₪	140,000 ₪	לא צמוד בר. משתנה לפרטי - סניף	17-08-08	95

נספח ח' - הבנק הבינלאומי - "דנר" ו"שמדר"

תיאור התפתחות האובליגו בחשבונות השקורים למר דן דנקנר

- 1.1 נבדקו חשבונית החברות "דנרן השקעות בע"מ" (להלן: דנרן) ו"שמדר השקעות בע"מ" (להלן: שמדר).
- 1.2 מניות חברת דנרן מוחזקות ע"י בני משפחת אברהם דנקנר. מר דן דנקנר מחזיק 40% ממניות חברת דנרן. מניות חברת שמדר מוחזקות ע"י בני משפחת שמואל דנקנר.
- 1.3 האשראי המקורי בכל אחת מהחברות הסתכם ב- 65 מ' ש"ח, והועמד בשלושה שלבים מ- 9/00 ועד 5/01. האשראי נועד לרכישת חברת "אלרן".
- 1.4 האשראי מימן 100% מהרכישה כנגד שעבוד המניות הנרכשות בשיעור הישענות של 50%. היתרה כנגד ערבויות מוגבלות של הבעלים על פי חלקם היחסי.
- 1.5 מהתרשומות בתיקים השוטפים בבנק, עולה כי ניסיונות הבנק להגיע להסדר לפריסת החוב, החלו כבר בראשית 2004. מהתכתובות עולה כי ביצוע פרוסת החוב התעכב בשל חוסר שיתוף פעולה והיעדר היענות מצד הלווים.
- 1.6 ב- 27.10.07 אושרה פריסת החוב בסך 34.2 מ' ש"ח בכל אחת מהחברות (סה"כ נפרטו 68.4 מ' ש"ח), במתכונת חדשה על פיה הועמדו ב- 12/07 הלוואות לתקופה של 7 שנים, לפירעון בתשלומי קרן שנתיים החל מ- 27.2.08 ותשלומי ריבית חצי שנתיים. במקביל ניתנו ערבויות אישיות חדשות ל.ה.ס. ביחד ולחוד להבטחת כל החוב, תוך החרגת הבתים הפרטיים המשמשים למגורי בני המשפחה.
- 1.7 ברבעון הרביעי של 2008 הסתכם החוב של חברת דנרן בכ- 30,600 א' ש"ח. למועד זה, הוגדלה ההפרשה בחשבון דנרן בסך 13,654 א' ש"ח, כך שהסתכמה בסך 20,254 א' ש"ח. החוב הבלתי מופרש הסתכם בכ- 10,400 א' ש"ח. החוב הבלתי מופרש נשען על ערבויות הבעלים.
- 1.8 במאי 2009, לאחר שהריבית החצי שנתית בחשבון לא שולמה מינואר, הועלה החשבון לועדת חובות בעיתיים לנוכח העדר תמיכת הערבים - דן וגדי דנקנר - בחברה. בוועדה הוחלט להגדיל את ההפרשה לחובות מסופקים בסך 8,320 א' ש"ח נוספים, כך שההפרשה תסתכם בכ- 28,600 א' ש"ח (ההישענות על ערבות הבעלים תופחת ל- 2,000 א' ש"ח בלבד).
- 1.9 בשיחה עם בתיה שמיר נמסר לנו כי ביוני 2009 אושרה פריסה מחדש של החוב ל- 7 שנים, שתנאיה כללו: שנתיים גרייס על הקרן, וחיוק בטחונות ע"י קבלת 15 מ' ש"ח ע.ג. אמיח של אלרן שווי שוק בסך כ- 4 מ' ש"ח. לגבי חוב בסך 2.8 מ' ש"ח בחשבון דן דנקנר - אושרה הלוואה עד שנה או עד מועד קבלת הפיצויים מבנק הפועלים - כמוקדם מביניהם. הדבר אמור להיות מסוכם עם הלקוח בשיחה עם מנהל אגף עסקים - מר אלן בצרי.
- 1.10 בתיה שמיר מסרה, כי נושא ההפרשה לרבעון השני טרם עלה לדיון. בכל אחד מהחשבונות של דנרן ושמדר יש יתרה לא מופרשת בסך 7 מ' ש"ח. כל החוב של דן דנקנר בסך 2.8 מ' ש"ח - אינו מופרש. החוב כולו מסווג בארגון מחדש.

הערות לגבי התנהלות הלוגו

- 2.1. עילובים במידעון החוב - הבנק נתקל לאורך השנים בקשיים בלתי רגילים לגביית החובות. לפחות החל משנת 2006, נעשים מאמצים רבים לגבייה, המלווים בהבטחות חוזרות לפירעונות, ללא ביצוע בפועל.
- 2.2. קשיים בהתנהלות מול הלוגו כעולה מתרשומות בתיקים השוטפים - ההתכתבויות הפנימיות בבנק (בעיקר תכתובת דוא"ל ענפה בין הרפרנטית שטיפלה בחשבונות קודם להעברתם לטיפול "אשראים מיוחדים", לבין אילן בצרי וסמדר ברבר צדיק), משקפות את ההתנהלות הקשה בעיקר מול מר דן דנקנר במאמצים הרבים לגביית החוב. ההתכתבויות, שחלקים מהן מצוטטים להלן, משקפות הן את הקושי לשוחח ולקבל תשובות ממר דן דנקנר והן את אי עמידתו בהבטחות לפירעון הפיגורים על פני תקופה ממושכת.
- 2.3. ציטוטים מתרשומות, מכתבים דוא"ל בתיקי "דנרן" ו"שמדר"
 - 2.3.1. 12.12.06 - דוא"ל של לימור קלינו (הרפרנטית שטיפלה בתיקה) אל סמדר ברבר-צדיק:

"סמדר, לדיעתך, נראה לי שיחסנו המקל עימם נורר "התרופפות משמעת" או אולי אפילו זלוזל בדרישותינו. מעבר לעובדה שהריביות לא שולמו, עדיין לא הוסדר גם הפירעון בד.ד. תשתיות. בינתיים חלפו שוב מעל 3 ח' מאז מועד הדין האחרון ואנחנו לא מתקדמים לשום מקום, אפילו לא לפריסה המוסכמת כבר של חוב שמדר דנרן. הסניף הונחה לנסות ולפצל את הטיפול בשמדר מזה של דנרן בתקווה שעם שת"פ של דורי נקתן יהיה לפחות לפרוס שם את החוב... הבעיה היא כמובן בכל הקשור לדני. נראה לי שרצוי שתיערך שיחה שלך עם דני, אלא אם תרצי שאני אדבר איתו."
 - 2.3.2. 12.12.06 תשובת סמדר ברבר-צדיק לדוא"ל של לימור קלינו:

"השארתי לו כ- 5 הדקות בתקופת חומשתך..."
 - 2.3.3. 17.12.06 - מכתב רשמי של הנס אל דן דנקנר ואל דורי דנקנר בעניין "דנקנר (ד.ד.) תשתיות בע"מ":

"... במהלך שנת 2004 סוכמו בינינו העקרונות להסדרת חשבונות הקבוצה כלפינו... במהלך התקופה, על אף דרישות חוזרות ונשנות במסגרת פגישות ושיחות טלפוניות עימכם, לא עמדתם בהסכמות.
 ...אנו מעלים על הכתב דרישתנו להסדרת פירעון החוב בחשבון שבדון..."
 - 2.3.4. 18.2.07 - דוא"ל של סמדר ברבר-צדיק אל לימור קלינו:

"... אני בטלמון שבור מול דני דנקנר. האם הצלחת לתבאיר לדורון (נציג המשפחה) את עמדתנו? האם התקבל הכסף ממשפחת דנקנר? אילנה - נסי להשיג שוב את דני היום לאחר תשובת לימור."
 - 2.3.5. 19.2.07 - דוא"ל תשובה של לימור קלינו אל סמדר ברבר-צדיק:

"...נותר חוב (בגין הריביות) של 1.7 מ' ש, סכום שאמור להיות מועבר מחו"ל (400 א' 5) ע"י גדי דני... מעבר לכך, נותרה הבעיה האחרת והיא פריסת האשראי. דני דורי לא חתמו על המסמך שהוצאנו דורון מתנער מטיפול בנושא... למרות שהבעיה היא

דני וסכסוכיו הפנימיים עם בני משפחתו, אולי כדאי להתחיל להפעיל קצת לחץ על דור..."



2.3.6 16.7.07 - דוא"ל של לימור סלין אל אילן בצרי :

"...בהתייחס לדרישה לחתימת הלקוחות על דו"ח עושר פיננסי כתנאי לפריסה, שוחחתי פעמיים עם דור... (דני לא חוזר להדעות הטלפונית שלי). דורי הבטיח ואכן דיבר עם דני בנושא, אלא שהוא טוען בשיחתנו היום כי "דני לא נתן לו תשובה ברורה לנושא" ולכן הוא יודד מכך ומבקש שנספל בעניין ישירות מול דני... לגבי הריבית - כזכור דני הבטיח לסמדר כי תשלום הריבית, שנצברה בחציון הראשון של השנה בחשבון דנרן, תשלום עד לסוף יוני השנה. הריבית טרם שולמה (הדגשה במקור) והוא כאמור לא מחזיר סלמונים.

2.3.7 29.12.08 - דוא"ל של סמדר ברבר-צדיק אל אילן בצרי :

"...שוחחתי היום עם דני דנקנר... את החוב האישי שלו ישלם בזמן..."
(בפועל - החוב האישי נפרע חלקית).

2.3.8 תרשומת בכתב יד מפגישה שנערכה ביום 12.3.09 בהשתתפות סמדר ברבר-צדיק, אילן בצרי ודן דנקנר :

"עד סוף חודש מרץ ישלים את הפיגור בתשלום הריבית..."
"לטענתו (של דני דנקנר): שווי חברת אלרן - מביא בחשבון פירעון כלל החבויות לרבות האמי"ח. גם אם אלרן שווה אפס (ההדגשה במקור) אזי בהחלט יש מקום לתת ערך לאמי"ח, שכן שווי אלרן הינו לאחר הפירעון."

2.3.9 פרוטוקול מיכת תובת בעייתיים בסמכות מנכ"ל מזום 3.5.09 :

הובא לדיון חשבון דנרן התזקות בע"מ.
"גבי שמיר(אשראים מיוחדים): ברבעון 4/08 לא ייחסנו ערך לאחזקות באלרן. החשבון מועלה מה כיון שאין תמיכה של הערבים בהברה." (הערבים - דן וגדי דנקנר - כי"א לחוב מלון).
הוחלט להגדיל את ההפרשה כך שההישענות על ערבות הבעלים תופחת ל- 3 מ' ש, לעומת חוב בסך כ- 30 מ' ש, לו דן דנקנר ערב במלואו.