



ZUR SHAMIR

צור שמיר אחזקות בע"מ

דוח תקופתי לשנת 2017

פרק א' – תאור עסקי החברה

1. פעילות החברה ותאור התפתחות עסקיה

1. כללי א – 4
2. תיאור עסקי החברה א – 4
3. תרשים מבנה ההחזקות של החברה א – 5
4. יסוד החברה והתפתחות עסקיה בשנת הדוח א – 6
5. תחומי הפעילות של החברה א – 7
6. השקעות בהון החברה ועסקאות במניותיה א – 7
7. חלוקת דיבידנדים א – 7

2. מידע כספי לגבי תחומי הפעילות

3. מידע על תחומי הפעילות של החברה:

א. תחום ביטוח ופיננסים

עסקי ביטוח

1. תת תחום פעילות א' – ביטוח רכב חובה א – 9
2. תת תחום פעילות ב' – ביטוח רכב רכוש א – 14
3. תת תחום פעילות ג' – ביטוחי רכוש ואחרים א – 17
4. תת תחום פעילות ד' – ביטוח חיים וחסכון ארוך טווח א – 20
5. תת תחום פעילות ה' – ביטוח בריאות א – 25
6. מידע נוסף אודות ענפי ביטוח כללי שלא נכללו בתחומי הפעילות א – 29
7. מידע נוסף הנוגע לכלל פעילות ישיר ביטוח א – 30

שירותים פיננסיים

8. תחום פעילות ו' – אשראי צרכני א – 52

ב. תחום הנדל"ן

9. תחום פעילות ז' – השקעה בנכסים מניבים א – 64

4. מידע נוסף ברמת החברה

- פרק ב' – דוח הדירקטוריון ב – 1
- פרק ג' – דוחות כספיים ג – 1
- פרק ד' – פרטים נוספים על החברה ושאלון ממשל תאגידי ד – 1
- פרק ה' – נתונים כספיים על החברה ה – 1
- פרק ו' – דוח בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי ו – 1

שם החברה:	צור שמיר אחזקות בע"מ
מס' חברה ברשם:	52-002558-6
כתובת:	אפעל 35, פתח תקווה 49511
טלפון:	03-9166666
פקס:	03-9191911
דואר אלקטרוני:	info@zur-shamir.com
תאריך המאזן:	31.12.2017
תאריך הדוח:	14.03.2018

מידע צופה פני עתיד בדוח זה

בדוח זה כללה החברה ביחס לעצמה וביחס לחברות המוחזקות על ידה מידע הצופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 (להלן: "חוק ניירות ערך"). המידע כאמור כולל, בין היתר, תחזיות, מטרות, הערכות ואומדנים המתייחסים לאירועים או עניינים עתידיים. מידע זה הינו מידע בלתי וודאי לגבי העתיד, המבוסס על מידע הקיים בחברה במועד הדוח, ובכלל זה מידע ציבורי אשר לא ניתנה במסגרתו התחייבות לנכונותו או שלמותו של המידע הכלול בהם, ונכונותו לא נבחנה על ידי הנהלת החברה באופן עצמאי, וכן הערכות של החברה לגבי העתיד לקרות בשוק בו היא פועלת, הערכות לגבי ההתפתחות הכלכלית והעסקית בשווקים בהם פועלת החברה או עתידה לפעול וכוונותיה בהתבסס על ההערכות האמורות. ההתפתחויות בפועל, וכפועל יוצא מכך - התוצאות בפועל שינבעו מפעילות החברה, עשויות להיות שונות באופן מהותי מתוצאות הפעילות המוערכות בהתבסס על המידע הקיים בידי החברה במועד הכנת הדוח (להלן – "מידע צופה פני עתיד"). אשר התממשותם אינה וודאית ואינם בשליטת החברה. לפיכך, על אף שהנהלת החברה מאמינה שציפיותיה, כפי שמופיעות בדוח זה, הן סבירות, הרי שקוראי דוח זה מוזהרים בזאת (להלן: "האזהרה"), כי התוצאות בפועל בעתיד עלולות להיות שונות מאלו שהוצגו במידע צופה פני עתיד המובא בדוח זה. החברה כללה בחלקים שונים של הדוח אזהרה פרטנית וקצרה לגבי מידע צופה פני עתיד ואזהרה כזו יש לקרוא בהתייחס לפירוט המלא המופיע כאן. בנוסף יובהר כי מידע שנחזה להיות כזה חלה עליו אזהרה זו במלואה אף אם לא צוינה בצידו הערה מפורשת כאמור.

1. פעילות החברה ותאור התפתחות עסקיה

1.1. כללי

נכון למועד הדוח, צור שמיר אחזקות בע"מ (להלן - "החברה" או "התאגיד") פועלת באמצעות חברות מוחזקות בתחומי הביטוח, הפיננסים והנדל"ן המניב (להלן: "הקבוצה"). הפעילות מתבצעת באמצעות חברת בת שלה, ביטוח ישיר – השקעות פיננסיות בע"מ (להלן: "ביטוח ישיר"). מניות החברה, ביטוח ישיר, ביטוח (כהגדרתה להלן) ואדגר (כהגדרתה להלן), רשומות למסחר בבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ (להלן: "הבורסה").

החברה מבקשת להסב את תשומת הלב, כי בהתאם לחוק לקידום התחרות ולצמצום הריכוזיות, התשע"ד-2013 (להלן - "חוק הריכוזיות"), החל מחודש דצמבר 2019 תיכנס לתוקף הגבלה על החזקה של תאגידים ציבוריים בשרשור בן 3 שכבות או יותר. נכון למועד הדוח, החברה ו/או ביטוח ישיר טרם קיבלו החלטה סופית בדבר האופן בו תפעלנה על מנת לעמוד בהוראות חוק הריכוזיות. לפרטים נוספים אודות חוק הריכוזיות, לרבות ההגבלה כאמור, ראה סעיף 1.4.6 לפרק א' לדוח התקופתי של החברה לשנת 2015, אשר פורסם ביום 17 במרס 2016 (אסמכתא מס': 009093-2016).

בהמשך לאמור לעיל, יצוין, כי ביום 24 בדצמבר 2017 התקשרה ביטוח ישיר עם לאומי פרטנרס בע"מ (להלן: "לאומי פרטנרס") בהסכם השקעה, לפיו, ירכשו לאומי פרטנרס ומשקיעים נוספים, אשר היא תגייס, מניות רגילות של ביטוח ישיר שתהווה לאחר הנפקתן 20% מהונה המונפק ונפרע של ביטוח ישיר, לפי שווי ביטוח ישיר של כ-1.56 מיליארדי ש"ח (כפוף להתאמות). ביום 8 במרס 2018 צורפו המשקיעים הנוספים לעסקת ההשקעה. ההתקשרות כפופה, בין היתר, להשלמת הפיכתה של ביטוח ישיר לחברה פרטית על מנת לעמוד בהוראות סעיף 21 לחוק הריכוזיות ולאישורים הנדרשים על פי דין. יצוין, כי בכוונת ביטוח ישיר לממן את השלמת מהלך קיפול השכבה ממקורותיה העצמיים (לרבות התמורה שתתקבל מההתקשרות) ו/או על דרך של מימוש חלק מהחזקותיה בחברות מוחזקות. לפרטים נוספים אודות ההתקשרות, ראה דיווחים מיידיים של החברה מיום 7 במאי 2017, מס' אסמכתא 038023-01-2017, מיום 12 בדצמבר 2017, מס' אסמכתא 115794-01-2017 ומיום 24 בדצמבר 2017, מס' אסמכתא 119550-01-2017 ומיום 8 במרס 2018, מס' אסמכתא 018726-01-2018 (מידע זה מהווה הכללה על דרך ההפניה).

1.2. תיאור עסקי החברה

למועד הדוח, תחומי הפעילות של הקבוצה הינם כדלהלן:

תחום הביטוח והפיננסים

א. עסקי ביטוח

פעילות הקבוצה בעסקי הביטוח נעשית באמצעות אי.די.איי. חברה לביטוח בע"מ (להלן - "ישיר ביטוח"). ייחודה של ישיר ביטוח הינו בכך, ששיווק מוצרי הביטוח שלה נעשה באמצעות ערוצי שיווק ישירים עם לקוחותיה הקיימים והפוטנציאליים, ללא תיווך סוכני ביטוח, וכן באמצעות שיתופי פעולה, כאמור בסעיף להלן.

הפעילות בעסקי הביטוח כוללת מספר תתי תחומי פעילות: עסקי ביטוח כללי, ביטוח חיים וחסכון ארוך טווח וביטוח בריאות.

ביטוח ישיר איחדה בדוחותיה הכספיים את ישיר ביטוח, בהתבסס על קיומה של שליטה אפקטיבית כאמור בבאור 3 לדוחות הכספיים להלן. כמו כן, לישיר אחזקות (כהגדרתה להלן) ניתן היתר לשליטה בישיר ביטוח מהמפקחת על הביטוח באגף שוק ההון, ביטוח וחסכון שבמשרד האוצר (להלן: "המפקח" או "הפיקוח") (לפרטים נוספים ראה באור 26ט' לדוחות הכספיים).

ב. אשראי צרכני

הפעילות בתחום מתן אשראי צרכני מתבצעת באמצעות מימון ישיר מקבוצת ישיר (2006) בע"מ (להלן: "מימון ישיר"). פעילות מימון ישיר הינה בעיקר מתן אשראי לרכישת רכב (בעיקר יד-שניה), מתן אשראי להלוואות לכל מטרה ומתן הלוואות למטרות ייעודיות בבתי עסק שונים.

כמו כן, לישיר אי.די.איי. אחזקות בע"מ (להלן: "ישיר אחזקות") ניתן היתר לשליטה במימון ישיר מהמפקחת על נותני שירותים פיננסיים באגף שוק ההון, ביטוח וחסכון שבמשרד האוצר. (לפרטים נוספים ראה באור 26ט' לדוחות הכספיים).

תחום הנדל"ן

ג. פעילות נדל"ן

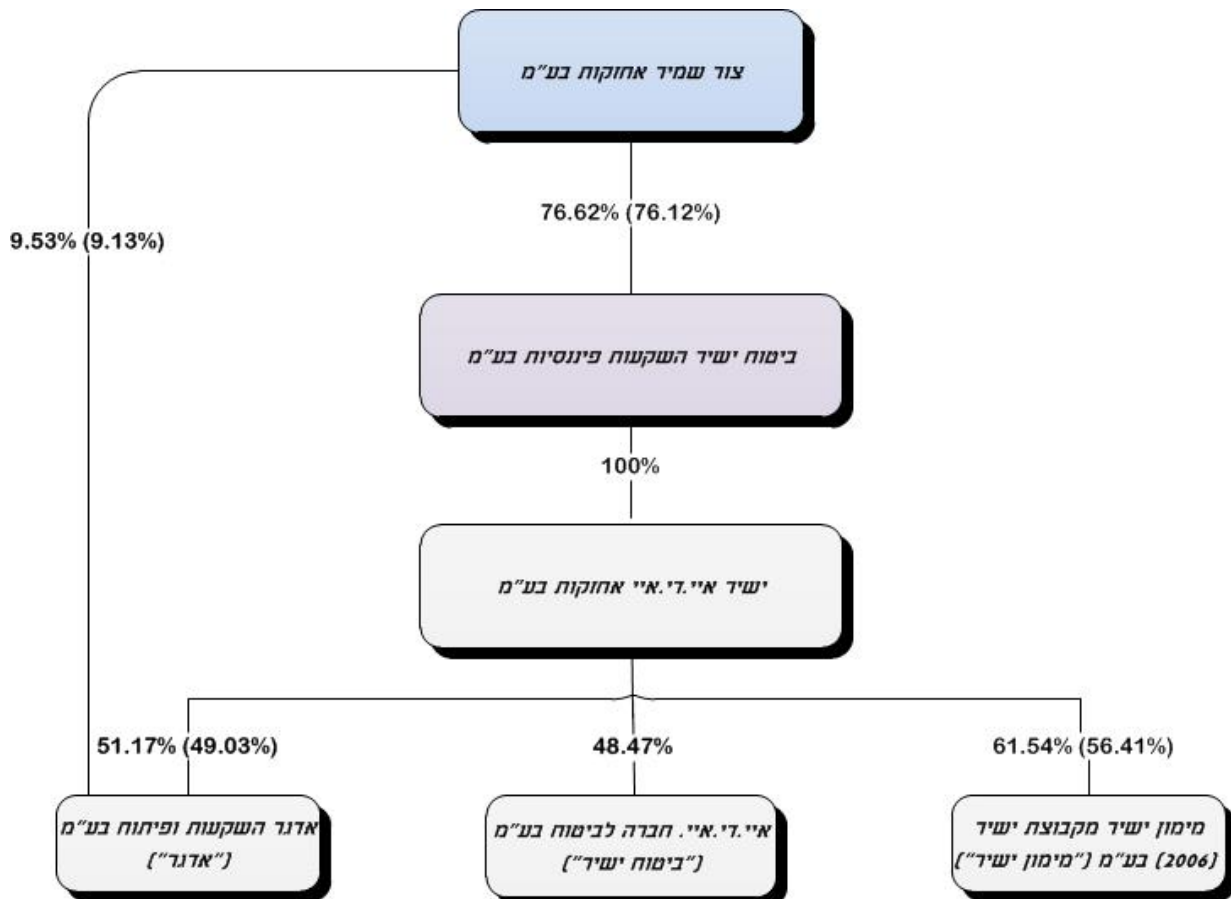
הפעילות בתחום הנדל"ן המניב בישראל ובחו"ל מתבצעת באמצעות אדגר השקעות ופיתוח בע"מ (לעיל להלן: "אדגר").¹

יצוין, כי החזקות ביטוח ישיר ביטוח, אדגר ומימון ישיר הינן באמצעות חברת בת בבעלות ושליטה מלאה של ביטוח ישיר, ישיר אי.די.איי. אחזקות בע"מ (לעיל ולהלן - "ישיר אחזקות").

כחלק ממהלך העסקים, בוחנת הקבוצה מעת לעת כניסה לפעילויות נוספות. החל משנת 2011 השקיעה ביטוח ישיר סכומים שאינם מהותיים, בשיתוף עם צדדים שלישיים שאינם קשורים לקבוצה ו/או לבעלי עניין בה, במספר פרויקטים שונים, לרבות בתחום האנרגיה החלופית ובתחום הרפואי. נכון לתאריך פרסום דוח זה היקף ההשקעה בפעילויות אלה אינו מהותי לפעילות הקבוצה ולתוצאותיה הכספיות.

1.3. תרשים מבנה ההחזקות של החברה

להלן תרשים מבנה ההחזקות המהותיות של החברה נכון למועד הדוח על המצב הכספי*:
(בסוגריים – בדילול מלא)



* חברות פעילות.

¹ בנוסף להחזקות החברה ולמיטב ידיעת החברה, אדגר מוחזקת בשיעור של 51.17% (כ-49.03% בדילול מלא) על ידי ישיר אחזקות. יובהר כי אין הסכם, בין בעל פה ובין בכתב, בין החברה לבין ביטוח ישיר ו/או ישיר אחזקות (כהגדרתה להלן) בקשר עם החזקותיהן באדגר.

1.4. יסוד החברה והתפתחות עסקיה בשנת הדוח

1.4.1. יסוד החברה

החברה התאגדה בשנת 1959 כאגודה שיתופית בשם "צור". החל מיום 1 ביולי, 1992 הפכה החברה לחברת אחזקות. בפברואר 1997 שונה שמה לשם הנוכחי.

1.4.2. עסקאות מקרקעין שבוצעו בשנת 2017

לפרטים בדבר מימושים, רכישות והשקעות מהותיות בנכסים מניבים בשנת 2017 ראה סעיף 3.9.1 להלן ובאור 16' לדוחות הכספיים.

1.4.3. עקום ריבית חסרת סיכון, תיקון לתקנות ההיוון (כהגדרתו להלן) ותעריפי ביטוח חובה

ישיר ביטוח פועלת בסביבה כלכלית המושפעת, בין היתר, משינויים בעקום הריבית חסרת הסיכון. השינוי בעקום הריבית חסרת הסיכון בתקופת הדוח הביאה להגדלת ההתחייבויות הביטוחיות בביטוח כללי בענפים בהם מחושבות ההתחייבויות על פי עמדת הפיקוח לגבי הנהוג המיטבי שקבע הפיקוח ובהתחשב באופן שיערוך הנכסים העומדים כנגד התחייבויות אלו. השינוי בעקום הריבית חסרת הסיכון בתקופת הדוח הביאה להגדלת ההתחייבויות הביטוחיות בחברת הביטוח המאוחדת בענפים האמורים בסך של כ-26 מיליוני ש"ח וזאת לפני ההתחשבות באופן שיערוך הנכסים העומדים כנגד התחייבויות אלו. השינויים בעקום הריבית משפיעים גם על יחס כושר הפירעון מבוסס סולבנסי כאמור בבאור 26 לדוחות הכספיים.

בנוסף, בעקבות פרסום תיקון לתקנות הביטוח הלאומי (היוון) (תיקון), התשע"ו-2016 (להלן: "התיקון לתקנות ההיוון"), כמתואר בסעיף 3.1.3 להלן, עדכנה חברת הביטוח המאוחדת את אומדניה בתחום הביטוח הכללי ובהתאם לכך הגדילה את העתודות בענף רכב חובה וחבויות בסך של כ-17 מיליוני ש"ח. לפרטים נוספים ראו גם באור 40'ה'2 בדוחות הכספיים המצורפים.

בשנת הדוח, כמו בשנת 2016, מנע הפיקוח מחברות הביטוח לשווק ביטוח בתעריפים שהן מוצאות כמספקים אקטוארית, וכך גם ביחס לפול (כהגדרתו להלן), מה שהגדיל את הפסדיו של הפול המועברים לחברות המסחריות, והכל למרות ההשפעות השליליות של התיקון לתקנות ההיוון כאמור. כתוצאה מכך, תעריפי ישיר ביטוח בענף זה היו נמוכים מהנדרש ברוב חודשי השנה. טיפול דומה של הפיקוח בעתיד עשוי להוביל לאי וודאות לגבי רווחיות בתת תחום רכב חובה. למידע נוסף בנושא זה ראו סעיף 3.1.3 להלן.

1.4.4. שומת מס במחלוקת

ביום 31 באוגוסט 2017, נתקבלה בידי החברה שומת מס לפי מיטב השפיטה מאת רשות המיסים בישראל, לשנת 2014, לפיה נדרשת החברה לשלם מס הכנסה בסך כולל של כ-7.3 מיליון ש"ח (כולל הפרשי הצמדה וריבית), כתוצאה מאי התרת קיזוז רווחי הון בגין מכירת מניות חברה בת מהפסד עסקי מועבר (להלן: "השומה"). בהסתמך על חוות הדעת של יועציה המקצועיים, החברה חולקת על עמדת פקיד השומה. ביום 26 בספטמבר 2017 הגישה החברה השגה על שומה זו. לעמדת החברה ובהסתמך על יועציה המקצועיים, כוללים דוחותיה הכספיים הפרשה מספקת בגין האמור.

1.5. תחומי הפעילות של החברה

פעילותה העסקית של החברה מתמקדת בשני תחומי פעילות:

א. תחום הביטוח והפיננסים הכולל את תחומי הפעילות הבאים:

- עסקי הביטוח (באמצעות ישיר ביטוח)
 - תת תחום פעילות א' – ביטוח רכב חובה.
 - תת תחום פעילות ב' – ביטוח רכב רכוש.
 - תת תחום פעילות ג' – ביטוחי רכוש ואחרים.
 - תת תחום פעילות ד' – ביטוח חיים וחסכון ארוך טווח.
 - תת תחום פעילות ה' – ביטוח בריאות.
- שירותים פיננסיים (באמצעות מימון ישיר)
 - תחום פעילות ו' – אשראי צרכני.

ב. תחום הנדל"ן:

- תחום פעילות ז' – השקעה בנכסים מניבים (באמצעות אדגר).

תחומי הפעילות שפורטו לעיל מהווים למעלה מ-99% מהכנסות הקבוצה בשנת הדוח. לקבוצה פעילויות נוספות אשר אינן מהוות תחום פעילות. לפרטים בדבר מידע אודות פעילויות שלא נכללו בתחומי הפעילות - ראה סעיף 3.6 להלן.

1.6. השקעות בהון החברה ועסקאות במניותיה

1.6.1. השקעות בהון החברה

במהלך שנת 2017 לא בוצעו השקעות בהון התאגיד או רכישות עצמיות של מניות החברה.

1.6.2. עסקאות מהותיות שבוצעו ע"י בעלי עניין מחוץ לבורסה

למיטב ידיעת החברה, בשנתיים שקדמו למועד הדוח לא בוצעו עסקאות כאמור.

1.7. חלוקת דיבידנדים

1.7.1. דיבידנדים שחולקו

לפרטים בדבר דיבידנדים שחולקו במהלך השנים 2017 ו-2016 ראה באור 26' לדוחות הכספיים.

1.7.2. מגבלות החלות על החברה

לעניין ההתניות הפיננסיות לגביהן התחייבה החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה ז', סדרה ח' וסדרה ט'), לרבות מגבלות בקשר עם חלוקה, ראה באור 19 לדוחות הכספיים ונספח א' להלן.

1.7.3. עודפים ראויים לחלוקה

נכון ליום 31 בדצמבר 2017, יתרת הרווחים הראויים לחלוקה של החברה מסתכמת בסך של כ- 336,831 אלפי ש"ח.

2. מידע כספי לגבי תחומי הפעילות של החברה

2.1. ריכוז תוצאות הפעילות

לפרטים נוספים ראה סעיף 3 בפרק ב' לדוח התקופתי - דוח הדירקטוריון של החברה, תיאור תוצאות הפעילות.

2.2. סביבה כלכלית והשפעת גורמים חיצוניים על פעילות החברה

החברה הינה חברת החזקות הפועלת באמצעות חברות מוחזקות במספר תחומי פעילות. לפיכך, תוצאות פעילות החברה מושפעות בעיקר מחלקה בתוצאותיהן העסקיות של החברות המוחזקות שלה, מהשקעותיה וכן מפעילות המטה של החברה הכוללת בעיקר הכנסות והוצאות מימון והוצאות הנהלה וכלליות. תזרים המזומנים של החברה מושפע, בעיקר, מדיבידנדים המחולקים על ידי החברות המוחזקות ומדיבידנדים המחולקים על ידי החברה עצמה, מממוש ורכישת החזקות בחברות המוחזקות, מפירעון התחייבויות של החברה ומגיוסי חוב של החברה.

לאור האמור, תוצאות החברה עשויות להיות מושפעות מתנודתיות, בעיקר בשל עיתוי מימושים, שינויים בהוצאות מימון, מאפיקי הצמדה, שינויים במדד המחירים לצרכן, בשערי חליפין, שיעורי ריבית, וכד'. החברה אף עשויה להיות מושפעת מעצם היותה חברה ישראלית, בשל נכונות גורמים זרים להתקשר עמה וכן מהמצב הביטחוני והכלכלי בישראל.

מאחר וברשות החברה ניירות ערך סחירים של חברות מוחזקות, שינויי מגמה בשוקי ההון בישראל ובעולם עלולים להשפיע על תוצאות פעילות החברות המוחזקות, מחירי ניירות הערך הסחירים המוחזקים על ידי החברה והחברות המוחזקות שלה, וכן להשפיע על האפשרות לגרוף רווחי הון ממימוש ההחזקות האמורות. כמו כן, תמורות בשווקים עשויות להשפיע על גיוסי הון באמצעות ביצוע הנפקות פרטיות או ציבוריות של ניירות ערך על ידי החברה וחברות מוחזקות שלה או על אפשרויות המימון הניצבות בפניהן, אשר אינן בשליטתה של החברה.

3. מידע לגבי תחומי הפעילות של החברה

עסקי ביטוח

3.1. תת תחום פעילות א' – ביטוח רכב חובה

3.1.1. מידע כללי על תת-תחום הפעילות

תת-תחום ביטוח רכב חובה, הנכלל בתחום עסקי ביטוח כללי, מתייחס לביטוח נזקי גוף שנגרמו כתוצאה מתאונות דרכים. הכיסוי הביטוחי בתת תחום זה מוסדר באופן ממצה ומקיף בשורה של דברי חקיקה ראשית, משנית וחוזרי הפיקוח.

הכיסוי הביטוחי ניתן בקשר לשימוש ברכב מנועי מכוח פקודת ביטוח רכב מנועי [נוסח חדש], התש"ל-1970, וזאת בהתאם לחבות החלה על הנוהג ברכב מנועי מכוח חוק הפיצויים לנפגעי תאונות דרכים, התשל"ה-1975 (להלן: "חוק הפלת"ד") לרכוש כיסוי ביטוחי כאמור. לאור חובת הרכישה של הכיסוי האמור, הביקוש הכולל בשוק אמור להיות קשיח, אך לא כל הנוהגים אכן מקפידים על רכישתו. הביקוש הקיים מתפזר בין כל המבטחים הפועלים בענף, לרבות הפול (כהגדרתו להלן).

נוסח פוליסת ביטוח רכב חובה של ישיר ביטוח הינו בהתאם להוראות תקנות הפיקוח על שירותים פיננסיים (ביטוח) (תנאי חוזה לביטוח חובה של רכב מנועי), התש"ע-2010 (להלן: "הפוליסה התקנית-חובה") וכן אושר על ידי הפיקוח.

3.1.2. מוצרים ושירותים

כאמור, בתת-תחום פעילות זה קיים מוצר אחד בלבד. הפרמיה בביטוח רכב חובה הינה פרמיה דיפרנציאלית המתבססת בין היתר על נתוני הרכב כגון נפח מנוע כריות אויר, ומערכות שנועדו למנוע תאונות, וכן על נתוני נהג כגון - גיל, מין, ותק, תאונות ושלילות רישיון. ישיר ביטוח מתמקדת בביטוח רכב פרטי ומסחרי (עד 4 טון) ללקוחות פרטיים ולשימוש פרטי וכן מוכרת, בשם הפול (כהגדרתו להלן), ביטוח חובה לרכב דו-גלגלי ללקוחות שלה המעוניינים בכך, מבלי שפעולה זו מזכה את ישיר ביטוח בעמלות, וזאת כשירות ללקוחותיה.

3.1.3. הסדרה והסכמים מהותיים לתת-התחום

בשנת הדוח ובשנה שקדמה לה, פעל הפיקוח לקדם שינויים מהותיים בהסדרה בתחום ביטוח החובה, תוך הבהרת אופן היישום והפרשנות הרצויה שלהם לדעת הפיקוח, שאחראי גם על אכיפתה בפועל, ונכון למועד פרסום דוח זה, נראה שיהיה בהם כדי להשפיע הן על פעילות חברות הביטוח המסחריות הפעילות בתחום, ובכללן ישיר ביטוח, והן על פעילות הגופים הנוספים הרלוונטיים לתחום זה, כמפורט להלן:

א. פקודת ביטוח רכב מנועי [נוסח חדש], התש"ל-1970 (להלן: "הפקודה")
הפקודה קובעת את החובה לרכוש כיסוי ביטוחי לכיסוי נזקי הגוף העשויים להיגרם למשתמשים בדרך כתוצאה משימוש בכלי רכב מנועי ומסדירה את אופן הוכחת קיומו של ביטוח חובה בתוקף בפני הרשויות. ביום 31 בדצמבר 2017, אושר בכנסת ישראל, בקריאה שלישית, תיקון הוראות הפקודה באופן שיקל על "הפקה דיגיטלית" של תעודות ביטוח החובה כברירת מחדל וייתר את השימוש בתעודות חובה מקוריות על הסרבול והעלויות הכרוכות בהחלפתן או ביטולן. תאריך התחילה של השינוי הוא 9 חודשים מיום פרסום תיקון הפקודה כאמור. להבנת ישיר ביטוח, תיקון הפקודה כאמור צפוי להביא גם לתיקון של תקנות והוראות הפיקוח שביחד יאפשרו את שיפור השירות, וכן שימור ואף שיפור היקף הכיסוי הביטוחי של הציבור בביטוח חובה.²

² וראו, למען הזהירות, את האזהרה לגבי מידע צופה פני עתיד המופיעה בפתח הדוח.

ב. ה"פול"

בהתאם להוראות תקנות ביטוח רכב מנועי (הסדר ביטוח שיורי ומנגנון לקביעת תעריף), התשס"א-2001, הוקם תאגיד לניהול הסדר ביטוח שיורי (לעיל ולהלן: "הפול"), המנהל את הביטוח המשותף למשתמשים ברכב מנועי, שלא השיגו כיסוי ביטוחי באופן ישיר אצל חברות הביטוח המסחריות בישראל. מסיבה זו עיקר מבוטחי הפול, גם בשנת הדוח, הם אופנועיים, אם כי שיעור כלי הרכב שאינם אופנועיים ושמוטחים בפול גדל בשנת 2017 בכ-75%, לעומת שנת 2016.³ ביטוחי הפול הם ביטוחים המכוסים כספית על-ידי כל חברות הביטוח הפועלות בתת-תחום ביטוח רכב חובה, כאשר מכוח הוראות התקנות הנ"ל, הפול אמור להתנהל באופן שתקרת הגרעון שלו (מרכיב ההעמסה) לא תעלה על 8% (ביחס לכלי רכב שאינם אופנועיים) ולא תחרוג מהטווח של 5.5%-6.5% ביחס לאופנועיים. לפי פרסומים שונים, נבחנת בכנסת האפשרות להעלות את מרכיב ההעמסה ל-11%, מה שייקר את הפרמיה למבוטחים של כלי רכב שאינם מבוטחים בפול. חלקה של כל חברת ביטוח בכיסוי הוצאות (הפסד) הפול נקבע מדי שנה לפי חלקה היחסי בפרמיות ביטוח רכב חובה. חלקה היחסי של ישיר ביטוח בהפסדי הפול לשנת חיתום 2017, עומד, לפי חישובי הפול, על 9.7%.⁴

בנוסף לכיסוי הפסדי הפול על ידי חברות הביטוח כאמור לעיל, נושאות חברות הביטוח המסחריות בחלק לא מבוטל מהנזקים המכוסים בפוליסות שמפיק הפול מכוח "צו החציה".⁵ ביום 5 ביוני 2017 פרסם הפיקוח טיוטת הוראת שעה לתיקון צו החציה, לפיו בתקופת תוקפה של הוראת השעה (מועד התחילה הנקוב בטיוטה כבר חלף במועד פרסום דוח זה), במקום שמבטח רכב בחובה יישא ב-75% מעלות הנזק שנגרמה לרוכב אופנוע בתאונה מעורבת, הוא יישא ב-95% מעלותה. למיטב הבנת ישיר ביטוח,⁶ להוראת שעה זו עשויה להיות השפעה לרעה על חברות הביטוח אם תעריף ביטוח החובה שהן רשאיות לגבות ממבוטחיהם לא יועלה בהתאם.

חוזר בנושא תיקון הוראות החוזר המאוחד בענף ביטוח רכב חובה (2016-1-1)

במסגרת חוזר זה, שפורסם ביום 7 בינואר 2016, שינה הפיקוח את נוסחת תעריף ביטוח החובה של הביטוח השיורי בפול כך שהיא תהיה דיפרנציאלית ותתייחס לכל הפרמטרים שניתן לתמחר לפיהם את הביטוח בחברות הביטוח המסחריות. הפיקוח גם קבע את שיעור ההשפעה של כל פרמטר כזה על התעריף של הביטוח השיורי. במסגרת החוזר הוסרה המגבלה שחלה עד לשנת הדוח על תעריף ביטוח החובה בחברות הביטוח המסחריות של 90% מתעריפי הפול, ובעקבות הוראת בג"ץ מיום 11 באפריל 2016 (במסגרת עתירה שהגיש איגוד חברות הביטוח בעניין זה), היא הוסרה כליל מהחוזר במסגרת חוזר 2016-1-1 "תיקון הוראות החוזר המאוחד בענף ביטוח רכב חובה – מחיקת סעיפים 2.2.1(ה) ו-2.2.1(ה) (3) לחוזר המאוחד" מיום 2 באוגוסט 2016.

בפועל, הפיקוח מתמיד בנקיטת מדיניות של הכתבת תעריפי ביטוח החובה, בהתאם למסגרת המכונה על ידו "תעריף הולם", ושנגזרת מהתעריף שנקבע לביטוח השיורי, ואינו מאפשר לישיר ביטוח, בחלק מהמקרים, לשווק ביטוח חובה בתעריפים שישיר ביטוח מוצאת כמספקים אקטוארית - וכך גם ביחס לתעריפי הפול, מה שמגדיל את ההפסד המועבר ממנו לחברות המסחריות. מדיניות זו מציבה סימן שאלה לגבי רווחיות הענף על כל המשתמע מכך ובשל המתווה הפנימי של מדיניות הפיקוח, גם פוגע במדיניות התמחרת הדיפרנציאלית של ישיר ביטוח, תוך יצירתו, בחלק מהמקרים, של סבסוד צולב כפוי בין הלקוחות.

למיטב ידיעת החברה, אין ישיר ביטוח יכולה לצפות את ההשפעות של הסדרה זו על השוק בשלב זה, לרבות ההשפעות ארוכות הטווח שעשויות להיות לה.⁷

³ ראו דוחות כספיים של הפול ליום 30.6.2017, עמ' 9 בכתובת: <http://www.pool-act.org.il/?CategoryID=169>.

⁴ ראו דוחות כספיים של הפול ליום 30.6.2017, עמ' 4 בכתובת: <http://www.pool-act.org.il/?CategoryID=169>.

⁵ צו הפיצויים לנפגעי תאונות דרכים (הסדרים לחלוקת נטל הפיצויים בין המבוטחים) תשס"א-2001 (להלן: "צו החציה") ותיקון ביחס אליו שבוצע במסגרת חוק הפלת"ד, אשר קובעים מנגנון השתתפות בתשלומי תביעות בין חברות הביטוח במקרה שבו מעורבים בתאונה "רכב קל" ו-"רכב כבד".

⁶ וראו, למען הזהירות, את האזהרה לגבי מידע צופה פני עתיד המופיעה בפתח הדוח.

⁷ וראו, למען הזהירות, את האזהרה לגבי מידע צופה פני עתיד המופיעה בפתח הדוח.

תקנות הביטוח הלאומי (היוון) (תיקון), התשע"ו-2016 (להלן: "התיקון לתקנות ההיוון")

הוועדה הבין משרדית בראשות ד"ר אליהו וינוגרד ז"ל (שהוקמה ביולי 2014 או בסמוך לכך), פרסמה בחודש מרס 2016 את המלצותיה, לרבות בעניין חישוב שיעור הריבית שעל בסיסה יהוונו קצבאות בגין פגיעה בעבודה על פי תקנות הביטוח הלאומי (היוון), התשל"ח-1978 למבוטח הביטוח הלאומי לישראל (להלן: "הביטוח הלאומי") אשר מבקש היוון כזה.

התיקון לתקנות ההיוון, המאמץ את המלצות הוועדה ומחיל אותן גם על דרישות שיבוב שייגיש הביטוח הלאומי לחברות ביטוח לאחר מועד כניסתן לתוקף, פורסם ביום 9 ביוני 2016 כאשר מועד כניסתו של התיקון לתוקף שנקבע במקור ל-1 באוקטובר 2016 נדחה בשנה ליום 1 באוקטובר 2017, והוא יחול, לפי האמור בו, על חישוב ערך מהוון שנעשה מיום התחילה ואילך. לפי התיקון לתקנות ההיוון, שיעור הריבית שעל בסיסה יהוונו תביעות שיבוב שייגיש הביטוח הלאומי כנגד חברות ביטוח בקשר עם תשלום קצבאות בגין פגיעה בעבודה, יעמוד על 2% (במקום השיעור הקודם שעמד על 3%) ושיעור זה יעודכן אחת לארבע שנים בלא יותר מ-1 נקודת האחוז בכל פעם, על בסיס מנגנון בדיקה שנקבע גם הוא בתיקון לתקנות ההיוון. לאור ההפרשות הראשוניות שעשו חברות הביטוח בעקבות פרסום התיקון לתקנות ההיוון, ותהליך בדיקה שערך הפיקוח, עלה כי נדרש ייקור של כ-16% בתעריפי ביטוח החובה על מנת לכסות את ההפסד שהתיקון לתקנות צפוי לגרום, אך הפיקוח סירב, למרות המלצות האקטואר המפעיל מטעמו, לאשר ייקור של התעריף בביטוח חובה בהתאם, לא בפול ולא בחברות המסחריות, והפול אף הגיש עתירה לבג"ץ בסוגיה זו. במהלך ינואר 2018 הגישה המדינה את תשובתה לעתירה זו ובה פירטה שורה של צעדים שלטענתה היא מתכוונת לנקוט על מנת להתאים את התעריף לסיכון בפועל שהוחמר בעקבות התיקון לתקנות ההיוון, כאשר חלק מההתאמות לפי תשובה זו הן על ידי הסטה נוספת של עלות הסיכון האופנועים על בעלי כלי הרכב האחרים (מרכיב ההעמסה) וחלקן על ידי בדיקה מחדש של התיקון לתקנות ההיוון בשל השפעת הרוחב השלילית של פרסומן. עמדה דומה הוצגה על ידי המדינה בתשובה לערעור שהוגש לבית המשפט העליון בקשר עם פסק דין בתביעת תאונת דרכים נגד הפול, לפיה אישר בית המשפט העליון עיכוב של המשך ניהול הערעור במספר חודשים, על מנת לתת למדינה שהות להסדיר את נושא ריבית ההיוון מחדש.

בשלב זה, לא ברור לחברה ולישיר ביטוח מה תהיה ההסדרה הסופית של ריבית ההיוון ואיזו השפעה תהיה להסדרה כזו על התחייבויות ישיר ביטוח ועל התעריפים, אך ישיר ביטוח ביצעה עד כה, לאחר התייעצות שערכה עם יועצים מקצועיים, הפרשות בקשר עם ההשפעות האפשריות במסגרת הדוחות הכספיים כמפורט בסעיף 3.1 לפרק ב' לדוח התקופתי - דוח הדירקטוריון של החברה להלן ובאור 40'2 לדוחות הכספיים.

ג. "קרנית"

ככלל, תפקידה של קרנית (קרי לפיצוי נפגעי תאונות דרכים) (לעיל ולהלן: "קרנית") מוגדר בחוק הפל"ד, והוא - לכסות נזקי גוף בהתאם להוראות חוק הפל"ד של מי שאינם מכוסים בפוליסת ביטוח חובה - שלא באשמתם. על מנת לממן את פעילות קרנית כאמור לעיל, נקבע בצו פיצויים לנפגעי תאונות דרכים (מימון הקרו), התשס"ב-2002 (להלן בס"ק זה: "הצו"), כי על מבטח לגבות מהמבוטח 1% מדמי הביטוח נטו עבור קרנית. ברבות השנים נוספו לקרנית תפקידים כמפורט להלן:

1. החל מינואר 2010 משמשת קרנית, מכוח תקנות ייעודיות, גם צינור להעברת כספי פרמיה לקופות החולים (באמצעות הביטוח הלאומי), כחלק מההליך שהעביר את עיקר האחריות למימון ההוצאות הרפואיות הכרוכות בתאונות דרכים - לקופות החולים. על פי הצו, על כל חברת ביטוח להעביר לקרנית 9.4% מהפרמיה למימון הוצאות אלה.

לאור תפקידה, קרנית גם מרכזת את כל המידע בשוק לגבי הכיסוי הביטוחי לכל כלי הרכב מכל חברות הביטוח והיא מקור המידע המוסמך בנושא זה לרשויות מדינה שונות ובכלל זה משטרת ישראל.

2. ביום 21 באוגוסט 2016 פורסם תיקון לחוק הפל"ד שלפיו, במסגרת סעיף 15(ד)(1) הוענקה לפיקוח סמכות להורות לקרנית להשיב את הכספים העודפים שהצטברו אצלה על פני השנים לציבור, בדרך שתקבע המפקחת. בהסתמך על הוראה זו פרסם הפיקוח ביום 29 בספטמבר 2016 את חוזר 14-1-2016 "השבת כספים מקרנית לציבור המבוטחים" במסגרתו נקבע ההליך שבאמצעותו, במהלך תקופה של כשנתיים המתחילות ב-1 בינואר 2017, ייהנו מבוטחי ביטוח חובה מהנחה של 13% בפרמיה השנתית שתמומן מעודפי הכספים שנצברו בקרנית.

בחלוף פחות משנה, ביום 13 בנובמבר 2017, פורסם חוזר 17-1-2017 "תיקון הוראות חוזר ביטוח 14-1-2016 השבת כספים מקרנית לציבור המבוטחים" (להלן בס"ק זה: "החוזר"), אשר מעדכן את החוזר הנ"ל באופן ששיעור ההשבה של 13% כאמור יחול רק על פוליסות שמועד תחילתן הוא עד 1 בדצמבר 2017 ועד בכלל, ופוליסות שיירכשו לתאריך תחילה מאוחר יותר ועד יום תחילת ביטוח של 31 בדצמבר 2018, ייהנו מההשבה מופחתת בגובה 7% בלבד (להלן בס"ק זה: "החוזר המתקן"). בנוסף, ועל מנת שחברות הביטוח יוכלו לחשב את הזכאות בהתאם לרישומי קרנית ולהעניק הנחה רק בגובה הזכאות שנותנה לכל רכב, נקבע שקרנית תעביר מדי לילה קובץ מעודכן לחברות הביטוח המפרט את שיעור יתרת הזכאות לכל רכב נכון לאותו מועד. החוזר המתקן קובע זכאות ארוכה יותר לכלי רכב שהבעלות בו עברה לאדם אחר לאחר יום 2 בדצמבר 2017, על סמך הוכחת העברת בעלות מצד המבוטח. על אף שלפי האמור בחוזר הוא נכנס לתוקף ביום 2 בדצמבר 2017, בפועל דרש הפיקוח שהוא ייושם עוד קודם למועד זה ביחס לפוליסות שמועד תחילתן הוא במועד זה ואילך.

יישום הוראות החוזר הנ"ל והחוזר המתקן כרוך בקשיים תפעוליים ומיכוניים רבים, שעלותם בצידם, בנוסף לתרחיש⁸ שהחברות לא יקבלו בסופו של דבר את מלוא פרמיית ביטוח החובה שהן היו אמורות לקבל ביחס לכל הכיסוי הביטוחי שהעניקו על אף שמטרתם המוצהרת של החוזר והחוזר המתקן הייתה להיעזר בחברות הביטוח כצינור בלבד להשבת כספים, בלא שתושט עליהן עלות כלשהי או שיווצר להן חסרון כיס.

3.1.4. תחרות ונתח שוק

לפי פרסומי הפיקוח, בענף ביטוח רכב חובה פועלות 13 חברות ביטוח מסחריות וכן הפול וקרנית. כל חברות הביטוח הפועלות בישראל בתחום זה הינן מתחרות של ישיר ביטוח והחל משנת 2016 - גם הפול - לאור שינוי ההסדרה והתעריפים על ידי הפיקוח כמתואר בסעיף 3.1.3(ב). חלקה של ישיר ביטוח בתשעת החודשים הראשונים של שנת 2017 עמד על כ-10.16% מכלל הפרמיות ברוטו בתחום זה בישראל. יודגש כי ישיר ביטוח מתמקדת בתת תחום זה בלקוחות פרטיים בעיקר ובכלי רכב פרטי ומסחרי עד 3.5 טון בלבד, ולהערכת ישיר ביטוח שיעורה בפלח שוק זה גבוה יותר מהנתון הנ"ל באופן משמעותי.

הכיסוי הביטוחי בתת תחום זה אחיד והתחרות מתמקדת בתעריף ובשירות. ישיר ביטוח מאפשרת ללקוחותיה לקבל ממנה העתק תעודת ביטוח חלף המקור, אשר נשמר אצלה על מנת שיוכלו לבצע שינויים ולבטל את הפוליסה בכל עת ובאופן מיידי.

בהתאם לנתוני הפיקוח⁹, חל בענף ביטוח רכב חובה גידול של כ-5.6% בהיקף דמי ביטוח ברוטו בתשעת החודשים הראשונים של שנת 2017 לעומת התקופה המקבילה אשתקד. באותה תקופה נרשמה בישיר ביטוח עלייה של כ-14.6% בהיקף דמי ביטוח ברוטו בהשוואה לתקופה מקבילה.

למידע נוסף ראו גם סעיף 3.7.7 להלן בדבר שיווק והפצה של כלל עסקי ישיר ביטוח, הכוללים גם התייחסות מפורטת לנושא התחרות.

⁸ וראו, למען הזהירות, את האזהרה לגבי מידע צופה פני עתיד המופיעה בפתח הדוח.

⁹ נתוני השוק נלקחו מאתר הפיקוח ("דוחות ניהוליים") בכתובת: <http://insurancedata.cma.gov.il/Pages/Director.aspx>

3.1.5. לקוחות

לישיר ביטוח אין תלות בלקוח בודד או במספר מצומצם של לקוחות אשר אובדנם ישפיע באופן מהותי על תת תחום הפעילות. ישיר ביטוח מוכרת את המוצר בעיקר ללקוחות פרטיים, לרבות כאלה המגיעים אליה על בסיס שיתופי פעולה, וזאת לשימושם הפרטי והחברתי, והם נוטים לרכוש את ביטוח החובה ביחד עם ביטוח הרכוש לרכב. לישיר ביטוח מספר לקוחות צי (כלומר, רכשו למעלה מ-40 פוליסות ביטוח לכלי רכב שבבעלותם (להלן: "לקוחות צי").

להלן התפלגות פרמיות ברוטו בתת תחום זה (באלפי ש"ח):

2015	2016	2017	
407,078	449,218	537,781	מבוטחים פרטיים ולקוחות עסקיים קטנים
7,400	19,281	1,141	קולקטיבים וצי רכב (*)
414,478	468,499	538,922	סה"כ פרמיות ברוטו

(*) הקיטון בפרמיות קולקטיבים מול אשתקד, נובע מכך שישיר ביטוח לא ניגשה למכרז החשכ"ל לביטוחי רכב של עובדי המדינה בשנת הדוח.

שיעור החידושים ברוטו בתת-תחום זה לשנת 2017 הינו כ-68.9%. שיעור החידושים ברוטו, ללא לקוחות צי, הינו כ-69.6%. שיעור החידושים מייצג את היחס בין כמות הפוליסות בשנת 2017 שהיו בתוקף בשנה הקודמת, לבין הכמות המדווחת בשנת 2016. שיעור החידושים נטו (דהיינו, מתוך אוכלוסיית הלקוחות שישיר ביטוח מאפשרת להם לחדש הביטוח אצלה) עומד על כ-84.3%. שיעור פלח משותף של לקוחות מבוטחים בתת תחום זה עם תת-תחום רכב רכוש לשנת 2017 הינו כ-93.3%.

להלן פרטים אודות ותק של לקוחות תת-תחום ביטוח רכב חובה במונחי כמות פוליסות לשנת 2017 באחוזים:

שנות ותק	פוליסות חדשות	שנה	שנתיים	שלוש שנים ומעלה	סה"כ
התפלגות ותק לקוחות	32%	21%	13%	34%	100%

3.2. תת תחום פעילות ב' – ביטוח רכב רכוש

3.2.1. מידע כללי על תת-תחום הפעילות

תת-תחום ביטוח רכב רכוש, הנכלל בתחום עסקי ביטוח כללי, מתייחס לביטוח נזקי רכוש שנגרמו לכלי הרכב המבוטחים במסגרת הפוליסה ולאחריות המבוטח לנזקי רכוש שנגרמו לצד ג' מפגיעת הרכב המבוטח וזאת בהתאם להוראות הכיסוי הביטוחי הקבועות בתקנות הפיקוח על עסקי ביטוח (תנאי חוזה לביטוח רכב פרטי), התשמ"ו-1986 (להלן: "הפוליסה התקנית-רכב") ובכפוף לחוק הפיקוח על שירותים פיננסיים (ביטוח), התשמ"א-1981, תקנותיו והחוזרים מכוחם (להלן: "חוק הפיקוח על הביטוח").

3.2.2. מוצרים ושירותים

בתת-תחום זה קיים מוצר אחד המבוסס על הפוליסה התקנית-רכב, שכוללת מספר חלופות של סל כיסויים מינימאלי, שאותו ניתן להציע למבוטחים ושאותו מותר לחברות ביטוח לשנות אך ורק לטובת המבוטח. בהתאם לתנאי הפוליסה התקנית-רכב, הסיכונים המכוסים בפוליסה זו הינם: נזק שעלול להיגרם לרכב כתוצאה מתאונה, גניבה, אש וסיכונים נוספים המפורטים במסגרתה, וכן נזקי רכוש שהרכב יגרום לצד ג' באשמתו של המבוטח. לקוחות צי רשאים בשלב הצעת הביטוח, בהודעה מפורשת שתתועד אצל המבטח, לוותר על תחולת הפוליסה התקנית - רכב כולה או חלקים ממנה.

כאמור, הפוליסה התקנית-רכב כוללת אפשרות לרכוש רק חלק מהכיסויים הכלולים בה, במגבלות הקבועות בה. בהתאם, מאפשרת ישיר ביטוח ללקוחותיה לרכוש את סל הכיסויים המלא, או את הסל המלא למעט כיסוי לנזקי פריצה, גניבה ונזק בזדון (ובכך לייתר עבורם את הצורך להתקין אמצעי מיגון הנדרשים לצורך הקלת סיכונים אלה ושהתקנתם והפעלתם מהווה תנאי למתן כיסוי ביטוחי במצבים אלה מצד ישיר ביטוח) או למעט כיסוי לנזקי תאונה, או ביטוח מפני אחריות כלפי צד שלישי בלבד. המוצר הוא מוצר רשות, ולקוחות ישיר ביטוח בתת-תחום פעילות זה בוחרים את היקף הכיסוי המתאים להם, בכפוף לכללי החיתום של ישיר ביטוח. הכיסוי בפועל יהיה רק לגבי פרקי הכיסוי שנרכשו על-ידי המבוטח, כפי שמופיעים במפרט הפוליסה המסוימת.

ישיר ביטוח מציעה לרכישה, בצד הרכישה של פוליסה תקנית-רכב, גם כתבי שירות ושירותים נוספים ובכלל זה שירותי דרך וגרירה, רכב חליפי, וכו'. שירותים נוספים אלה, שהיקפם וסוגיהם הוגבל על ידי הפיקוח, ניתנים באמצעות ספקים חיצוניים המתמחים בהם ובהתאם לכתבי השירות (ראה להלן) המצורפים לפוליסה.

למועד דוח זה, ישיר ביטוח מתמקדת בביטוח רכב פרטי ומסחרי (עד 3.5 טון) ורכב מנועי דו גלגלי של לקוחות פרטיים העושים ברכב שימוש פרטי וחברתי. ישיר ביטוח מוכרת פוליסות גם לציים וקולקטיבים אך גם בהן הכיסוי הוא לרוב בהתאם לפוליסה התקנית-רכב. התעריף בביטוח רכב רכוש מחייב אישור המפקח והינו תעריף אקטוארי דיפרנציאלי (המותאם לסיכון המבוטחים) והוא מבוסס על מספר פרמטרים, הן אלה הקשורים לרכב המבוטח בפוליסה והן אלה הקשורים למאפייני הנהגים ברכב.

התביעות בתת-תחום זה מאופיינות במשך זמן קצר יחסית בין קרות מקרה הביטוח לסגירת התביעות (רובן המכריע מסתיים תוך פחות משנה).

3.2.3. הסדרה והסכמים מהותיים לתת-התחום

מרכז הסליקה של איגוד חברות הביטוח

מרכז הסליקה מסייע לחברות הביטוח בקבלת מידע מגורמים ממשלתיים באופן מרוכז לצורך טיפול בתביעות מבוטחים (מידע לגבי קודי דגם של כלי רכב, בעלות, עיקולים ושעבודים) באמצעות מרכז הסליקה והן חתומות מולו, גב אל גב, על הסכמים שנחתמו בין מרכז הסליקה ומשרד התחבורה לצורך זה. כנגד קבלת השירות משלמות חברות הביטוח אגרה בהתאם לשימושן בשירות זה.

על יסוד פטור שניתן ע"י הממונה על הגבלים עסקיים ביום 30 ביוני 2010, הקים מרכז הסליקה מאגר מידע ביחס לתביעות בגין נזקים לכלי רכב (ללא שמות מבוטחים) אשר הושק ביום 20 במאי 2013 לראשונה, ובשנית לאחר חידוש הפטור של הממונה על הגבלים עסקיים למאגר (הפטור האמור תקף עד ליום 1 בפברואר 2021).

במסגרת הפטור האמור, שהינו בתוקף בתאריך פרסום הדוח, הורחב ההיתר ביחס להיקף המידע, תוך שהוא מתייחס, בנוסף לנתונים בקשר לרכב גם להיבט נקודתי בקשר עם הקשר שלו למבוטח, ומחייב הרחבת מודעות הציבור לאפשרות שלו לעשות בו שימוש בעת קניית רכב משומש. העבודה עם המאגר עשויה לסייע בשיפור החיתום וניהול התביעות על ידי חברות הביטוח שיעשו בו שימוש, שכן הוא מאפשר לקבל מידע על היסטוריית התביעות של כלי רכב שיש בו כדי להשפיע על שווי הרכב. המאגר עומד גם לרשות ציבור בעלי הרכב לצורך מענה מרכזי ליישום חוק מכירת רכב משומש (זכאות למידע וגילוי נאות), התשס"ח-2008, ככל שנוגע למידע המצוי בנושא זה בידי מבטחים.

חוק רישוי שירותים ומקצועות בענף הרכב, התשע"ו-2016

ביום 18 ביולי 2016 פורסם החוק הנ"ל הכולל התייחסות להיקף רחב של נושאים בתחום הרכב, לרבות הסדרה עקרונית בתחום שמאי הרכב והמוסכים במסגרת כיסוי ביטוחי לנזקי תאונה. עוד קודם לפרסום החוק, ביום 16 ביוני 2016, הוגש לוועדת הכלכלה נייר עמדה משותף לפיקוח ולמשרד התחבורה, לפיו שני המשרדים יקדמו שינוי בתהליך בדיקת נזקי רכב בעקבות תאונה במסגרת הפעלת פוליסת ביטוח, הן בהיבט של הסדרת מינוי השמאי הבודק את הנזק והן בהיבט של מינוי המוסך המתקן.

ביום 2 באוגוסט 2017 פורסם טיוטת חוזר ביטוח 2015-445 "תיקון הוראות החוזר המאוחד – הוראות בענף רכב רכוש" לעניין תיקון ההוראות הקיימות בתחום ביטוח רכב רכוש באופן שימצאם לכאורה, לדעת הפיקוח, את ניגודי העניינים בין השחקנים השונים בעת יישוב תביעת ביטוח רכב (חברות ביטוח, מבטחים, שמאים ומוסכים), יאפשר ביטול של רשימות שמאי החוץ הקיימות כיום לפי הוראות החוזר המאוחד וירחיב את מספר מוסכי ההסדר לטובת התחרות, שיפור השירות למבטחים ולצדדים שלישיים ושיפור טיב התיקון. המטרות הללו, ככל שיישמו כמוצע בתיקון הוראות החוזר המאוחד - הוראות בענף רכב רכוש, משמען שינוי יסודי בתחום ניהול תביעות הרכב. להערכת ישיר ביטוח, יש בשינוי המהותי של שיטת ההפעלה ובהתערבות המהותית במערכת היחסים ההסכמית שבין חברות הביטוח לספקי השירות, פוטנציאל לפגיעה באיכות המוצר והשירות ללקוחות כפי שהם כיום, בנוסף לעליית מחירים בענף רכב רכוש, ולקשיים תפעוליים לא מבטלים, לפחות בשנות ההטמעה הראשונות¹⁰.

נכון לתאריך הדוח ולמועד פרסומו מוסדר נושא הפעלת שמאים לבחינת נזקי הרכב באמצעות חוזר הפיקוח 2007-1-8 "שמאות ביטוח רכב (רכוש וצד ג)" הקובע כי המבוטח הוא שימנה את השמאי לבחינת נזקי הרכב שלו, והוא יכול לעשות כן מתוך רשימה של שמאים שקבעה חברת הביטוח, שיתרונה למבוטח הוא בהגבלות שהיא מטילה על חברת הביטוח לסטות ממנה או לבחור שמאי פרטי שאז לא חלות על חברת הביטוח הגבלות כאמור. לגבי מוסכי הסדר לא קיימת הסדרה אך חברות הביטוח נוהגות להעניק הטבות נוספות למבוטח הבוחר לתקן את רכבו (לפי חוות דעת השמאי) במוסך כזה לעומת תיקון במוסך פרטי, ובכלל זה הפחתה בגובה ההשתתפות העצמית, אחריות לתיקון, רכב חלופי לתקופת התיקון ועוד.

3.2.4. תחרות ונתח שוק

ישיר ביטוח פועלת בשוק תחרותי הנתון לתנודות מחירים מחד ולשינויים בעלויות התביעה מאידך. בשוק זה, המאופיין במוצר ביטוחי דומה ובתחרות משוכללת, קיימת רגישות גבוהה למחיר וחברות הביטוח מתחרות ביניהן באמצעות מתן הנחות, מבצעים והטבות ללקוחותיהן. להערכת ישיר ביטוח, הצלחה בשוק זה מצריכה יכולת תגובה מהירה לשינויים מצד המתחרים ולתנאי השוק הן ביחס למחירי המוצר והן ביחס לאיכות השירות הניתן ללקוח.

בהתאם לנתוני הפיקוח¹¹, חל בענף ביטוח רכב רכוש גידול של כ-5.9% בהיקף דמי ביטוח ברוטו בתשעת החודשים הראשונים של שנת 2017 לעומת התקופה המקבילה אשתקד. באותה תקופה נרשמה ביטוח עליה של כ-17.0% בהיקף דמי ביטוח ברוטו בהשוואה לתקופה מקבילה אשתקד.

על-פי פרסומי הפיקוח, פעילות בתחום זה 13 חברות ביטוח וחלקה של ישיר ביטוח בהן בתשעת החודשים הראשונים של שנת 2017 הינו כ-14.04% מכלל הפרמיות ברוטו בתחום זה בישראל. יודגש כי ישיר ביטוח מתמקדת בתת תחום זה בלקוחות פרטיים בעיקר ובכלי רכב פרטי ומסחרי עד 3.5 טון בלבד, ולהערכתה שיעורה בפלח שוק זה גבוה יותר מהנתון הנ"ל באופן משמעותי והינו הגבוה ביותר בתחום זה. כל חברות הביטוח הפועלות בישראל בתחום זה הן מתחרות של ישיר ביטוח. הכיסוי הביטוחי בתחום זה אחיד ברובו והתחרות מתמקדת בתעריף ובשירות.

¹⁰ וראו, למען הזהירות, את האזהרה לגבי מידע צופה פני עתיד המופיעה בפתח הדוח.

¹¹ נתוני השוק מאתר הפיקוח ("דוחות ניהוליים") בכתובת: <http://insurancedata.cma.gov.il/Pages/Director.aspx>

3.2.5. לקוחות

לישיר ביטוח אין תלות בלקוח בודד או במספר מצומצם של לקוחות, אשר אובדנם ישפיע באופן מהותי על תת-תחום הפעילות. ישיר ביטוח מוכרת את המוצר בעיקר ללקוחות פרטיים, לרבות כאלה המגיעים אליה על בסיס שיתופי פעולה וזאת לשימושם הפרטי והחברתי. לישיר ביטוח מספר לקוחות צי.

להלן התפלגות פרמיות ברוטו בתת-תחום זה (באלפי ש"ח):

2015	2016	2017	
816,898	973,722	1,194,519	מבוטחים פרטיים ולקוחות עסקיים קטנים
16,503	45,234	3,197	קולקטיבים ומפעלים גדולים(*)
833,401	1,018,956	1,197,716	סה"כ פרמיות ברוטו

(*) הקיטון בפרמיות קולקטיבים מול אשתקד, נובע מכך שישיר ביטוח לא נגשה למכרז החשכ"ל לביטוחי רכב של עובדי המדינה בשנת הדוח.

שיעור החידושים ברוטו בתת-תחום זה, במונחי כמות פוליסות, לשנת 2017, הינו כ-80.3%. שיעור החידושים ברוטו, ללא לקוחות צי, הינו כ-81.2%. שיעור החידושים מייצג את היחס בין כמות הפוליסות בשנת 2017 שהיו בתוקף בשנה הקודמת, לבין הכמות המדווחת בשנת 2016. שיעור החידושים נטו (דהיינו, מתוך אוכלוסיית הלקוחות שישיר ביטוח מאפשרת להם לחדש הביטוח אצלה) עומד על כ-84.4%. אחוז פלח משותף של לקוחות מבוטחים בתת-תחום זה עם תת-תחום רכב חובה לשנת 2017 הינו כ-94.3%.

להלן פרטים אודות ותק של לקוחות תת-תחום ביטוח רכב רכוש במונחי כמות פוליסות לשנת 2017 באחוזים:

שנות ותק	פוליסות			שלוש שנים		סה"כ
	חדשות	שנה	שנתיים	ומעלה		
התפלגות ותק לקוחות	34%	20%	13%	33%		100%

3.3. תת תחום פעילות ג' – ביטוחי רכוש ואחרים

3.3.1. מידע כללי על תת-תחום הפעילות

תת-תחום ביטוחי ענפי רכוש אחרים, הנכלל בתחום עסקי ביטוח כללי, מתייחס לביטוח נזקי רכוש למבנה ו/או תכולה לנכס המוגדר בפוליסה. ביחס לדירות פרטיות, הכיסוי הביטוחי בתת תחום זה הינו בהתאם לתקנות הפיקוח על עסקי ביטוח (תנאי חוזה לביטוח דירות ותכולתן), התשמ"ו-1986 (להלן: "הפוליסה התקנית-דירה"). ביחס לבתי עסק, הביטוח הוא בהתאם לפוליסה שניסחה ישיר ביטוח ואושרה על ידי הפיקוח. פירוט בנושא זה ראו בסעיף 3.3.3 להלן.

3.3.2. מוצרים ושירותים

כאמור, בתת תחום זה קיימים שני מוצרי ביטוח עיקריים:

א. **ביטוח דירות רכוש**, הנכלל בעסקי ביטוח כללי, הינו ביטוח רשות, המעניק כיסוי ביטוחי לנזקי רכוש שנגרמו לדירת המגורים המבוטחת ולתכולתה מפני סיכונים שונים וכן כיסוי לאחריות המבוטח כלפי צדדים שלישיים - בהתאם להוראות הפוליסה התקנית-דירה. הפוליסה התקנית-דירה מהווה סל כיסויים מוגדר, שניתן לשנותו אך ורק לטובת המבוטח, אך ניתן, לפי בחירת המבוטח ובכפוף להסכמת המבטח, למכור כיסוי לפי פרקים מסוימים של הפוליסה התקנית-דירה, במקום את כולה כמקשה אחת, והמבוטח גם יכול לבחור אם לרכוש כיסוי מפני סיכון של רעידת אדמה, אם-לאו, בדומה גם כיסויים נלווים נוספים. מעבר לכיסוי לפי הפוליסה התקנית-דירה מוכרת ישיר ביטוח במסגרת הפוליסה התקנית-דירה גם כיסוי לאחריות המבוטח לנזקי רכוש וגוף שנגרמו לעובדי המבוטח בקשר עם הדירה, וכן כיסוי לסיכונים נוספים לרכוש המבוטח (דוגמת "כל הסיכונים תכשיטים") מאז כניסתם לתוקף של חוזר כתבי שירות (ראה להלן) וההוראות החדשות ביחס לכיסוי צנרת בחוזר המאוחד (ראו מיד), אין ישיר ביטוח משווקת כתבי שירות ביחד עם הפוליסה לאור ההגבלות שקבע הפיקוח בתחום כתבי השירות.

ישיר ביטוח בונה חבילות שונות של כיסויים על בסיס הוראות הפוליסה התקנית-דירה על מנת להתאים את המוצר לצרכים השונים של לקוחותיה, ובכלל זה - ללווי בנקים למשכנתאות. בין יתר החבילות, משווקת ישיר ביטוח חבילה המאפשרת ללקוחותיה, שהם בעיקר לקוחות פרטיים, לרכוש כיסוי מפני כל מקרי הביטוח הכלולים בפוליסה התקנית-דירה למעט פריצה, גניבה ונזק בזדון (ובכך לייתר עבורם את הצורך להתקין אמצעי מיגון הנדרשים לצורך הקלת סיכונים אלה ושהתקנתם והפעלתם מהווה תנאי למתן כיסוי ביטוחי במצבים אלה מצד ישיר ביטוח). לקוחות ישיר ביטוח בתת תחום פעילות זה נוהגים לבחור בין רכישת הפוליסה המלאה לבין הפוליסה הצרה יותר (כמפורט לעיל), או רכישת כיסוי למבנה או לתכולה בלבד.

ישיר ביטוח מוכרת ביטוחי דירה למשכנתאות גם באמצעות סוכנויות ביטוח של תאגידים בנקאיים¹². מוצר זה, כשהוא נמכר באמצעות תאגיד בנקאי, כולל רק ביטוח מבנה אך עם כיסוי לרעידת אדמה ונזקי צנרת. הכיסוי בפועל יהיה רק לגבי פרקי הכיסוי שנרכשו על-ידי המבוטח, כפי שמופיעים במפרט הפוליסה המסוימת. התעריף בביטוח דירה מחייב אישור של הפיקוח והינו תעריף אקטוארי דיפרנציאלי (המותאם לסיכון המבוטחים) והוא מבוסס על מספר פרמטרים הקשורים לדירה המבוטחת בפוליסה התקנית-דירה, כאשר התעריף לרוכשי ביטוח דירה באמצעות תאגיד עזר בנקאי לצרכי משכנתא מוגבל על ידי הפיקוח.

התביעות בתת-תחום זה מאופיינות במשך זמן קצר יחסית בין קרות מקרה הביטוח לסגירת התביעות (מרביתן המכריע מסתיים תוך פחות משנה).

ב. **ביטוח מקיף לבתי עסק**, הינו ביטוח המעניק כיסוי ביטוחי לנזקי רכוש שנגרמו לבית העסק המבוטח ולתכולתו מפני סיכונים שונים המפורטים בפוליסה וכן כיסוי לאחריות בית העסק המבוטח לנזקי רכוש וגוף שנגרמו לצד שלישי ולעובדים באשמתו של בית העסק המבוטח. הכיסוי הוא בהתאם לפוליסה המאושרת על-ידי המפקח, אך בלא כפיפות לפוליסה תקנית כלשהי.

¹² ביטוחי דירה למשכנתא באמצעות בנקים למשכנתאות אינו ענף סטטיסטי בישיר ביטוח.

התעריף בביטוח בתי עסק מחייב אישור המפקח והינו תעריף אקטוארי דיפרנציאלי (המותאם לסיכון באופן שאינו אחיד לכלל המבוטחים) והוא מבוסס על מספר פרמטרים הקשורים לבית העסק המבוטח בפוליסה.

הפוליסה היא מודולארית והמבוטח יכול לרכוש חלקים שונים מן הכיסוי המוצע לפי צרכיו. הכיסוי בפועל יהיה רק לגבי פרקי הכיסוי שנרכשו על-ידי המבוטח, כפי שמופיעים במפרט הפוליסה המסוימת.

3.3.3. הסדרה והסכמים מהותיים לתת-התחום

הפוליסה התקנית-דירה

פעילות ישיר ביטוח בתת תחום פעילות הדירות רכוש כפופה לפוליסה התקנית-דירה. ביום 27 בינואר 2015 פורסמו תקנות המעדכנות את הפוליסה תקנית-דירה (ראו מ"ד), אשר הסדירו מחדש את הכיסוי הביטוחי שמעניקה הפוליסה ומוסיפות שתי אפשרויות כיסוי תקניות חדשות - אחריות כלפי צדדים שלישיים וביטוח נוסף למקרה של הרס בית משותף באירוע רעידת אדמה.

תקנות הפיקוח על שירותים פיננסיים (ביטוח) (דמי עמילות מירביים בביטוח מבנה אגב הלוואה לדירור), התשע"ב-2012

התקנות קובעות כי דמי העמילות המרביים שישולמו לסוכן ביטוח בעבור ביטוח מבנה אגב הלוואה לדירור לא יעלו, נכון לשנת 2015 ואילך, על 20% (כולל מע"מ) מדמי הביטוח. ביום 3 באוגוסט 2016 פורסמה טיוטת תיקון לתקנות הנ"ל, במסגרתה הוצע להחיל את תקרת דמי העמילות המפורטת לעיל גם בביטוח חיים אגב הלוואה לדירור החל מיום 1 בינואר 2017, דהיינו- לקבוע תקרת דמי עמילות של 20% גם במוצר זה, אך תוך מתן אפשרות להעניק עמלת היקף בגובה של 60% מעמלת ביטוח החיים בשנה הראשונה היה והפוליסה לא בוטלה בתוך 6 שנים ממועד רכישת הפוליסה. לדעת ישיר ביטוח, מתן אפשרות לתשלום עמלת היקף המותנית בשימור פוגעת באפשרות לייצר תחרות בשוק זה, שסובל, לדעת ישיר ביטוח, מכשל תחרותי מזה שנים רבות. סמוך למועד אישור הדוח, טרם פורסמו תקנות עדכניות בנושא זה מסיבה שאינה ידועה לישיר ביטוח, ולכן אין כיום תקרה כלשהי לעמלות בקשר עם ביטוח החיים הנרכש לצורך הבטחת הלוואת משכנתא והתוצאה היא שחלק נכבד מהתעריף ביטוח החיים למשכנתא שמשלמים לקוחות הסוכנויות מממן את העמלה לסוכנויות ולא את הכיסוי הביטוחי.

חוזר 2016-1-21 "תיקון הוראות החוזר המאוחד - נזקי מים בביטוח דירה"

ביום 30 בנובמבר 2016 פורסם החוזר הנ"ל ששינה מהיסוד את שיטת השירות בתחום נזקי הצנרת. החוזר הנ"ל קבע כי לקוח ימשיך לבחור במועד רכישת ביטוח הדירה האם ברצונו בתיקון הצנרת על ידי שרברב שבהסדר עם המבטחת או על ידי שרברב פרטי והמבטחים יידרשו לתת את השירות בהתאם לבחירה זו כאשר ביחס לשרברב בהסדר נקבע שעל חברות הביטוח להציב בפני הלקוח בחירה בין שורה ארוכה של שרברבים או חברות שרברבים שהלקוח יבחר ביניהם רק במועד קרות הנזק, ולוודא שהם יעמדו בשורה ארוכה של דרישות שירות ומידע הקבועות בחוזר הנ"ל. לגבי חלק מהוראות השירות, אי עמידה בהן מעניקה ללקוח את האפשרות לבחור לתקן את הצנרת באמצעות שרברב פרטי באותה השתתפות עצמית שנקבעה לשרברב הסדר למרות שבחר בתחילה בשרברב הסדר.

התוצאה המיידית של השינוי האמור על פי הוראות החוזר הנ"ל הייתה ביטול של כתבי השירות בתחום הצנרת אשר העניקו בנוסף לכיסוי זה גם כיסוי לסוגי נזק שאינם מכוסים לפי הפוליסה התקנית - דירה והפסקת פעילותם של הספקים שהעניקו את השירות (בכפוף לסיום תקופת המעבר עד לחידושי אוקטובר 2018).

החוזר הנ"ל נכנס לתוקף ביחס לפוליסות שנרכשו או חודשו לאחר יום 3 בספטמבר 2017 ולפיכך מוקדם להעריך את השפעתו, אך לדעת ישיר ביטוח, יש בשינוי המהותי של שיטת ההפעלה, בצד היתרונות, גם פוטנציאל לקשיים תפעוליים לא מבוטלים, לפחות בשנות ההטמעה הראשונות, לרבות ביחס לתקופת המעבר האמורה.

3.3.4. תחרות ונתח שוק

על-פי פרסומי הפיקוח, פועלות בתת תחום זה 13 חברות ביטוח. לפי אותם פרסומים, חלקה של ישיר ביטוח בפרמיות בענף ביטוח דירות רכוש (כולל ביטוח באמצעות תאגידי עזר של בנקים למשכנתאות) בתשעת החודשים הראשונים של שנת 2017 עמד על כ-9.53% מכלל הפרמיות ברוטו בתחום זה בישראל.

בהתאם לנתוני הפיקוח¹³, חל בשוק ענף ביטוח דירות (מקיף דירות + בנקים למשכנתאות) גידול של כ-2.4% בהיקף דמי ביטוח ברוטו בתשעת החודשים הראשונים של שנת 2017 לעומת התקופה המקבילה אשתקד. אין בידי ישיר ביטוח נתונים דומים ביחס לביטוח בתי עסק.

באותה תקופה נרשמה בישיב ביטוח עלייה של כ-9.0% בהיקף דמי ביטוח ברוטו בתת התחום בהשוואה לתקופה מקבילה אשתקד.

3.3.5. לקוחות

לישיר ביטוח אין תלות בלקוח בודד או במספר מצומצם של לקוחות, אשר אובדנם ישפיע באופן מהותי על תת תחום הפעילות. ישיר ביטוח מוכרת את המוצרים בעיקר ללקוחות פרטיים ובמוצרי הדירה – גם ללווי בנקים למשכנתאות, לרבות כאלה המגיעים אליה על בסיס שיתופי פעולה.

שיעור החידושים ברוטו בביטוח דירה לשנת 2017 עמד על כ-90.2%. שיעור החידושים מייצג את היחס בין כמות הפוליסות בשנת 2017 שהיו בתוקף בשנה הקודמת, לבין הכמות המדווחת בשנת 2016. שיעור החידושים נטו (דהיינו, מתוך אוכלוסיית הלקוחות שישיר ביטוח מאפשרת להם לחדש הביטוח אצלם) עומד על כ-96.6%.

להלן פרטים אודות ותק של לקוחות מוצר דירות במונחי כמות פוליסות לשנת 2017 באחוזים:

שנות ותק	פוליסות חדשות	שנה	שנתיים	שלוש שנים	
				ומעלה	סה"כ
התפלגות ותק לקוחות	19%	15%	12%	54%	100%

¹³ נתוני השוק נלקחו מאתר הפיקוח ("דוחות ניהוליים") בכתובת: <http://insurancedata.cma.gov.il/Pages/Director.aspx>

3.4. תת תחום פעילות ד' – ביטוח חיים וחסכון ארוך טווח

3.4.1. מידע כללי על תת-תחום הפעילות

תת תחום פעילות זה מתייחס לענף עסקי ביטוח חיים וחסכון ארוך טווח בלבד. ישיר ביטוח עוסקת בעיקר בביטוחי חיים ("ריסק") למיניהם, ובנוסף בביטוח חיים עם מרכיב חסכון וביטוח למקרה של אובדן כושר עבודה. תחום ביטוח חיים וחסכון ארוך טווח מתאפיין מזה כעשור ברפורמות בהסדרה ששינו את השוק באופן מהותי והסדרתו נמשכה גם במהלך שנת הדוח וצפויה להימשך גם בעתיד. לפרטים ראו סעיף 3.4.3 להלן¹⁴.

ישיר ביטוח משווקת את מוצריה בעיקר ללקוחותיה הקיימים באמצעות מוקדים טלפוניים כערוץ שיווק עיקרי ובעיקר כפוליסות פרטיות (אם כי קיים גם שיווק לקולקטיבים ושיווק באמצעות משווק פנסיוני).

3.4.2. מוצרים ושירותים

תת תחום פעילות זה כולל כיסויים ביטוחיים כנגד סיכונים שונים הכלולים בענף זה (מוות, אובדן כושר עבודה) וסיכונים נלווים שונים שכיסי מסוים ביחס אליהם נרכש ככיסוי משלים לכיסוי הסיכון העיקרי (להלן: "הסיכון" או "הריסק") וכן מוצרים הכוללים מרכיב של חסכון פרט (תכנית שאינה קופת ביטוח), מוצרי חסכון ארוך טווח (כגון: קופת ביטוח לעצמאים, קופת ביטוח לשכירים (תכנית משלמת קצבה ולא משלמת קצבה)) (להלן: "החסכון") וביטוחים קבוצתיים. כל מוצרי החסכון של ישיר ביטוח הם מוצרים של השתתפות ברווחים ואינם מבטיחים תשואה כלשהי. ישיר ביטוח אינה מפתחת את מוצרי החסכון שלה ואינה מקדמת את שיווקם והיא מתמקדת במוצרי הסיכון.

להלן יובא תיאור תמציתי של מוצרי ישיר ביטוח העיקריים בתת התחום, כפי שהיו בשנת הדוח:

א. תכניות ישיר ביטוח בתת תחום ביטוח החיים

(1) **ביטוח חיים (ריסק)** - ביטוח המבטיח לשלם למוטבים של מבוטח שנפטר במהלך תקופת הביטוח את סכום הביטוח הנקוב בפוליסה בתשלום חד פעמי. סכום הביטוח נקבע ע"י המבוטח (בכפוף לכללי החיתום של ישיר ביטוח). אין הגבלה בדין לגובה סכומי הביטוח שמבוטח רשאי לרכוש והוא רשאי לרכוש אותם ממספר חברות במקביל מבלי שיבוצע קיזוז ביניהם. הפרמיה משתנה בדרך כלל מדי שנה או מדי חמש שנים (תלוי בסוג הפוליסה שנרכשה) בהתאם לגיל המבוטח. טבלת השתנות הפרמיה במהלך כל תקופת הביטוח מוצגת וידועה למבוטח בעת הרכישה. קהל היעד של מוצר זה הינו גברים ונשים בגילאים 18-69. ניתן להיות מבוטח עד גיל 80 לכל היותר.

(2) **ביטוח חיים לפירעון הלוואה (משכנתא)** - ביטוח חיים שנועד לפירעון יתרת הלוואה במקרה שאחד הלווים המבוטחים נפטר במהלך תקופת הלוואה. סכום הביטוח בעת רכישת הביטוח חייב להיות חופף ליתרת הלוואה או גבוה ממנו, לפי בחירת המבוטח, ולהשתנות בעתיד בהתאם ללוח הסילוקין של הלוואה, ככל שניתן להתאים זאת. הפרמיה משתנה כל שנה בהתאם ליתרת הלוואה וגיל המבוטח. טבלת השתנות הפרמיה במהלך כל תקופת הביטוח מוצגת וידועה למבוטח בעת הרכישה. מאפייני מוצר זה, לרבות חישוב הפרמיה, מקרים בהם החברה המבטחת פטורה מתשלום, תקופת הביטוח וקהל היעד, הינם זהים לאלה של מוצר ביטוח חיים (ריסק).

(3) **ביטוח מוות מתאונה** - מבטיח תשלום פיצוי חד פעמי למוטבים במקרה של מות המבוטח, כתוצאה ישירה מתאונה. הפרמיה נקבעת בהתאם למין המבוטח, עיסוקו, מצבו הרפואי וסכום הביטוח. הפרמיה קבועה במשך כל תקופת הביטוח. עם הגיעו של המבוטח לגיל 65 סכום הביטוח קטן בחצי והפרמיה נותרת ללא שינוי. קהל היעד של מוצר זה הינו גברים ונשים בגילאים 18-55. ניתן להיות מבוטח בפוליסה כאמור עד גיל 75 לכל היותר. שיווק מוצר זה בישיר ביטוח הוא זניח ונלווה לרוב לרכישת מוצר ריסק אחר, כמוצר משלים.

¹⁴ על כל הערכה של ישיר ביטוח לגבי השפעות הסדרה וחקיקה על ישיר ביטוח והחברה בפרט ותחום הפעילות בכללותו חלה אזהרת מידע צופה פני עתיד.

(4) **ביטוח נכות מתאונה** - מבטיח תשלום פיצוי חד פעמי למבוטח שנקבעו לו שיעורי נכות לצמיתות עקב אירוע תאונתי. סכום הפיצוי מחושב ע"י מכפלת סכום הביטוח שרכש המבוטח בשיעור הנכות לצמיתות שנקבעה למבוטח עקב התאונה. הפרמיה נקבעת בהתאם למין המבוטח, עיסוקו, מצבו הרפואי וסכום הביטוח. הפרמיה קבועה במשך כל תקופת הביטוח. עם הגיעו של המבוטח לגיל 65 סכום הביטוח קטן בחצי והפרמיה נותרת ללא שינוי. קהל היעד של מוצר זה הינו גברים ונשים בגילאים 18-55. ניתן להיות מבוטח בפוליסה כאמור עד גיל 75 לכל היותר. שיווק מוצר זה ביטוח הוא זניח ונלווה לרוב לרכישת מוצר ריסק אחר, כמוצר משלים.

(5) **ביטוח אובדן כושר עבודה**¹⁵ - מבטיח למבוטח שאיבד את כושרו לעבוד, כתוצאה ממחלה או תאונה, פיצוי חודשי עד לחזרתו למעגל העבודה או תום תקופת הביטוח, לפי המועד המוקדם מביניהם. במסגרת מוצר זה, מבוטח רשאי לרכוש פיצוי חודשי מרבי כולל שאינו עולה על 75% מהכנסתו (ברוטו) מעבודה ישירה. הפרמיה נקבעה בהתאם לתנאים כדלקמן: מין המבוטח, גיל המבוטח, עישון, עיסוק, מצב רפואי, תקופת הביטוח המבוקשת, מסלול הפרמיה, משך תקופת ההמתנה וסכום הפיצוי החודשי המבוקש. המבוטח היה יכול לרכוש את הביטוח במסלול של פרמיה קבועה במשך כל תקופת הביטוח, או משתנה מדי שנה בהתאם לגילו. קהל היעד של מוצר זה הינו גברים ונשים בגילאים 18-55. ניתן להיות מבוטח לכל הפחות עד גיל 60 ולכל היותר עד גיל 67. ישיר ביטוח הפסיקה לשווק את מוצר זה עם כניסתו לתוקף של חוזר קווים מנחים שנכנס לתוקף ביום 1 באוגוסט 2017 וטרם השיקה מוצר חדש בהתאם לחוזר האמור.

(6) **ביטוח קבוצתי** - הסכם הביטוח הקבוצתי מיועד להעניק כיסוי ביטוחי לקבוצות המונות למעלה מ-50 מבוטחים שהתאגדו כקבוצה למטרה כלשהי - שאינה רכישת ביטוח. ההסכם יכול שיכלול, בין היתר, כיסוי למקרה מוות, נכות ואובדן כושר עבודה. ההסכם כפוף לתקנות הפיקוח על עסקי ביטוח (ביטוח חיים קבוצתי) התשס"ה-2005 (להלן: "**תקנות ביטוח חיים קבוצתי**"), לתקנות הפיקוח על שירותים פיננסיים (ביטוח אובדן כושר עבודה קבוצתי), התשס"ז-2006 (להלן: "**תקנות אובדן כושר עבודה קבוצתי**") ולחוזרים מכוחן של תקנות אלה. סכומי הביטוח הם, בדרך כלל, אחידים לכלל עמיתי הקבוצה, או שהם נקבעים על-פי קריטריונים אובייקטיביים כמו מצב משפחתי, רמת שכר, וותק וכדומה. מבוטח שתוקף הפוליסה הקבוצתית פקע לגביו, רשאי, אם הפוליסה כוללת סעיף המשכיות, לרכוש פוליסה אישית על שמו ללא צורך בהוכחת מצב בריאותו.

ב. תכניות ישיר ביטוח הכוללות מרכיב חסכון

תכנית חסכון יכול שתשלב כיסויים ביטוחיים כגון ריסק, אובדן כושר עבודה ונכות. לרוב בעל הפוליסה הוא המבוטח אשר גם משלם את הפרמיה, והוא זכאי לקבלת הטבות מס רלוונטיות לפי סעיפים 45 או 47 לפקודת מס הכנסה [נוסח חדש] (להלן: "**פקודת מס הכנסה**") בהתאם לסוג התכנית.

(1) **פוליסת חוזה השקעה** - מוצר חסכון ללא מרכיב ביטוחי, שאינו קופת ביטוח, ולכן אינו נכלל במחזור הפרמיות של ישיר ביטוח. החסכון מנוהל באחד או יותר ממסלולי השקעה בהם בחר המבוטח, מתוך שלושת המסלולים הקיימים (כללי, אג"ח ואג"ח ממשלת ישראל). למבוטח אפשרות להורות על שינוי מסלולי השקעה מעת לעת ללא עלות כלשהי. לפרטים בדבר מסלולי ההשקעה ראו סעיף 3.7.4 להלן. ביחס לפוליסות שנרכשו עד ליום 31 בדצמבר 2012 ישיר ביטוח גובה דמי ניהול שנתיים בשיעור של 1.5% מהחסכון המצטבר. בגין פוליסות שנרכשו במהלך שנת 2013 גובה ישיר ביטוח דמי ניהול בשיעור 1.1% מהצבירה ובגין פוליסות שנרכשו החל משנת 2014 גובה ישיר ביטוח דמי ניהול בשיעור 1.05% מהצבירה.

¹⁵ הפירוט ביחס למוצר אובדן כושר עבודה מתייחס למוצר ששווק עד לכניסתו לתוקף של הוראות ניסוח חדשות ביחס למוצר אובדן כושר עבודה, ביום 1 באוגוסט 2017. נכון למועד פרסום דוח זה ישיר ביטוח לא פעלה לאשר מוצר אובדן כושר עבודה התואם את הוראות הניסוח החדשות ולפיכך אינה משווקת את המוצר.

(2) **פוליסת חסכון פרט** - המוצר משלב חסכון וכיסויים ביטוחיים כגון ריסק, אובדן כושר עבודה ונכות. לרוב בעלי הפוליסה הוא המבוטח אשר גם משלם את הפרמיה, והוא זכאי להטבת מס בשיעור של 25% מהפרמיה המשולמת בגין ביטוח חיים (ריסק) בכפוף להוראות פקודת מס הכנסה. ההפקדה לחסכון קבועה וצמודת מדד והפרמיה בגין הכיסויים הביטוחיים קבועה או משתנה בהתאם לכיסוי הנרכש. באפשרות המבוטח לשנות את גובה ההפקדה בכל עת. החסכון מנוהל באחד או יותר ממסלולי ההשקעה בהם כמפורט בס"ק 1 לעיל.

(3) **קופת ביטוח תגמולים לעצמאיים**¹⁶ - קופת גמל לקצבה (משלמת או לא משלמת), כמשמעותה בחוק קופות הגמל, שמטרתה חסכון לגיל פרישה והיא עשויה לשלב כיסויים ביטוחיים כגון ריסק ואובדן כושר עבודה (אופציונלי). המבוטח הוא, בדרך כלל, בעל הפוליסה, והוא משלם את הפרמיה עבור עצמו. בעל הפוליסה ייחנה מהטבות מס בהתאם לסעיפים 45 ו-47 לפקודת מס הכנסה. הפרמיות הינן בסכום קבוע צמוד מדד או בפרמיה משתנה ומשולמות לשיעורין ו/או בהפקדה חד-פעמית, בהתאם לבקשת המבוטח. בפני המבוטח עומדים מספר מסלולי השקעה תלויי גיל או מסלולים מתמחים לבחירה בהם ינוהלו קופות החסכון, לפיצויים ו/או תגמולים, כמפורט בסעיף 3.7.4 להלן. פעילות ישיר ביטוח בקשר עם המוצר – זניחה ואין קליטה של לקוחות חדשים לתכנית.

(4) **קופת ביטוח לעובדים ולמנהלים שכירים (ביטוח מנהלים)** - קופת גמל לקצבה (משלמת או לא משלמת), כמשמעותה בחוק חוק הפיקוח על שירותים פיננסיים (קופות הגמל), התשס"ה-2005 (להלן: "**חוק קופות הגמל**"), שמטרתה חסכון לגיל פרישה, ועשויה לשלב כיסויים ביטוחיים כגון ריסק ואובדן כושר עבודה. ביטוח מנהלים הוא חלק מהתנאים הסוציאליים שנקבעים במסגרת יחסי עובד-מעביד ומקורו בהפרשות המעסיק לפיצויים, לתגמולים ולביטוח אובדן כושר עבודה, ובהפרשות העובד לתגמולים. בפני המבוטח עומדים מספר מסלולי השקעה - תלויי גיל או מסלולים מתמחים לבחירה בהם ינוהלו קופות החסכון, לפיצויים ו/או תגמולים, כמפורט בסעיף 3.7.4 להלן.

(5) **הכנסה למשפחה / מורחב**¹⁷ - הכיסוי היווה נספח לפוליסת חסכון וכיסה מקרה בו המבוטח נפטר, ובמקרה של הכיסוי המורחב: גם אם אובחן כחולה במחלה קשה, לפי המוקדם מביניהם. בקרות מקרה ביטוח כאמור, סכום הביטוח ישולם מדי חודש מיום הפטירה או גילוי המחלה הקשה (לפי העניין) עד תום תקופת הביטוח. הפרמיה קבועה¹⁸ ומשולמת במהלך 3/4 מהתקופה ובתנאי שתקופת הביטוח היא בת 10 שנים ויותר. שילוב הכיסוי עם כיסוי חסכון בפוליסה איפשר בנוסף גם להבטיח את המשך תשלום ההפקדות לחסכון ע"י ישיר ביטוח עד תום תקופת הביטוח, במקרה של מות המבוטח או גילוי מחלה קשה.

3.4.3. הסדרה, תאגידים והסכמים מהותיים לתת-התחום

כאמור בסעיף 3.4.1 לעיל, בוצעו על פני העשור האחרון מספר רפורמות בהסדרה של התחום, אשר משנות את פניו. ההסדרה נמשכה גם בשנת הדוח וצפויה להימשך גם בשנים הקרובות והיא צורכת תשומות רבות מצד החברות על מנת לבצע את כל ההתאמות הנדרשות במערכות המידע שלהן, במוצרים שהן משווקות ובתמחורם וטומנת בחובה חשיפה בשל הקושי הטבעי הכרוך בהטמעה של ריבוי הנחיות בפרק זמן קצר יחסית. מכיוון שלהערכת ישיר ביטוח, גל ההסדרה צפוי להימשך גם בשנים הבאות, לא ניתן עדיין להעריך את ההשפעה המצרפית של כלל הרפורמות על התחום לרבות על התנהגות הגופים הפועלים בו, מה גם שהמשך ההסדרה המהפכנית מקשה על התאיידות התחום ועל קביעת אסטרטגיה ארוכת טווח של היצרנים והמשווקים. עם זאת, ובמגבלות שתוארו לעיל, ישיר ביטוח מעריכה כי הסדרה זו, לאחר שה"אבק ישקע" וההטמעה תושלם, משפרים את פוטנציאל התחרות בתחום, אשר תתמקד במאמצים ליצור בידול בשירות ללקוחות, לאור מגמת ההאחדה של מוצרים על ידי הפיקוח, בניהול ההשקעות (השגת תשואה עודפת או מובטחת) בהתאמת מוצרים לקהל הרלבנטי (עד גיל הפרישה ולאחר גיל הפרישה) ובמחיר.

¹⁶ התוכנית אינה משווקת מאז שנת 2015 וההתייחסות היא רק לתוכנית בהתייחס ללקוחות קיימים.

¹⁷ מכירת הכיסוי הופסקה בתום שנת 2016 בשל שינוי הוראות הדין בקשר עם מכירת כיסוי בתחום ביטוח חיים בפרמיה קבועה.

¹⁸ ראו בהקשר זה ה"ש 17 לעיל.

להלן יוצגו גופים שלמעורבותם בתחום זה יש השפעה מהותית, הנחיות מהותיות סופיות שפורסמו בשנת הדוח ועד המועד הסמוך לתאריך אישור הדוחות ושיש להן, לדעת ישיר ביטוח, ביחד עם ההסדרה הקיימת, פוטנציאל להשפיע על מבנה התחרות וסוגי המוצרים שישווקו בתחום זה וכן טיטוטות של הנחיות כאמור, אם לדעת ישיר ביטוח יש בקבלתן כהנחיה סופית בנוסחן זה משום השפעה מהותית כאמור¹⁹:

מערכת מרכזית למיתוג מסרי מידע ולסליקה כספית בתחום החסכון הפנסיוני (להלן: "המסלקה הפנסיונית")

הפיקוח פעל להקמת 'מסלקה פנסיונית' ממוכנת ולהרחבת תחומי פעילותה, על מנת להביא להקלה משמעותית בכל הקשור בהפקדת כספים לביטוחי חיים ולחסכון ארוך טווח, בקרה על תקינות ההפקדות וניוד בין קופות ומבטחים, וזאת באמצעות חיוב כל השחקנים בתחום לעבוד באמצעותה בלבד בכל תהליכי הדיווח והסליקה ובניית דרכי דיווח ומנגנוני בקרה שיהפכו את הסליקה דרכה לאמינה ויאפשרו שמירה רציפה על זכויות המבוטחים והעמיתים.

מאז שנת 2012 וגם בשנת הדוח, פרסם הפיקוח מספר רב של חוזרים והנחיות לצורך קידום מטרה זו והגדלת סל הפעולות והיקף המבוטחים, העובדים והמעסיקים הפועלים מול המבוטחים אך ורק באמצעות המסלקה הפנסיונית. בנוסף להוראות הפיקוח, מפרסמת גם המסלקה הפנסיונית כללים לשימוש בה לשם טיוב הדיווח והסליקה. כאמור, להערכת ישיר ביטוח, לאחר שיושלם הטיפול בנושא הקמת המסלקה הפנסיונית, יתאפשר תהליך ניוד של המבוטחים, אשר יביא להגברת התחרות בתחום תוך שמירה על זכויות המבוטחים. עם זאת, בטווח הקצר, ישיר ביטוח נאלצת לשאת בהוצאות רבות הכרוכות בהתממשקות למסלקה הפנסיונית, בדומה להוצאה של חברות שנתח השוק שלהן בתחום הרלוונטי גבוה משמעותית משלה (על אף שבחלק מהמוצרים ישיר ביטוח אינה פעילה כלל) ואין בכך עדיין כדי לחסוך את העבודה המקבילה מחוץ למסלקה הפנסיונית לגבי מעבידים ופעולות שעדיין לא נדרש מהם לעבוד באמצעות המסלקה הפנסיונית.

חוזר 2016-1-16 "קווים מנחים לעניין תוכנית לביטוח מפני אובדן כושר עבודה"

על אף שמו של החוזר, נוסחו ומטרתיו המוצהרות הופכות את המוצר לאחיד ותקני כמעט בכל היבטיו, למרות שלא הוסדר בתקנות כנדרש ביחס לפוליסות תקניות. במסגרת החוזר הורחבו מאוד המצבים בהם תקום למבוטח ותישמר לו זכאות לפיצוי מכוח הפוליסה. וכך גם הסכומים שישולמו מכוחה למבוטחים זכאים, כאשר חלק מההרחבות עלולות לפגוע בעקרונות היסוד של הכיסוי הביטוחי בתחום אובדן כושר עבודה שנועד לתת מענה רק למי שאין לו אפשרות של ממש לחזור למעגל העבודה ולהגביל את הפיצוי כך שלא ייווצר תמריץ שלילי. תחילת החוזר הנ"ל נקבעה, לאחר דחיות, ליום 1 באוגוסט 2017. למיטב ידיעת ישיר ביטוח, גם במועד הנדחה לא הייתה ולו חברת ביטוח אחת שהצליחה להגיע להבנות עם הפיקוח לגבי התעריף המתאים למוצר זה, ולקבל אישור לתכנית הביטוח המעודכנת, ואישורים כאלה התקבלו אט אט במספר חברות ביטוח רק על פני החודשים שחלפו מאז. כאמור, ישיר ביטוח עדיין לא הגישה בקשה לאישור תכנית ביטוח מעודכנת.

לאחר שנת הדוח פורסמו על ידי הפיקוח שתי טיטוטות נוספות של הוראות בקשר עם ביטוח אובדן כושר עבודה. להוראות דין נוספות אשר יש להן השפעה גם על תת תחום זה, ראו סעיף 3.3.3 לעיל (לעניין דמי עמילות בביטוח חיים למשכנתא).

3.4.4. תחרות ונתח שוק

למיטב ידיעת ישיר ביטוח, בתת תחום ביטוח החיים פועלות נכון לתאריך הדוח, 11 חברות ביטוח. עיקר הפעילות של חברות הביטוח, למעט ישיר ביטוח ואיי אי ג' ישראל חברה לביטוח בע"מ (להלן: "AIG"), מתמקדת בתחום הביטוחים הפנסיוניים והמוצרים הנלווים אליהם. לעת עתה היקף פעילותה של ישיר ביטוח בתחום הפנסיוני נמוך, ועיקר פעילותה הינו בתחום מוצרי הביטוח לפרט.

ישיר ביטוח ו-AIG משווקות מוצרים אלה ישירות ללקוחותיהן ואילו שאר החברות האמורות - בעיקר באמצעות סוכני ביטוח. בנוסף מושפע שוק זה מפעילותם של גופים פיננסיים אחרים המשווקים מוצרים תחליפיים לתת תחום חסכון ארוך טווח (דוגמת פיקדונות לזמן ארוך).

¹⁹ על כל הערכה של ישיר ביטוח לגבי השפעות הסדרה וחקיקה על ישיר ביטוח והחברה בפרט ותחום הפעילות בכללותו חלה אזהרת מידע צופה פני עתיד.

שיווק ביטוח חיים על ידי ישיר ביטוח מקורו, בדרך כלל, בקשר קיים בין ישיר ביטוח לבין לקוח שכבר מבוטח באמצעותה וכן כתוצאה מפניה עצמאית של הלקוח לישיר ביטוח לצורך רכישת ביטוח חיים, למשל בעקבות נטילת משכנתא מהבנק ועל בסיס פרסומי ישיר ביטוח בהקשר זה. מאז תחילת פעילותה בתת תחום זה, נוהגת ישיר ביטוח לשווק את מוצרי ביטוח החיים שלה באמצעות מוקד מכירות טלפוני, ואת מוצרי ביטוח המשכנתא שלה - גם באמצעות שיתוף פעולה עם סוכנויות ביטוח של תאגידים בנקאיים, ולתקופות - גם בערוצי שיווק נוספים.

הפרמיות של ישיר ביטוח בביטוח חיים הסתכמו בתשעת החודשים הראשונים של שנת 2017 בכ-201,708 אלפי ש"ח. על-פי נתוני הפיקוח²⁰ הסתכמו הפרמיות בביטוח חיים בכל ענף ביטוח החיים בתשעת החודשים הראשונים של שנת 2017 בסך של כ-21,971 מיליוני ש"ח. חלקה של ישיר ביטוח בשוק ביטוחי החיים, לפי נתונים אלה, עמד על כ-0.91% בתקופה זו, אך למיטב ידיעת ישיר ביטוח חלקה בשוק מוצרי הריסק לפרט גבוה יותר ועומד על כ-7%.

למידע נוסף ראו סעיף 3.7.7 להלן בדבר שיווק והפצה של כלל עסקי ישיר ביטוח, הכוללים גם התייחסות מפורטת לנושא התחרות.

3.4.5. לקוחות

לישיר ביטוח אין תלות בלקוח בודד או במספר מצומצם של לקוחות, אשר אובדנם ישפיע באופן מהותי על תת תחום הפעילות. ישיר ביטוח מוכרת את מוצריה בעיקר ללקוחות פרטיים, ובמוצרי ביטוח חיים למשכנתא - גם ללווי בנקים למשכנתאות, לרבות ללקוחות של סוכנויות ביטוח שהם תאגידי עזר בנקאיים, על בסיס שיתופי פעולה.

שיעור הפדיונות מהעתודה הממוצעת בשנת הדוח עמד על כ-14.1% (לעומת כ-13.1% בשנת הדיווח 2016 וכ-13% בשנת הדיווח 2015).

²⁰ נתוני השוק נלקחו מאתר הפיקוח ("דוחות ניהוליים") בכתובת: <http://insurancedata.cma.gov.il/Pages/Director.aspx>

3.5. תת תחום פעילות ה' – ביטוח בריאות

3.5.1. מידע כללי על תת תחום הפעילות

תת תחום פעילות זה מתייחס לענף בריאות. במסגרת זו עוסקת ישיר ביטוח בביטוח הוצאות רפואיות ואשפוז, ביטוח תאונות אישיות, ביטוח מחלות קשות, ביטוח נסיעות לחו"ל וביטוחי בריאות אחרים. ישיר ביטוח אינה פעילה בתחום הביטוח הסיעודי (למעט כמרכיב כיסוי ופיצוי חד פעמי משלים בתוך פוליסות אחרות).

3.5.2. מוצרים ושירותים

להלן יובא תיאור תמציתי של מוצרי ישיר ביטוח בתת התחום כפי שהם נכון לסוף שנת הדוח. בהתאם להסדרה מקיפה שבוצעה בתחום ונכנסה לתוקף מיום 1 בפברואר 2016, כמפורט בסעיף 3.5.3 להלן. הפירוט כולל את הכיסויים שניתן לרכוש כתוכנית בסיס (כלומר תכנית שאינה מותנית ברכישת תכנית ביטוח אחרת, כאשר ניתן גם לרכוש מספר תכניות בסיס יחד) ואת הכיסויים שניתן לרכוש רק כתכנית נוספת (כלומר תכנית שנלווית לתוכנית בסיס ותוקפה נגזר מתוקפה של תכנית הבסיס). ביטול תכנית הבסיס יגרור ביטול של כל התכניות הנוספות שנרכשו יחד עם תכנית הבסיס ואילו ביטול תכנית נוספת אינו פוגע כשלעצמו בתוקף תכנית הבסיס שברשות המבוטח. במסגרת התוכניות הנוספות מוצעים לרכישה גם כתבי שירות (שהכיסוי מכוחם מוענק ללקוחות באמצעות ספקים חיצוניים ובמגבלות שקבע חוזר כתבי השירות כמפורט בסעיף 3.7.1.3 להלן) (התיאור אינו כולל תיאור של מבנה הכיסויים שניתן היה לשווק טרם השינוי בהסדרה על אף שלמעט כתבי שירות מסוימים הם נשארים בתוקף עבור לקוחות שרכשו אותם עד למועד השינוי בהסדרה):

א. תכניות בסיס

- (1) **ניתוחים וטיפולים מחליפי ניתוח בישראל** - שיפוי על כל ההוצאות הרפואיות הנדרשות לשם ביצוע ניתוח / טיפול מחליף ניתוח, לרבות 3 התייעצויות לשנת ביטוח בהתאם לתקורות הכיסוי ותנאי הכיסוי המפורטים בפוליסה. הפרמיה נקבעת בהתאם לנתונים הקשורים במבוטח (דוגמת גיל ומין) ומשתנה על פני תקופת הביטוח בהתאם לגיל המבוטח. קהל יעד הינו גברים ונשים עד גיל 70. תקופת הביטוח הינה לכל חיי המבוטח.
- (2) **ניתוחים וטיפולים מחליפי ניתוח בישראל- משלים שב"ן** - זהה לתכנית שבס"ק 1 לעיל, למעט חובת המבוטח לפעול למיצוי זכויותיו במסגרת השב"ן של קופת חולים.
- (3) **ביטוח תרופות** - תכנית ביטוח המעניקה שיפוי על רכישת תרופות שהמבוטח אינו זכאי להן במסגרת סל הבריאות, בהתאם להוראות הדין ועד גבול האחריות הנקוב בפוליסה. הפרמיה נקבעת בהתאם לנתונים הקשורים במבוטח (דוגמת גיל ומין) ומשתנה על פני תקופת הביטוח בהתאם לגיל המבוטח. קהל יעד הינו גברים ונשים עד גיל 70. תקופת הביטוח הינה לכל חיי המבוטח.
- (4) **ביטוח השתלות וטיפולים מיוחדים בחו"ל** - תוכנית ביטוח המעניקה שיפוי בגין עלות השתלות בחו"ל או טיפול מיוחד מציל חיים עד גבול אחריות הנקוב בפוליסה. הפרמיה נקבעת בהתאם לנתונים הקשורים במבוטח (דוגמת גיל ומין) ומשתנה על פני תקופת הביטוח בהתאם לגיל המבוטח. קהל יעד הינו גברים ונשים עד גיל 70. תקופת הביטוח הינה לכל חיי המבוטח.
- (5) **ביטוח מחלות קשות** - כיסוי ביטוחי המעניק למבוטח פיצוי חד פעמי בגובה סכום הביטוח שנרכש, מבלי שהמבוטח יידרש להוכיח הוצאות כלשהן, מיד לאחר שאובחן כי חלה באחת או יותר מהמחלות הקשות המפורטות בתנאי הפוליסה. הפרמיה נקבעת בהתאם לנתונים הקשורים במבוטח (דוגמת גיל ומין) ומשתנה על פני תקופת הביטוח בהתאם לגיל המבוטח. קהל יעד של מוצר זה הינו גברים ונשים בגילאים 60-18. ניתן להיות מבוטח לכל היותר עד גיל 70.
- (6) **פיצוי חד פעמי למחלת הסרטן** - כיסוי ביטוחי המבטיח למבוטח: 1. פיצוי חד פעמי בגובה סכום הביטוח שנרכש, מבלי שהמבוטח יידרש להוכיח הוצאות כלשהן, מיד לאחר שאובחן כי חלה במחלה ממארת כמוגדר בפוליסה; 2. פיצוי בגובה 15% מסכום הביטוח בעת גילוי סרטן מוקדם כמוגדר בפוליסה. הפרמיה נקבעת בהתאם לנתונים הקשורים במבוטח (דוגמת גיל ומין) ומשתנה על פני תקופת הביטוח בהתאם לגיל המבוטח. ניתן להיות מבוטח לכל היותר עד גיל 65.

ב. תכניות נלוות

- (1) **ניתוחים בחו"ל** - שיפוי מלא לכל ההוצאות הרפואיות הנדרשות לשם ביצוע ניתוח בחו"ל שהצורך לבצעו נקבע בישראל, וכן שיפוי להוצאות נלוות במקרה של ניתוח מיוחד שיש הכרח לבצעו בחו"ל, בהתאם לתקרות הכיסוי ותנאי הכיסוי המפורטים בפוליסה. רכישת התכנית מותנית ברכישת תכנית בסיס לניתוחים בישראל.
- (2) **תרופות מיוחדות ובדיקות גנטיות** - רכישת התוכנית מותנית ברכישת תכנית בסיס לביטוח תרופות ומגדילה את גבול האחריות שמוצע בתכנית הבסיס. בנוסף התכנית מעניקה מימון בדיקות גנטיות להתאמת טיפול תרופתי.
- (3) **שירותים לרפואה אמבולטורית** - רכישת התוכנית מותנית ברכישת אחת מתכניות הבסיס (למעט מחלות קשות ופיצוי חד פעמי למחלת הסרטן). התכנית מעניקה מגוון שירותים רפואיים שלא בעת אשפוז, למבוגר ולילד, כגון: התייעצות עם רופא מומחה, דיאטנית, טיפול פסיכולוגי, בדיקות אבחנתיות, שירותי סל הריון, טיפולי פיזיותרפיה והידרותפיה, בדיקות סקר ורפואה מונעת. השירותים ניתנים ע"י ספק חיצוני.
- (4) **כתב שירות לרפואה משלימה** - רכישת התוכנית מותנית ברכישת אחת מתכניות הבסיס (למעט מחלות קשות ופיצוי חד פעמי למחלת הסרטן). כתב השירות מעניק מגוון שירותים בתחום הרפואה המשלימה. השירותים ניתנים ע"י ספק חיצוני.
- (5) **כתב שירות ייעוץ רפואי און ליין באמצעות רופאים מומחים** - רכישת התוכנית מותנית ברכישת אחת מתכניות הבסיס (למעט מחלות קשות ופיצוי חד פעמי למחלת הסרטן). כתב שירות המעניק למבוטח שירותי ייעוץ 'און ליין' ברפואת מומחים ומוקד ייעוץ רפואי מקוון בתחומי המשפחה והילדים. השירותים ניתנים ע"י ספק חיצוני.
- (6) **כתב שירות אבחון רפואי מהיר וליווי אישי רפואי** - רכישת התוכנית מותנית ברכישת אחת מתכניות הבסיס. כתב השירות מעניק למבוטח מגוון שירותים כגון אבחון ראשוני, אבחון מקיף, מנהל תיק אישי, רופא מלווה אישי, הכוונה על ידי עובד סוציאלי והשגחה רפואית. השירותים ניתנים ע"י ספק חיצוני.

בנוסף לתכניות הבריאות הנ"ל, משווקת ישיר ביטוח את התכניות הבאות המהוות חלק מתת תחום הבריאות בישר ביטוח:

- (1) **ביטוח תאונות אישיות** - בכפוף לתנאי הפוליסה, המוצר מעניק: פיצוי חד פעמי במקרה של מוות או נכות לצמיתות או שבר או כוויה שנגרמו עקב תאונה, פיצוי יומי למבוטח שאושפז עקב תאונה; החזר הוצאות מסוימות הנלוות לאשפוז וכן פיצוי חד פעמי במקרה שמבוטח הפך סיעודי עקב תאונה. קהל היעד של מוצר זה הינו גברים ונשים בגילאים 3-70. ניתן להיות מבוטח לכל היותר עד גיל 80.
 - (2) **כתב שרות ספורטיבי** - רכישת התוכנית מותנית ברכישת תכנית לביטוח תאונות אישיות. כתב השירות מעניק למבוטח מגוון שירותים כגון פינני באמבולנס, ייעוץ רפוא מומחה, תזונאי, פיזיותרפיה, הידרותרפיה, ריפוי בעיסוק, הדמיה אבחנתית, וארגומטריה. השירותים ניתנים ע"י ספק חיצוני.
 - (3) **ביטוח נסיעות לחו"ל** - מוצר המעניק כיסוי ביטוחי לעלויות שונות שיש ליוצאים לחו"ל בקשר עם מספר סוגי סיכון האופייניים לנסיעה כזו. בעקבות כניסתו לתוקף של חוזר פיקוח ביום 3 בספטמבר 2017, כמפורט בסעיף 3.5.3 להלן, המוצר מכסה מאז ונכון ליום פרסום הדוח כבסיס וכברירת מחדל: הוצאות רפואיות בחו"ל באשפוז ושלא במסגרת אשפוז כולל תרופות, פינני רפואי לבית חולים, הטסה רפואית, טיפול חירום בשיניים, החזר הוצאות מלווה במקרי צורך רפואי, הארכת שהות בחו"ל במקרי צורך רפואי, אובדן רכוש, וכן אחריות כלפי צד שלישי וכיסוי איתור וחילוץ, אלא אם המבוטח ביקש להסיר מי משני הכיסויים האחרונים מכיסוי הבסיס. מעבר למוצר הבסיסי ניתן לרכוש הרחבות לכיסוי בגין ביטול נסיעה וקיצור נסיעה מסיבות מסוימות, כיסוי להוצאות רפואיות בשל החמרה של מצב רפואי קיים, נזקים שנגרמו במסגרת ספורט חורף וספורט אתגרי, הרחבה לכיסוי רפואי לנשים בהריון וכן כיסוי לאובדן או נזק לרכוש (כבודה) מסוגים שונים. בהיקף ותנאי כל אחד מהכיסויים הנ"ל חלו שינויים לעומת העבר בשל דרישות החוזר האמור, ובוטלה האפשרות לרכוש כיסוי פיצוי למקרי נכות או מוות או חבילות כיסוי ייעודיות המותאמות לסוגים שונים של שהות בחו"ל (עסקית, משפחתית או תרמילאים).
- הפוליסה נמכרת על-ידי ישיר ביטוח בעיקר באמצעות האינטרנט ובתמיכה של נציגי שירות טלפוניים ולקוחותיה רוכשים את המוצר ישירות ממנה, לרבות על בסיס שיתופי פעולה עם גורמים שונים.

3.5.3. הסדרה והסכמים מהותיים לתת-התחום

תחום הבריאות עבר רפורמה הסדרתית שנכנסה לתוקף בחודש פברואר 2016 (להלן בס"ק זה: **"הרפורמה"**), במסגרתה פעל הפיקוח:

- א. להאחדה מירבית של נוסח והיקף הכיסויים במוצרי הליבה של התחום, כאשר לגבי חלקם פרסם פוליסה תקנית (ראו תקנות הפיקוח על שירותים פיננסיים (ביטוח) (תנאים בחוזה ביטוח לניתוחים וטיפולים מחליפי ניתוח בישראל), התשע"ה-2015), ולגבי אחרים (דוגמת חוזר ביטוח 2015-1-17 "עריכת תכנית לביטוח מחלות קשות" ושה. 2015-28652 "דגשים להגשת תוכניות ביטוח") נקבעו הנחיות להיקף הכיסוי ולניסוח הבטים שונים שלה, ובנוסף – הוטלו הגבלות בתחום כתבי השירות (כמפורט בסעיף 3.7 להלן).
- ב. ליצירת אפשרות של רכישה וביטול בנפרד של כל סוג כיסוי ליבה בתחום הבריאות (ניתוחים, השתלות, תרופות ומחלות קשות, שתואר בסעיף 3.5.2 לעיל כ-'תכנית בסיס') וביטול שיווק כיסויים אלה בחבילות מובנות (חוזר 2015-1-20 "אי תלות בין כיסויים בביטוח בריאות פרט");
- ג. לקביעת כללי חיתום ושיווק באופן שישיית על החברות את האחריות לכך שלקוחות יבינו היטב את תהליך המכירה של המוצרים ואת יתרונות המוצרים המוצעים להם ביחס לצרכיהם ולמוצרים הביטוחיים הקיימים ברשותם (חלק מההסדרה בנושא זה רלוונטית גם לתחומי ביטוח נוספים – ראו בעיקר את חוזר 2015-9-28 "עקרונות לעריכת חיתום רפואי" ואת חוזר 2016-1-7 "צירוף לביטוח" מיוני 2016, שגרסה קודמת שלו (חוזר 2015-1-12) פורסמה כבר באוגוסט 2015 וטיוטה לתיקונו פורסמה ביום 1 בינואר 2018 (ראה גם בסעיף 3.7 להלן).
- ד. לעידוד הניוד של לקוחות בין חברות הביטוח על בסיס מחיר ושירות באמצעות הפיכת מוצרי הבריאות למוצרים מתחדשים אחת לשנתיים במקום מוצרים לכל החיים כפי שהיו עד היום (חוזר 2015-1-19 "עריכת תכנית לביטוח בריאות פרט") מועד החידוש הראשון של המוצרים החדשים מכוח חוזר זה נקבע לחודש יוני 2018.
- ה. להורדת מחירי הביטוח (לרבות באמצעות קביעת עקרונות לשינוי תעריפים בביטוח בריאות – למשל באמצעות חוזר 2015-1-22, בהתייחס ללקוחות קיימים).

להערכת ישיר ביטוח, מטרת הפיקוח ברפורמה הייתה להגביר את התחרות בתחום ביטוח הבריאות ואת הניידות של לקוחות בין חברות הביטוח על בסיס השוואת מחירים ושירות תוך הגדלת מספר החברות המשתתפות בתחרות זו. בפועל, נכון למועד פרסום הדוח, הרפורמה הביאה, לדעת ישיר ביטוח, להקפאה של מעבר לקוחות ממוצרי הבריאות הישנים למוצרים החדשים, למרות היותם זולים יותר ולדעת הפיקוח – טובים יותר, וככל שיש תחרות היא מתנהלת בעיקר ביחס ללקוחות של מוצרי הבריאות החדשים שאפשרה הרפורמה²¹. בהתאם להוראות הדין, הפסיקה ישיר ביטוח את שיווק מוצרי הבריאות שנאסר שיווקם עם כניסתה לתוקף של הרפורמה והיא משווקת רק את המוצרים ששיווקם הותר במסגרת הרפורמה, כמתואר בסעיף 3.5.2 לעיל ושאושרו על ידי הפיקוח.

חוזר 2016-1-26 "תיקון הוראות החוזר המאוחד – שער 6 חלק 3 פרקים 1, 3 ו-4 – ביטוח נסיעות לחו"ל"

ביום 1 בינואר 2017, פרסם הפיקוח את החוזר הנ"ל, במסגרתו נקבעה שורה ארוכה של הנחיות לגבי המבנה, הכיסויים ואופן השיווק של פוליסת לביטוח נסיעות לחו"ל שיחולו על כל פוליסת נסיעות לחו"ל שתשווק החל מיום התחילה שבסופו של דבר נקבע ליום 3 בספטמבר 2017. לפי הצהרת הפיקוח בפתח החוזר הנ"ל, מטרת ההוראות היא להבטיח כיסוי ראוי והליך מכירה הוגן בהתייחס לעלויות הכרוכות במקרה ביטוח, להשלכות הביטוחיות של מצב רפואי קודם של המבוטח וכו'. אין באפשרות ישיר ביטוח להעריך בשלב זה מוקדם את מלוא ההשלכות של הוראות אלה, אך לא מן הנמנע שחלק ממטרות ההסדרה דווקא יסוכלו בשל הוראות החוזר שהופכות את תהליך רכישת הביטוח לארוך, מסורבל, מסובך ויקר באופן שעלול להביא לירידה בהיקף רכישת הכיסוי או לרכישתו על ידי הלקוח של כיסוי שפחות מתאים לו ו/או לבני משפחתו, לעומת הכיסוי הקיים²². למיטב הבנתה של ישיר ביטוח, הוראות אלה ומועד תחולתן אינם מתואמים עם הדחייה של מועד יישום "חוזר הלידים" (ראו לגביו בסעיף 3.7 להלן) ועם ההקלות שנקבעו בו לגבי שיווק מוצרי ביטוח נסיעות לחו"ל.

²¹ על כל הערכה של ישיר ביטוח לגבי השפעות הרפורמה על ישיר ביטוח והחברה בפרט חלה אזהרת מידע צופה פני עתיד.

²² על כל הערכה של ישיר ביטוח לגבי השפעות ההסדרה האמורה על ישיר ביטוח והחברה בפרט חלה אזהרת מידע צופה פני עתיד.

3.5.4. תחרות ונתח שוק

למיטב ידיעת ישיר ביטוח, בענף ביטוח הבריאות פועלות נכון לתאריך הדוח 8 חברות ביטוח, אשר מדווחות אותו כתחום נפרד אך יש חברות נוספות הפעילות בתחום ומדווחות אותו ביחד עם תחום ביטוח חיים. ישיר ביטוח ו-AIG משווקות מוצרים אלה ישירות ללקוחותיהן ושמות דגש על מכירה לפרט, ואילו שאר החברות - בעיקר באמצעות סוכני ביטוח ועם נטייה לכיוון שוק של קולקטיבים. ישיר ביטוח אינה פעילה בתחום הביטוח הסיעודי המהווה תת תחום של תחום הבריאות.

בתחום מוצרי ביטוח נסיעות לחו"ל, פעילות מטעם חברות הביטוח המתחרות בישר ביטוח גם סוכנויות תיירות, קופות חולים וחברות כרטיסי אשראי. ישיר ביטוח בחרה שלא לפעול באמצעות גורמים אלה לאור אופן הבנתה את הדין החל. בשנת 2013 התקשרה ישיר ביטוח עם איסתא במתכונת אשר להבנת ישיר ביטוח תואמת את הדין החל, ולפיה היא מאפשרת לאיסתא לרכוש בשם לקוחותיה שייפו את כוחה לכך, פוליסת נסיעות לחו"ל בישר ביטוח. ישיר ביטוח אינה משלמת לאיסתא עמלה אך מעניקה הנחת קולקטיב ללקוחות איסתא והתאימה את תנאי הפוליסה שלה, באישור הפיקוח, לצרכי לקוחות איסתא. להבנת ישיר ביטוח, עם כניסתו לתוקף של "חוזר הלידים" גם בקשר עם שיווק ביטוח נסיעות לחו"ל, יידרשו כל חברות הביטוח המשווקות פוליסות מסוג זה להתאים את אופן השיווק לדרישות חוזר זה או לבחור במכירה ללקוחות ישירות ו/או באמצעות מי מטעמם. אין באפשרות ישיר ביטוח להעריך בשלב זה כיצד שפיע היבט זה של "חוזר הלידים" על מבנה התחרות בענף זה.

בישר ביטוח, שיווק מוצרי בריאות מקורו, בדרך כלל, בקשר קיים בין ישיר ביטוח לבין לקוח קיים של ישיר ביטוח. מאז תחילת פעילותה בתת תחום זה נוהגת ישיר ביטוח לשווק את מוצרי הבריאות שלה בעיקר באמצעות מוקד מכירות טלפוני ולתקופות - גם בערוצי שיווק נוספים.

בין המוצרים השונים באותו תחום קיימת תחליפיות יחסית גבוהה, שכן הם מספקים צרכים דומים לאותו קהל יעד. מגמה זו התחזקה בתחום מוצרי הבריאות בעקבות ההסדרה החדשה של הפיקוח שאסר את המשך השיווק של מוצרים מסוימים וניתב את השוק למוצרים משלימים לכיסוי של קופות החולים על חשבון חלופות אחרות, כאשר מגמה זו צפויה להתחזק בעקבות הרפורמה שתוארה בסעיף 3.5.3 לעיל.

הפרמיות של ישיר ביטוח בביטוח בריאות הסתכמו בתשעת החודשים הראשונים של שנת 2017 בכ-160,388 אלפי ש"ח. על-פי נתוני הפיקוח הסתכמו הפרמיות בביטוח בריאות (ללא סיעודי) בכל משק ביטוח הבריאות בתשעת החודשים הראשונים של שנת 2017 בסך של כ-8,451 מיליוני ש"ח. חלקה של ישיר ביטוח במוצרי מחלות ואשפוז בענף הבריאות לפי נתונים אלה, עמד על כ-1.19% בשנת הדוח (בתאונות אישיות - על כ-8.35%), אך להערכתה חלקה בתחום ביחס ללקוחות פרטיים הוא גבוה יותר. בהתאם לנתוני הפיקוח²³, חל במגזר ביטוח בריאות (ללא סיעודי) גידול של כ-8.0% בהיקף פרמיות ברוטו בתשעת החודשים הראשונים של שנת 2017 לעומת התקופה המקבילה אשתקד. באותה תקופה נרשמה בישר ביטוח עליה של כ-19.4% בהיקף הפרמיות ברוטו בתחום בהשוואה לתקופה מקבילה אשתקד.

למידע נוסף ראו סעיף 3.7.7 להלן בדבר שיווק והפצה של כלל עסקי ישיר ביטוח, הכוללים גם התייחסות מפורטת לנושא התחרות.

3.5.5. לקוחות

לישר ביטוח אין תלות בלקוח בודד או במספר מצומצם של לקוחות, אשר אובדנם ישפיע באופן מהותי על תת תחום הפעילות. ישיר ביטוח מוכרת את מוצריה בעיקר ללקוחות פרטיים, לרבות כאלה המגיעים אליה על בסיס שיתופי פעולה. לישר ביטוח אין לקוחות קולקטיביים בתת תחום זה.

שיעור הביטולים (לרבות סילוק, ביטול, הקטנה או אי-חידוש) לשנה מפוליסות בריאות שבתוקף לראשית כל שנה במונחי פרמיות²⁴ עמד על כ-16.9% בשנת הדוח לעומת כ-13.3% בשנת 2016 וכ-13.1% בשנת 2015.

²³ נתוני השוק נלקחו מאתר הפיקוח ("דוחות ניהוליים") בכתובת: <http://insurancedata.cma.gov.il/Pages/Director.aspx>

²⁴ בהתאם להוראות הדין, שיעור הביטולים בפוליסות בריאות (לרבות ענפי מחלות קשות ואשפוז טווח ארוך) חושב על ידי חלוקת סכום הפרמיה שחויבה באחרון של שנת הדוח בסכום הפרמיה שחויבה בחודש האחרון של השנה הקודמת, והכל רק בהתייחס לפוליסות שמועד תחילתן לפני השנה השוטפת ובניטרול עליית תעריפים.

3.6. מידע נוסף אודות ענפי ביטוח כללי שלא נכללו בתחומי הפעילות

3.6.1. כללי

המוצרים שלא נכללו בתחומי הפעילות הינם: ביטוחי חבויות הנלווים לביטוחי רכוש וביטוח אחריות מקצועית. מוצרים אלה כלולים בעסקי הביטוח הכללי של ישיר ביטוח ומהווים פחות מ-1% מכלל הכנסות ישיר ביטוח. כל אחד מענפים אלו אינו רכיב עסקי מהותי וגם בחינה במקובץ של ענפים בעלי מאפיינים דומים משמעותית אינה עוברת את סף המהותיות. ענפי הביטוח שלא נכללו בתחומי הפעילות הינם רק "ענפי חבויות אחרים" והם כולם ענפים שאינם סטטיסטיים בישיר ביטוח.

3.6.2. ביטוחי חבות מעבידים וצד ג'

מהות הכיסוי הביטוחי ומאפיינים ייחודיים של המוצר

ביטוחים אלה אינם נמכרים על-ידי ישיר ביטוח כמוצר נפרד, אלא רק כחלק מפוליסות ביטוח דירה ובתי עסק, וזאת בהתאם לרישיון המבטח של ישיר ביטוח. מהות הכיסוי:

1. חבות מעבידים - תשלום תגמולי ביטוח בגין נזק גוף מתאונה או מחלה שאירעו לאחד מעובדי המבוטח תוך כדי עבודתו אצל המבוטח, באשמתו של המבוטח - וכמידת אשמתו.
2. צד שלישי - תשלום תגמולי ביטוח בגין נזק גוף או רכוש שנגרמו לצד שלישי באשמתו של המבוטח - וכמידת אשמתו.

3.6.3. ביטוח אחריות מקצועית

מהות הכיסוי הביטוחי ומאפיינים ייחודיים של המוצר

ביטוח אחריות מקצועית נמכר כמוצר עצמאי ונפרד, במסגרת ענף אחריות כלפי צדדים שלישיים המהווה חלק מרישיון המבטח של ישיר ביטוח. מהות הכיסוי: כיסוי נזקים שגרם המבוטח ללקוח שלו ו/או לצדדים שלישיים בשל הפרת חובתו המקצועית כלפיו, מכוח עיסוקו / משלח ידו. ביטוח אחריות מקצועית מבוסס על קיומו של כיסוי ביטוחי במועד היוודע על מקרה ביטוח אפשרי ובלבד שהדבר דווח לישייר ביטוח במהלך תקופת הביטוח ומיד עם היוודע על אפשרות כאמור (Claims made). נכון לתאריך הדוח ותאריך פרסומו, ישיר ביטוח משווקת את המוצר רק לעורכי דין ומשפטנים על בסיס חיתום פרטני ותעריפים מותאמי סיכון.

3.6.4. מגבלות חקיקה, תקינה ואילוצים מיוחדים

בנוסף לחקיקה הכללית החלה על פוליסות ביטוח, ובדירה - לפוליסה תקנית-דירה, פוליסות אלה כפופות להוראות הדין והפסיקה, ובכלל זה פקודת הנזיקין [נוסח חדש].

3.7. מידע נוסף הנוגע לכלל פעילות ישיר ביטוח

3.7.1. מגבלות ופיקוח החלים על פעילות ישיר ביטוח

פעילות ישיר ביטוח כפופה לאסדרה רבה וייחודית לתחום הביטוח, בהתאם להוראות הפיקוח, שניתנות במגוון של דרכי הסדרה, החל מחקיקה ראשית, עבור דרך תקנות, חוזרים, ועד הנחיות נקודתיות. בדרך זו מסדיר הפיקוח היבטים שונים בתפקוד השוטף של הגופים המוסדיים.

החוקים, התקנות וחוזרי הפיקוח המהותיים החלים על פעילות ישיר ביטוח כמבטח יתוארו להלן, בהתאם לדין החל על פרק זה, ככל שלא פורטו במסגרת סקירת תחומי הפעילות השונים של ישיר ביטוח. חקיקה כללית תתואר רק ככל שיש לה, לדעת ישיר ביטוח, השפעה ישירה על פעילותה.

בכל מקום בו לא צוינה במפורש הערכת ישיר ביטוח לגבי השפעת הדין, המשמעות היא שלהערכת ישיר ביטוח אין לדינים ולשינויים בהם השפעה מיוחדת או מהותית על ישיר ביטוח מעבר להתאמת שיטות העבודה שלה להוראות הדין. בכל מקום בו יש להערכת ישיר ביטוח לדינים אלה השפעה בעלת מאפיינים ייחודיים צוין הדבר במפורש בצד ההתייחסות לאותם דינים ושינויים. יובהר כי פירוט ההסדרה על בסיס הערכת מהותיותה, ודעת ישיר ביטוח לגבי מידת ואופן השפעת ההסדרה על ישיר ביטוח, הם כולם בגדר מידע צופה פני עתיד. אין מניעה כי תחזיות, הערכות ואומדנים אלה, כולם או חלקם, לא יתממשו או שיתממשו באופן שונה מכפי שהוצג בדוח זה, בין אם בשל גורמים שאינם בשליטת ישיר ביטוח לרבות תיקוני חקיקה נוספים ובין אם בשל מגבלות התחזית למשל לגבי התנהגות שוק הביטוח ואשר לכולם עשויה להיות השפעה.

3.7.1.1. אסדרה בנושא הון

תקנות הפיקוח על שירותים פיננסיים (ביטוח) (הון עצמי מינימאלי הנדרש ממבטח), התשנ"ח-1998 (לעיל ולהלן: "תקנות ההון"); חוזר 2017-1-9 "הוראות ליישום משטר כושר פרעון כלכלי של חברת ביטוח מבוסס Solvency II" (להלן: "חוזר סולבנסי"); חוזר 2018-1-13 "הוראות בדבר הון עצמי לכושר פרעון של מבטח" והנחיות נוספות של הפיקוח בהקשר זה

חברות הביטוח נדרשות לעמוד בדרישות הון עצמי מינימאלי, לרבות כתנאי לחלוקת דיבידנד, כתנאי לקבלת רישיון מבטח ולפעילותן השוטפת. לאור אימוץ דירקטיבה Solvency II (להלן: "הדירקטיבה") על ידי האיחוד האירופי ביום 10 ביולי 2007 במטרה לשנות מהיסוד את ההסדרה להבטחת כושר הפירעון והלימות ההון של חברות ביטוח במדינות האיחוד האירופי, ולבסס אותן על חישוב כלכלי, החליט גם הפיקוח להחיל את הוראות הדירקטיבה על חברות ביטוח בישראל במקביל ליישומה במדינות האיחוד האירופי והחל בפרסום הוראות היערכות החל משנת 2008, כאשר ביום 1 ביוני 2017 פורסם חוזר סולבנסי. מועד התחילה של חוזר סולבנסי נקבע ליום 30 ביוני 2017, אך בנוסף להוראות המעבר בהתייחס לדרישות ההון בגין מניות שנקבעו בו, נוספה גם קביעה של תקופת פריסה עד להחלה מלאה של הון נדרש לכושר פירעון בשנת 2021 (להלן: "דרישת ההון המלאה") על מנת להקל על החברות את יישום ההנחיות החדשות. חישוב ההון של ישיר ביטוח לפי דרישות הדירקטיבה מביא אותה לעודף הון, גם ללא הפריסה המדורגת על פי ההנחיות האמורות.

בנוסף, ולאור דרישות ההון הראשוני החלות מכוח הדירקטיבה באיחוד האירופי, ביום 2 ביולי 2017 פרסם הפיקוח את טיוטת תקנות הפיקוח על שירותים פיננסיים (ביטוח) (הון עצמי מזערי הנדרש לקבלת רישיון מבטח), התשע"ז-2017 (להלן: "תקנות הון עצמי ראשוני") שנועדו להחליף את תקנות ההון ולהתייחס רק לדרישת הון ראשוני מחברת ביטוח חדשה משום שדרישת ההון המלאה היא זו שקבועה בחוזר סולבנסי ומותאמת להיקף ואופי הפעילות בפועל של כל חברה ולפיכך אינה צריכה להיכלל בתקנות ההון הראשוני. לאחר שנת הדוח, בחודש ינואר 2018, אושרו תקנות הון עצמי ראשוני בוועדת הכספים של כנסת ישראל, לפיהן, לאחר שתפורסמנה ברשומות ותיכנסנה לתוקף, דרישת ההון המינימאלי ביחס לכל תחום פעילות שפורט בהן יעמוד על סך שבין 10 ל-15 מיליוני ש"ח (במקום 52-59 מיליוני ש"ח כפי שנדרש לפי תקנות ההון). ביום 4 במרס 2018 פורסם חוזר "הוראות בדבר הון עצמי לכושר פרעון של מבטח" אשר בא לצד תקנות הון עצמי ראשוני, וקובע דרישות לעניין הון עצמי לכושר פירעון של מבטח.

הפיקוח פרסם על פני שנת הדוח שורה של הוראות המתייחסות לאופן ומועדי הגילוי והדיווח לפיקוח ולציבור לגבי חישובי ההון החדשים, אישור רואה חשבון מבקר לחישובי ההון - לראשונה ובאופן שוטף, וכן ביחס להשלכות של החלת משטר ההון החדש על החברות לצורך אישור חלוקת דיבידנד.

נכון לתום שנת הדוח, ומכיוון שתקנות הון עצמי ראשוני עדיין לא אושרו עד אותה העת, התיר הפיקוח לחברות שביצעו ביקורת רואה חשבון על חישוב ההון שלהן לפי הדירקטיבה, ושחישוב וביקורת אלה אושרו על ידי הפיקוח, לחלק כדיבידנד, ללא אישור מוקדם של הפיקוח, את כל עודף ההון שהן זכאיות לחלק לפי חוזר סולבנסי ובלבד שהוא עולה על 100% ההון הנדרש לפי תקנות ההון (על בסיס מכתב הדיבידנד 2016-11905 מיום 10 באוגוסט 2016 ומכתב הדיבידנד 2017-5742 מיום 1 באוקטובר 2017). מכיוון שישיר ביטוח הייתה אחת מבין שתי החברות הראשונות שהשלימה ביקורת על חישוב ההון שלה לפי חוזר סולבנסי, וביקורת וחישוב אלה אושרו על ידי הפיקוח, הייתה ישיר ביטוח גם הראשונה שחילקה דיבידנד בהתאם לאישור זה.

נגזרת נוספת של ניהול ההון בהתאם לדירקטיבה היא הוראת חוזר 2017-9-20 "תיקון הוראות החוזר המאוחד לעניין דיווחים לממונה – קובץ דיווח על הערך הגלום (EV)" מיום 3 בדצמבר 2017 לפיו מבוטלת חובת דיווח ופרסום של דוח ערך גלום לחברות ביטוח שכן חישוב ההון לפי חוזר סולבנסי מיתר את החישוב הנפרד של הערך הגלום.

3.7.1.2. אסדרה בנושא ממשל תאגידי

שה. 36166-2013 "מדיניות לשליטה בגוף מוסד" המסמך, מיום 12 בפברואר 2014, כולל שורה של קריטריונים ותנאים כלליים לשליטה ולהחזקת אמצעי שליטה בגוף פיננסי וכן פירוט של אופן הגשת בקשה להיתר שליטה, המסמכים שיש להגיש ביחד עימה וכיו"ב. מדובר בשורה ארוכה וחדשה של דרישות שיש בהן להקשות משמעותית על קבלת היתר שליטה במבטח. הוראות המסמך חלות עם פרסומו על כל מבקש היתר שליטה חדש במבטח, והן יוחלו גם על מחזיק של היתר שליטה קיים במבטח, אם נעשה בהיתר שינוי שלדעת הפיקוח הוא שינוי מהותי. ישיר ביטוח מוחזקת ונשלטת בהתאם להיתרי שליטה שהוציא הפיקוח, כמתואר בסעיף 3.7.2 להלן.

חוק הריכוזיות

חוק הריכוזיות, שנכנס לתוקף מיום 11 לדצמבר 2013 (להלן בפסקה זו: "יום הפרסום"), קובע, בין היתר, מגבלות על אחזקה של תאגידים מדווחים בשרשור בן 3 שכבות ויותר. לפיו, לאחר תום תקופת הסתגלות בת 6 שנים מיום הפרסום, תיאסר שליטה בפירמידה עסקית של יותר משתי שכבות של חברות (לרבות חברות אג"ח). בנוסף, דירקטוריון חברה ציבורית בשכבה השלישית, יהיה מורכב מרוב של דירקטורים בלתי תלויים וכן מספר הדירקטורים החיצוניים שיהיו חברים בו יעמוד על מחצית מסך מספר חברי הדירקטוריון פחות אחד (מעוגל כלפי מעלה). החוק משפיע על פעילות ישיר ביטוח לאור היותה חברה שכבה שלישית. לאור זאת, מכהן בדירקטוריון ישיר ביטוח רוב של דירקטורים חיצוניים.

הוראות חוק החברות, התשנ"ט-1999 (להלן: "חוק החברות") (בהתייחס למדיניות תגמול); חוזר גופים מוסדיים 2014-9-2 "מדיניות תגמול בגופים מוסדיים" וחוזר מתקן מס' 2015-9-31, חוק תגמול לנושאי משרה בתאגידים פיננסיים (אי התרת הוצאה לצרכי מס בשל תגמול חריג), התשע"ו-2016 (להלן: "חוק שכר בכירים")

ביום 12 באפריל 2016 פורסם נוסחו הסופי של חוק שכר הבכירים, שקובע תקרת עלות שכר מוכר לצרכי מס של 2.5 מיליוני ש"ח בשנה לנושאי משרה בכירים בגופים פיננסיים ואוסר כליל תשלום עלות שכר העולה על פי 35 מעלות שכר העובדים בדרגת השכר הנמוכה ביותר בחברה. בעקבות החלטת בג"ץ מיום 29 בספטמבר 2016, בעתירות שהוגשו ביחס לחוק הנ"ל על ידי איגוד הבנקים ואיגוד חברות הביטוח, הובהר כי החוק נותר בעינו אך אינו חל על זכויות שנצברו או שהזכאות להם נוצרה טרום כניסתו לתוקף של החוק. לאור זאת נכנס החוק לתוקף ביום 12 באוקטובר 2016 והוא חל על כל זכות לשכר ותגמול כהגדרתו שם שנוצרה לאחר מועד כניסתו לתוקף.

לאור פרסום חוק שכר הבכירים הסופי כנזכר לעיל, מחילה ישיר ביטוח את התקרה החוקית ממועד כניסתה לתוקף. מדיניות התגמול של ישיר ביטוח מפורסמת באתר ישיר ביטוח באינטרנט והיא עודכנה בהתאם להוראות חוזר 2015-9-13.

לדעת ישיר ביטוח, עלולה להיות להגבלת השכר שנקבעה בדיון, כאמור לעיל, השפעה שלילית ארוכת טווח על החברות הפיננסיות שישבילו מעזיבת מנהלים לטובת חברות שאינן כפופות למגבלה זו ויתקשו להתחרות בחברות לא מוגבלות על מנהלים בכירים איכותיים.

מחשבוני השוואות מחירים של הפיקוח

מזה מספר שנים שהפיקוח מתחזק יותר ויותר מחשבוני להשוואות תעריפי ביטוח באתר האינטרנט שלו, ומעודד את הציבור להשוות את תעריפי החברות השונות בדרך זו טרם רכישת ביטוח. כיום פועלים באתר הפיקוח מחשבוני השוואה כאלה בהתייחס לתעריפי ביטוח חובה, ביטוח דירה, ביטוחי בריאות, ביטוחי חיים ודמי ניהול בחסכון ארוך טווח ואילו מחשבון לביטוח רכב רכוש נמצא בהליכי פיתוח מצד הפיקוח. בצד התעריפים מפרסם הפיקוח גם את הציון של כל חברה במדדי השירות באותו תחום ביטוח. הציבור מודע לקיום אתר הפיקוח ומחשבוני התעריפים ומבצע בהם השוואות מחירים. ישיר ביטוח מנהלת את התעריף באופן שיאפשר לה התמודדות על פלחי השוק בהם היא מעוניינת ואף השיקה אתר השוואת מחירים משלה בתחום ביטוח חובה (Ucompare) המשקף, מעבר למידע המוצג על ידי הפיקוח, גם את ההנחות שהיא מעניקה ללקוחות מעת לעת באתרי האינטרנט של מותגי ישיר ביטוח, וזאת בשל סירובו המתמיד של הפיקוח לשקף במחשבון את תעריפי החברות במתכונת שבה הן משווקות אותם, לרבות בפריסת מותגיהן וערוצי השיווק השונים שהן מפעילות.

פרסום מדדי שירות

החל משנת 2015 החל הפיקוח לפרסם לציבור, חלף מדד פניות הציבור שהיה קיים קודם לכן, מדד שירות משוקלל הכולל את מדד פניות הציבור, ציוני החברות ביישוב תביעות על בסיס דיווח נתונים סטטיסטיים שהחברות נדרשות להגיש לפיקוח אחת לשנה (לפי חוזרים ועמדות הפיקוח המעדכנים מעת לעת את דרישות הפיקוח והפרשנות המקובלת עליו לגבי אופן יישום ההנחיות), ובחינת היבטים נוספים של שירות, שהפיקוח עדיין מעבה ומגבש. מאז פורסמו לראשונה בשנת 2015 (ביחס לשירות בשנת 2014) זכתה ישיר ביטוח (לבד או ביחד עם חברה נוספת) בכל הקטגוריות שבהן היא נמדדת ומדורגת. הפיקוח מעדכן בהתמדה את המדדים לצורך דרוג השירות תוך מתן משקל הולך וגובר למגוון ערוצי השירות שהחברות מעמידות ללקוחותיהן לרבות הדיגיטאליים. תפיסה זו של הפיקוח עולה בקנה אחד עם תפיסת השירות והקידום הדיגיטאלי של ישיר ביטוח אם כי שקלול הפרמטר הדיגיטאלי עדיין אינו מוטמע בכל היבטי השירות שעליהם הוא משפיע ויש בכך כדי להשפיע על ציוני השירות של החברות.

חוזר 2016-1-17 "ממשק אינטרנטי לאיתור מוצרי ביטוח" (להלן: "הר הביטוח")

החוזר הנ"ל, מיום 31 באוקטובר 2016, מחייב את חברות הביטוח לדווח לפיקוח, החל מתאריך שנקבע, באופן חודשי, על שורה של מוצרי ביטוח שיש ללקוחותיה אצלה על פי רשימה של שדות מידע שקבע הפיקוח, על מנת שכל אחד יוכל להיכנס לאתר הפיקוח לאזור שבו ירוכז המידע ולבדוק אילו מוצרי ביטוח יש על שמו בחברות הביטוח השונות באופן שיאפשר לו לנהל את תיק הביטוח שלו בצורה מושכלת. לפי החוזר הנ"ל לקוח יוכל לדרוש את הסרת המידע שלו מאתר הפיקוח ולא לאפשר לעצמו שימוש בו. מועד התחילה של החוזר נקבע ליום 1 במרס 2017. מאז שהממשק נפתח לציבור הוא משמש לא רק את הציבור, אלא גם את שלל המשווקים בשוק ככלי לבדיקת המצב הביטוחי של הציבור ולשם הצעת שינוי בהרכב תיק הביטוח ביוזמת המשווקים. ביום 4 בפברואר 2018, לאחר תקופת הדוח, פרסם הפיקוח טיוטה לתיקון החוזר הנ"ל שבה היא מבקשת לטפל בנושא הגנת הפרטיות של הלקוחות על ידי משלוח סיסמה חד פעמית ללקוח לצורך כניסה להר הביטוח, כאשר את פרטי ההתקשרות עם הלקוח מבקש הפיקוח לקבל מחברות הביטוח. בנוסף מבקש הפיקוח לשלב במידע הכלול בהר הביטוח גם את המידע על העבר הביטוחי בביטוחי הרכב.

חוזר 2017-1-3 "ביטול פוליסת ביטוח"

החוזר, מיום 1 בפברואר 2017, קובע הוראות בנוגע לאופן ביטול פוליסות ובנוגע לאמצעים שעל חברות הביטוח להעמיד לרשות המבוטח לטובת ביטול הפוליסה, לרבות אמצעים דיגיטאליים כגון דואר אלקטרוני, אזור אישי, אתר האינטרנט של ישיר ביטוח וכו'. כניסת החוזר לתוקף נקבעה ליום 1 ביולי 2017.

חוזר סוכנים ויועצים 2017-10-4 "מעורבות גוף שאינו בעל רישיון בשיווק ומכירה מוצר ביטוח שאינו ביטוח קבוצתי"

ביום 13 בנובמבר 2014 פורסם לראשונה חוזר בסוגיה שבנדון שביקש להסדיר את כל המצבים בהם גוף מפוקח נעזר בגוף שאינו מפוקח על מנת לשווק ולפרסם את מוצריו לפרט. במסגרת זו הובהר ביחס למגוון שיתופי פעולה שיווקיים ופרסומיים כי הם אינם מהווים תיווך בענייני ביטוח ולפיכך מותרים גם כאשר לגוף החיצוני אין רישיון סוכן או מבטח. הבהרות אלה למעשה משקפות מציאות שיווקית שהייתה קיימת גם טרם פרסום החוזר האמור. לדעת ישיר ביטוח, עיקר השינויים שיוצר החוזר הנ"ל, הם: האפשרות, לראשונה, להקים אתרי השוואות מחירים שלא על ידי הקמת סוכנות ביטוח; והאיסור (ביחד עם חוזר 2014-1-8 "ביטוח נסיעות לחו"ל קבוצתי לחברי קופות חולים וללקוחות סוכנויות נסיעות", שפורסם במקביל אליו) לשווק ולמכור ביטוחי נסיעות לחו"ל באמצעות חברות תיירות וקופות חולים כידן הארוכה של חברות הביטוח. החלטת החוזר על מכירת ביטוח נסיעות לחו"ל עברה מספר גלגולים בשל בג"ץ שהגישו חברות התיירות בנושא זה ונכון למועד פרסום דוח זה חל החוזר הנ"ל שפורסם ביום 2 ביולי 2017 וקובע כי מיום 3 ביוני 2018 הוא יחול גם על שיווק ביטוח נסיעות באמצעות סוכנויות תיירות בהקלות מסוימות שנקבעו בו בעקבות העתירה לבג"ץ. להבנת ישיר ביטוח, אין בהקלות שעוגנו בחוזר הנ"ל כדי לשנות מהותית את הוראות החוזר הנ"ל וחברות התיירות יוכלו למעשה לשווק באופן מלא את ביטוח הנסיעות לחו"ל רק על ידי הפעלת סוכנים וסוכנויות ביטוח. מהעיתונות עולה, כי חברות התיירות מנסות לקדם הצעת חוק בכנסת ישראל, לפיה פעילותן וביטוח הנסיעות לחו"ל יוחרגו כליל מהוראת החוזר הנ"ל ומדרישות הפיקוח לגבי אופן שיווקן. עד למועד כניסת החוזר הנ"ל לתוקף, בקשר עם ביטוח נסיעות לחו"ל, יש מי שסבורים שהחוזר בנושא שיווק פוליסת נסיעות לחו"ל לא חל לגבי שיווק של חברות תיירות ואינן מיישמים אותו. לדעת ישיר ביטוח²⁵, אם החוזר אכן יחול גם על ביטוח נסיעות לחו"ל באופן מלא, יהיה בכך כדי לאפשר הרחבה של תחרות יצרנים, היה וחברות הביטוח יבנו את התשתיות הדרושות לקליטה של פניות לקוחות ישירות אליהן (לרבות באמצעות נציג מטעם הלקוחות).

חוזר 2015-1-27 "הנהגת כתבי שירות ואופן שיווקם"

החוזר, משנת 2015, אסר על שיווקם של כתבי שירות שמעניקים שירות שאינו קשור ישירות למקרי הביטוח המוגדרים בפוליסות הביטוח והביא לביטול מספר כתבי שירות שהיו מקובלים בשוק הן בביטוחי דירה והן בביטוחי בריאות. בנוסף, חייב החוזר הנ"ל לאפשר ללקוח לבחור, במצבים המתאימים, ספק מתוך לפחות 2 ספקים שהמבטח אמור להעניק באמצעותם את השירות המסוים, לאפשר לו לרכוש ביטוח ללא כתבי שירות, ולבטל את כתבי השירות במהלך תקופת הביטוח המקורית תוך השבה יחסית של יתרת העלות של כתב השירות עד סוף התקופה המקורית. החוזר גם איפשר לראשונה מפורשות לסוכני ביטוח לשווק כתבי שירות שלא משווקים על ידי חברת הביטוח שבה ביטחו את הלקוח, בתנאים הקבועים בחוזר הנ"ל. ביום 2 באוגוסט 2017 פורסמה טיוטה של "עמדת ממונה" ביחס לאופן היישום של החוזר הנ"ל, אשר נועדה, לפי האמור בה, לתרום לאחידות ביישום ההוראות ולשיפור התנהלות החברות בנושא, על ידי הגדרת מצבים שנחשבים כמפרים את הוראות החוזר הנ"ל, בדגש על חיזוק עצמאות השיווק של סוכני הביטוח.

²⁵ על כל הערכה של ישיר ביטוח לגבי השפעות ההסדרה האמורה על ישיר ביטוח והחברה בפרט חלה אזהרת מידע צופה פני עתיד.

3.7.2. חסמי כניסה ויציאה

- (1) העיסוק בביטוח כפוף לחוק הפיקוח על הביטוח ולהסדרה רבה מאוד שנעשית מכוחו.
- (2) הכניסה לעיסוק בתחום זה כרוכה בקבלת רישיון מבטח, היתר החזקת אמצעי שליטה, היתר שליטה ורישיון לשיווק תכניות ביטוח מהפיקוח וכן עמידה בדרישות הרלוונטיות של חוק הפיקוח על הביטוח לתחום זה, ובכלל זה, בין היתר, עמידה בהון מינימאלי נדרש ובמקרי הצורך - מתן התחייבות של בעלי השליטה ביטוח בקשר עם השלמת הון לצורך קבלת היתר החזקת אמצעי שליטה כאמור. נכון לתאריך אישור הדוח עמדה ישיר ביטוח בתנאי ההיתר. כמפורט בסעיף 3.7.1 לעיל, קידם הפיקוח בשנת הדוח ולאחריה החלפה של תקנות ההון המינימאלי בתקנות הון עצמי ראשוני שמקטינות את הדרישות הראשוניות ובכך מקלות על כניסת מתחרים חדשים לשוק. לפי הפרסומים בעיתונות קיימות כ-3 קבוצות משקיעים שמבקשות להקים חברות ביטוח חדשות בישראל עם תשתית טכנולוגית חדשנית והורדת רף ההון הנדרש היא הקלה משמעותית המאפשרת להן להתקדם עם המהלך, לדעתן.
- (3) הכניסה לעסקי ביטוח המופצים בשיטת ההפצה הישירה כרוכה בעלויות שיווק ורכישה גבוהות בשנים הראשונות לפעילות וכן בהשקעה ראשונית גדולה בתשתיות טכנולוגיות.
- (4) היציאה מתחום הפעילות כרוכה באישור המפקח על הביטוח ועמידה בדרישות חוק אחרות, ובכלל זה התיישנות תביעות משפטיות.

3.7.3. גורמי הצלחה קריטיים

להלן יפורטו גורמי ההצלחה הקריטיים לפעילות ישיר ביטוח:

- (1) קשר ישיר עם הלקוח.
- (2) מערכות טכנולוגיות התומכות בשיטות עבודה ייחודיות ליטוח.
- (3) פרסום אפקטיבי המביא למיקסום הפניות של לקוחות פוטנציאליים ליטוח.
- (4) הסרת חסמי תחרות חופשית.
- (5) חיתום אמין ומבוקר.
- (6) שירות איכותי ללקוחות המביא לשביעות רצון גבוהה ולרמת שימור גבוהה.
- (7) תמחור מקצועי של מוצרי ישיר ביטוח תוך התחשבות בתחרות הקיימת בשוק.
- (8) מקצועיות ויעילות בעת יישוב תביעות.
- (9) גבייה יעילה.
- (10) איכות ואמינות של ספקים.
- (11) יכולת חיזוי ותגובה לשינויים אקסוגניים וחדשנות.
- (12) ניהול מקצועי ואיכותי של ההשקעות.
- (13) מצב שוק ההון.
- (14) ניהול מקצועי של הסיכונים הביטוחיים והתפעוליים.
- (15) גיוס ושימור הון אנושי איכותי.
- (16) הפעלת בקרה יעילה.
- (17) הגנות ועלות של ביטוחי משנה.
- (18) תוקף חוקי לשיטות השיווק והעבודה שלה.
- (19) המצב הכלכלי בארץ ובעולם.

3.7.4.1. מבנה ניהול ההשקעות של ישיר ביטוח

ניהול ההשקעות של ישיר ביטוח מבוצע על ידי סמנכ"ל ההשקעות של ישיר ביטוח, בהתאם להנחיות ועדות ההשקעה הרלוונטיות, שהוקמו מכוח חוק הפיקוח על הביטוח ומכוח תקנות הפיקוח על שירותים פיננסיים (ביטוח) (דרכי השקעת ההון והקרנות של מבטח וניהול התחייבויותיו), התשס"א-2001 ובהתאם להוראות החוזר המאוחד בנושא השקעות: ועדה לניהול תיק השקעות של כספים לכיסוי התחייבויות תלויות תשואה (להלן: "כספי המשתתפות") וועדה להשקעת ההון העצמי של ישיר ביטוח ולהשקעת כספים לכיסוי התחייבויות שאינן התחייבויות תלויות תשואה (להלן: "כספי הנוסטרו"). בהתאם להנחיות הפיקוח בנושא אשראי, משמשות ועדות ההשקעה כאמור גם כוועדות אשראי.

דירקטוריון ישיר ביטוח מתווה את מדיניות ההשקעות הכוללת של ישיר ביטוח תוך חלוקה והפרדה בין השקעת כספי הנוסטרו לבין השקעת כספי המשתתפות, וכן מתווה את מדיניות החשיפה (ניהול סיכונים). במסגרת האמורים, נקבעת על ידי דירקטוריון ישיר ביטוח האסטרטגיה ומסגרת החשיפה בהתאם למסלולי ההשקעה השונים, כאשר החל משנת 2016, בהתאם להוראות חוזר 2015-9-29 "מסלולי השקעה בקופות גמל", הוגדרו ואושרו מול הפיקוח מסלולי ההשקעות של העמיתים במתכונת שונה מבעבר, תוך פיצול בין מסלולי השקעה מתמחים לפי אפיקים לבין מסלולי השקעה מותאמי גיל לצורך חסכון ארוך טווח (מה שמכונה "המודל הצ'ליאני", ולהלן: "חוזר מסלולי השקעה").

למדיניות ההשקעות של ישיר ביטוח, לרבות שיעורי החשיפה לאפיקי ההשקעה השונים וטווח הסטייה, ראו באתר האינטרנט של ישיר ביטוח שם היא מפרסמת בהתאם לחוזר הפיקוח בדבר הצהרה מראש של גוף מוסדי על מדיניות ההשקעה שלו.

נכון לתאריך הדוח ובסמוך לתאריך אישור הדוח, מוחזקים כספי הנוסטרו ברובם באגרות חוב ממשלתיות, אגרות חוב קונצרניות, במזומנים, במק"מ, בנדל"ן, בתעודות סל מנייתיות בארץ ובח"ל ובפיקדונות בבנקים.

החל מחודש ינואר 2016, בהתאם לאישור מחדש של מסלולי ההשקעה של ישיר ביטוח לפי הוראות חוזר מסלולי ההשקעה, מושקעים כספי המשתתפות כמפורט להלן:

מסלול "אג"ח" - נכסי המסלול יהיו חשופים לנכסים הבאים בארץ ובח"ל: אג"ח סחירות ושאין סחירות נ"ע מסחריים, הלוואות שאינן סחירות, אג"ח להמרה ופיקדונות, בשיעור חשיפה שלא יפחת מ-75% ולא יעלה על 120% מנכסי המסלול. החשיפה תושג באמצעות השקעה במישרין, בנגזרים, בתעודות סל, בקרנות נאמנות או בקרנות השקעה. יתרת הנכסים תושקע בכפוף להוראות הדין ובהתאם לשיקול דעתה של ועדת ההשקעות.

מסלול "אג"ח ממשלת ישראל" - נכסי המסלול יהיו חשופים לאג"ח של ממשלת ישראל בשיעור חשיפה שלא יפחת מ-75% ולא יעלה על 120% מנכסי המסלול. החשיפה תושג באמצעות השקעה במישרין, בנגזרים, בתעודות סל, בקרנות נאמנות או בקרנות השקעה. יתרת הנכסים תושקע בכפוף להוראות הדין ובהתאם לשיקול דעתה של ועדת ההשקעות.

מסלול "כללי" - נכסי המסלול יהיו חשופים לנכסים מסוגים שונים בכפוף להוראות הדין ובהתאם לשיקול דעתה של ועדת ההשקעות.

מסלולים "מותאמי גיל" - נכסי המסלולים יהיו חשופים לנכסים שונים בכפוף להוראות הדין. הנכסים יושקעו על פי שיקול דעתה של ועדת ההשקעות בהתחשב, בין היתר, בגילאי העמיתים בכל מסלול גיל. מסלולים אלה הם מסלולי ברירת המחדל בעת ההצטרפות לקופת הגמל ועמית יצורף אליהם בעת הצטרפותו לקופת הגמל, בהתאם לגילו, אלא אם בחר אחרת. עמית החוסך במסלול גיל לפי ברירת המחדל החלה עליו, ואשר הגיע לגיל שקיים בו מסלול ברירת מחדל אחר המתאים לגילו, ישוּך לאותו מסלול ברירת מחדל אחר ביום 1 בספטמבר הראשון שחל לאחר המועד בו הגיע לגיל בו קיים מסלול ברירת מחדל אחר כאמור. עמית רשאי לעבור למסלול השקעה במסגרת המודל שאינו מתאים לגילו או להישאר במסלול ברירת המחדל כאמור.

מסלול "בסיסי למקבלי" - נכסי המסלול יהיו חשופים לנכסים מסוגים שונים בכפוף להוראות הדין ובהתאם לשיקול דעתה של ועדת ההשקעות.

3.7.4.2. התפלגות הנכסים המנוהלים וכספי הנוסטרו לתאריך הדוח

נוסטרו	כספי המשתתפות
השקעות פיננסיות - כ-2,040.9 מיליוני ש"ח	השקעות פיננסיות - כ-497.3 מיליוני ש"ח
מזומנים, שווי מזומנים ופיקדונות קצרים - כ-455.9 מיליוני ש"ח	מזומנים - כ-8.3 מיליוני ש"ח
נדל"ן להשקעה - כ-227.2 מיליוני ש"ח	

להלן פרטים נוספים בדבר תשואות (באחוזים) שהושגו במסלולי ההשקעות והרכב ההשקעות של ישיר ביטוח:

שנת 2015		שנת 2016		שנת 2017		
תשואה		תשואה		תשואה		
נטו	ברוטו	נטו	ברוטו	נטו	ברוטו	סל השקעות:
(0.40)	1.10	0.71	2.00	1.65	2.85	אג"ח (לשעבר אג"ח 80)
(0.78)	0.72	(0.04)	1.25	0.64	1.85	אג"ח ממשלת ישראל (לשעבר אג"ח ממשלתי 75%)
(0.49)	1.01	(0.68)	(0.33)	-	-	אג"ח ממשלתי 60%
1.02	2.56	(1.47)	(1.14)	-	-	אג"ח ממשלתי 50%
0.24	1.77	1.14	2.52	3.21	4.46	כללי
-	-	0.82	1.29	3.21	4.37	מסלול לבני 50 ומטה

3.7.5. ביטוח משנה

3.7.5.1. מדיניות חשיפה

מדיניות החשיפה של ישיר ביטוח למבטחי משנה מושתתת על הכללים הבאים:

- העדפת מבטחי משנה עם דירוג בינלאומי גבוה - ישיר ביטוח מעדיפה שלא לערוך חוזים עם מבטחים בדירוג מתחת לסוג A בכלל (לפי דירוג Standard & Poors) ולהגביל חשיפה למבטחים בדירוג "A" ו-"A+". בהקשר זה נוקטת ישיר ביטוח גישה מחמירה יותר לגבי ענפים שמאופיינים בתשלום תביעות על-פני שנים רבות לאחר אירוע ביטוחי (long-tail) וגישה מקלה יותר בענפים שמאופיינים בתשלום תביעות תקופה קצרה בלבד לאחר אירוע ביטוחי (short-tail). שמירה על כללים אלו כפופה ליכולתה של ישיר ביטוח להשיג כיסוי הולם בשווי כלכלי ראוי, בהתאם לפרופיל הסיכונים של ישיר ביטוח ולאינטרסים של ישיר ביטוח בבנייה וטיפול של יחסים ארוכי טווח עם שותפים נבחרים.
- הגבלת תלות במבטחי משנה בודדים - בתחומי הביטוח הכללי, ישיר ביטוח אינה מקצה למבטח משנה בודד חלק העולה על 40% מכל חוזה quota share ו-20% מכל חוזה אחר המוגדר כמרכזי, כשאפשר להשיג את הכיסוי הנדרש בפיזור כנ"ל ללא תוספת מהותית בעלויות. בתחום ביטוח החיים השיעור המקביל בכל חוזה מרכזי עומד על 40%. כמו כן, ישיר ביטוח אינה מקצה חלק העולה על 30% מכל חוזה quota share ועל 15% מכל חוזה מרכזי אחר למבטח משנה שדירוגו מתחת ל-"A+" ואינה מקצה חלק העולה על 20% מכל חוזה quota share ועל 10% מכל חוזה מרכזי אחר למבטח משנה שדירוגו מתחת ל-"A". הכל לפי דירוג Standard & Poors. שמירה על כללים אלה כפופה ליכולתה של ישיר ביטוח להשיג את הכיסוי הנדרש ללא תוספת מהותית בעלויות.
- פיזור החשיפה לרעידת אדמה - ישיר ביטוח נוהגת שלא להקצות חלק העולה על 20% מהחשיפה הכללית לרעידת אדמה למבטח משנה בודד. בנוסף, ישיר ביטוח מגבילה את החשיפה הכללית לרעידת אדמה למבטח משנה בודד לסכום המהווה 40% מההון העצמי הרגולטורי (לפי חוזר סולבנסי).
- להגנה נוספת מנזקי רעידת אדמה נוהגת ישיר ביטוח לרכוש כיסוי 'פרמטרי'. בחוזה זה, תמורת פרמיה קבועה, מבטח המשנה מעניק פיצוי בשווי של 13 מיליוני דולר ארה"ב בגין אירועים מסוימים המוגדרים בחוזה ('פרמטרים') ללא צורך בהוכחת נזק. באמצעות חוזה זה, מקטינה ישיר ביטוח את הסיכון שנותר בחלקה לאחר הפעלת חוזי ביטוח משנה אחרים, בעת רעידת אדמה. דירוג מבטחי המשנה איתם עבדה ישיר ביטוח בחוזה זה בשנת 2017 הוא מסוג AA ומעלה לפי דירוג Standard & Poors בגין 100% מהפרמיה בחוזה.
- הגבלת סיכון האשראי במבטחי משנה בודדים - אם חשיפת ישיר ביטוח למבטח משנה בודד עולה על 15% מההון העצמי הרגולטורי (לפי חוזר סולבנסי), ישיר ביטוח שוקלת נקיטת צעדים שיגבילו חשיפה זו לאותם 15%. לגבי מבטח משנה שדירוגו מתחת ל-"A+", יחס זה עומד על 10%. לגבי מבטח משנה שדירוגו מתחת ל-"A", יחס זה עומד על 5%.
- לישיר ביטוח אין עסקאות ביטוח משנה חריגות.

3.7.5.2. ביטוח משנה בתת תחום ביטוח חובה

תת-תחום ביטוח רכב חובה מאופיין בשכיחות תביעות סטטית יחסית, ובשונות גבוהה בגובה התביעה. לאור האמור, התחייבויות ישיר ביטוח בתת תחום מגובות בחוזה ביטוח משנה מסוג "עודף הפסדים" (excess of loss). בחוזים מסוג זה, תמורת פרמיה נקובה בגין כל כלי רכב מבוטח, מבטחי המשנה משתתפים בתשלום של כל תביעה שעלותה עולה על השתתפות עצמית נקובה עד לגבול אחריות נקוב. בחוזה אין תקבולי עמלות ממבטחי המשנה²⁶. ישיר ביטוח הפעילה את חוזי ביטוח המשנה בשנת 2017, אך לא הגיעה לתקרות הכיסוי שנקבעו בתקופות המדווחות, ואין לה תביעות תלויות בהיקף המתקרב לתקרות הכיסוי שנקבעו. בשנת 2018 חודשו החוזים במתכונת דומה²⁷. מעבר לכך, נרכש בשנת 2018 חוזה ביטוח משנה מסוג "יחסי" (quota share) כאשר ישיר ביטוח מעבירה למבטחי המשנה את חלקם היחסי בפרמיה (ללא דמים) תמורת התחייבות מבטחי המשנה לשלם את אותו שיעור מן התביעות. בנוסף לתשלום חלקם היחסי בתביעות, מבטחי המשנה משלמים עמלה מתוך הפרמיות.

כ-30% מהפרמיה בביטוח משנה בתת-תחום זה שנרשמה בשנת 2017, הינה בגין מבטחי משנה בדירוג מסוג AA ומעלה לפי דירוג Standard & Poors. כמו כן, אין לישיר ביטוח מבטחי משנה עם דירוג שנמוך מסוג A בתת-תחום זה. להלן פירוט לגבי חלקם בפרמיה בתת-תחום זה של מבטחי משנה המהווים יותר מ-10% מסך פרמיה המשנה של ישיר ביטוח בתחום ביטוח כללי בשנת 2017:

שם החברה	פרמיית	
	משנה בשנת	דרוג מבטח
	2017	המשנה לפי
	(אלפי ש"ח)	S&P
Scor Global P&C S.E.	5,835	AA-

3.7.5.3. ביטוח משנה בתת תחום ביטוח רכב רכוש

בגין שנת 2017 נרכש חוזה ביטוח משנה מסוג עודף הפסדים לקטסטרופות (Catastrophe Excess of Loss). בחוזים מסוג זה, תמורת פרמיה נקובה, מבטחי המשנה משתתפים בתשלום תביעות בגין אירועים מסויימים הנקובים בחוזה, שעלותם עולה על השתתפות עצמית נקובה, עד לגבול אחריות נקוב. בשנת 2018 חודש החוזה במתכונת דומה. בחוזה אין תקבולי עמלות ממבטח המשנה²⁸. ישיר ביטוח לא הגיעה לתקרות שנקבעו בתקופות המדווחות, ואין לה תביעות תלויות בהיקף המתקרב לתקרה שנקבעה. כ-19% מהפרמיה בביטוח משנה בתת-תחום זה שנרשמה בשנת 2017, הינה בגין מבטחי משנה בדירוג מסוג AA ומעלה לפי דירוג Standard & Poors. אין לישיר ביטוח מבטחים עם דירוג שנמוך מסוג A בתת-תחום זה.

²⁶ יצוין, כי בחוזי ביטוח רכב חובה מול מבטחי המשנה נקבע כי סמכות השיפוט במקרה של סכסוך תהיה בית המשפט בישראל, שידון לפי הדין הישראלי, וכן כי הבוררות תיערך, במידת הצורך, בישראל. כמו כן לאור ניסוחם, הם מכסים את ההשפעות של מסקנות ועדת וינוגרד (ראו לעניין זה סעיף 3.1.3 לעיל) גם ביחס לשנות חיתום קודמות וכמובן גם של שנת הדוח.

²⁷ תוך שקלול השפעות ועדת וינוגרד על התביעות בשנים הבאות לתוך התעריף.

²⁸ יצוין, כי בחוזי ביטוח רכב רכוש מול מבטחי המשנה נקבע כי סמכות השיפוט במקרה של סכסוך תהיה בית המשפט בישראל, שידון לפי הדין הישראלי, וכן כי הבוררות תיערך, במידת הצורך, בישראל.

3.7.5.4. ביטוח משנה בתת תחום ענפי רכוש אחרים

ישיר ביטוח רכשה שלושה סוגי חוזי ביטוח משנה עיקריים²⁹:

1. חוזי ביטוח עודף יחסי (Quota-Share) - בחוזים מסוג זה, שיעור קבוע מן הפרמיה של כל פוליסה עובר למבטחי המשנה תמורת התחייבות לשלם את אותו שיעור מכל אחת מן התביעות. בנוסף לתשלום תביעות, מבטחי המשנה משלמים עמלה מתוך הפרמיות שנתקבלו.
2. חוזה ביטוח מותר (Fire Surplus) - בחוזה מסוג זה, שיעור מסוים מן הפרמיה של כל פוליסה עובר למבטחי המשנה בהתאם לגובה הכיסוי הביטוחי, תמורת התחייבות לשלם את אותו שיעור מכל אחת מן התביעות. בנוסף לתשלום תביעות, מבטחי המשנה משלמים עמלה מתוך הפרמיות שנתקבלו.
3. חוזי ביטוח עודף הפסדים לקטסטרופות (Catastrophe Excess of Loss) - בחוזים מסוג זה, תמורת פרמיה שמהווה שיעור קבוע מסך שווי הרכוש בביטוח במשך השנה, מבטחי המשנה משתתפים בתשלום תביעות בגין אירועים מסוימים הנקובים בחוזה, שעלותם עולה על השתתפות עצמית נקובה, עד לגבול אחריות נקוב. באמצעות חוזים אלה מקטינה ישיר ביטוח את הסיכון שנותר בחלקה במסגרת חוזה ביטוח מותר הנזכר לעיל. אין תשלום עמלות בחוזים אלה. בשנת 2018 חודשו החוזים הנ"ל במתכונת דומה.

דירוג מבטחי המשנה עמם עובדת ישיר ביטוח בתת תחום זה הוא מסוג AA ומעלה לפי דירוג Standard & Poors בגין כ-34% מהפרמיה בביטוח משנה שנרשמה בשנת 2017. אין לישיר ביטוח מבטחי משנה עם דירוג שנמוך מסוג A בתת-תחום זה. גבולות האחריות בהסכמי ביטוח המשנה נקובים בשקלים חדשים.

להלן פירוט לגבי חלקם בפרמיה בתת-תחום זה של מבטחי משנה המהווים יותר מ-10% מסך פרמיית המשנה של ישיר ביטוח בתחום ביטוח כללי בשנת 2017:

שם החברה	פרמיית	
	משנה בשנת	דרוג מבטח
	2017	המשנה לפי
	(אלפי ש"ח)	S&P
Scor Global P&C S.E.	3,182	AA-

²⁹ יצוין, כי בחוזי ביטוח ענפי רכוש אחרים מול מבטחי המשנה נקבע כי סמכות השיפוט במקרה של סכסוך תהיה בית המשפט בישראל, שידון לפי הדין הישראלי, וכן כי הבוררות תיערך, במידת הצורך, בישראל.

3.7.5.5. ביטוח משנה בתת תחום ביטוח חיים וחיסכון ארוך טווח

חוזה ביטוח המשנה המרכזי של ישיר ביטוח בתת תחום זה הינו מסוג Quota-Share & Surplus. בחוזה זה נקבע סכום בסיכון בשייר עצמי עבור כל מבוטח ובגין כל סוג סיכון. סכומי ביטוח מעבר לשייר העצמי עוברים במלואם למבטחי המשנה. ישיר ביטוח מעבירה למבטחי המשנה את חלקם היחסי בפרמיה (על-פי תעריפי הסיכון שנקבעים בהסכם ההתקשרות) תמורת התחייבות מבטחי המשנה לשלם את אותו שיעור מן התביעות³⁰. בתת תחום זה, אין לישיר ביטוח מגבלות לגבי השתתפותם של מבטחי המשנה בתביעות למעט תקרת כיסוי ברמת מבוטח בודד שעומדת על 5 מיליוני ש"ח. בשנת 2018 חודש חוזה ביטוח המשנה במתכונת דומה. בנוסף לתשלום חלקם היחסי בתביעות, מבטחי המשנה משלמים עמלה מתוך הפרמיות ועמלת רווחים. עמלת רווחים ('Profit Commission'), מהווה אחוז מהרווחים החיתומיים שהשיגו מבטחי המשנה בתקופת הדיווח. עמלה זו מחושבת רק בגין חלק המוצרים אשר מבטחים בידי אותו מבטח משנה. פוליסות בעלות סיכון מיוחד מועברות באופן פרטני ('פקולטיבי') ללא תקרת כיסוי.

בנוסף לנ"ל לישיר ביטוח פוליסת ביטוח עודף הפסדים לקטסטרופות (Catastrophe Excess of Loss) בתת תחום זה. בחוזים מסוג זה, תמורת פרמיה שמהווה שיעור קבוע מסך הסכומים בביטוח במשך השנה, מבטחי המשנה משתתפים בתשלום תביעות בגין אירועים מסוימים הנקובים בחוזה, שעלותם עולה על השתתפות עצמית נקובה, עד לגבול אחריות נקוב. באמצעות חוזים אלה מקטינה ישיר ביטוח את הסיכון שנותר בחלקה במסגרת חוזה ביטוח Quota-Share & Surplus הנזכר לעיל. אין תשלום עמלות בחוזים אלה. בשנת 2018 חודשו החוזים הנ"ל במתכונת דומה.

דירוג מבטחי המשנה איתם ישיר ביטוח עובדת בתת תחום ביטוח חיים הוא מסוג AA ומעלה לפי דירוג Standard & Poors בגין כ-92% מהפרמיה בביטוח משנה שנרשמה בשנת 2017. כמו כן, אין לישיר ביטוח מבטח משנה עם דירוג שנמוך מסוג A בתת תחום זה.

להלן פירוט לגבי מבטחי משנה שחלקם בפרמיה בתת-תחום זה מהווה יותר מ-10% מסך פרמיית המשנה של ישיר ביטוח בתת תחום ביטוח חיים בשנת 2017:

שם החברה	פרמיית משנה בשנת 2017 (אלפי ש"ח)	דרוג מבטח המשנה לפי S&P
General Reinsurance AG	8,093	AA+
Swiss Reinsurance Company	9,946	AA-
Munich Reinsurance Company	5,839	AA-

³⁰ יצוין, כי בחוזי ביטוח חיים מול מבטחי המשנה נקבע שסכסוכים בין הצדדים יוסדרו בדרך של בוררות שתיערך בישראל ועל פי הדין הישראלי. סמכות השיפוט במקרה של סכסוך בענייני תשלומים תהיה בבית משפט בישראל שידון על פי הדין הישראלי.

3.7.5.6. ביטוח משנה בתת תחום ביטוח בריאות

חוזי ביטוח המשנה בתת תחום זה הינם מסוג Quota-Share. בחוזים מסוג זה, שיעור קבוע מן הפרמיה (על-פי תעריפי הסיכון שנקבעים בהסכם ההתקשרות) של כל פוליסה עובר למבטחי המשנה תמורת התחייבות לשלם את אותו שיעור מכל אחת מן התביעות. בנוסף לתשלום תביעות, מבטחי המשנה משלמים עמלה מתוך הפרמיות שנתקבלו. דירוג מבטחי המשנה איתם ישיר ביטוח עובדת בתת תחום הבריאות הוא מסוג AA ומעלה לפי דירוג Poors & Standard בגין 88% מהפרמיה בביטוח משנה שנרשמה בשנת 2017. החלק הנותר הועבר לחברת ביטוח ישראלית.

דירוג מבטחי המשנה איתם ישיר ביטוח עובדת בתת-תחום בריאות (מחלות קשות, השתלות, ניתוחים ותרופות) הוא מסוג AA ומעלה לפי דירוג Standard & Poors בגין כ-81% מהפרמיה בביטוח משנה שנרשמה בשנת 2017. החלק הנותר הועבר לחברת ביטוח ישראלית. בשנת 2018 חודש חוזה ביטוח המשנה במתכונת דומה. דירוג מבטחי המשנה איתם ישיר ביטוח עובדת בתת-תחום תאונות אישיות הוא מסוג AA ומעלה לפי דירוג Standard & Poors בגין 100% מהפרמיה בביטוח משנה שנרשמה בשנת 2017. לישייר ביטוח חוזה ביטוח משנה בתת-תחום זה רק בגין פוליסות שנרכשו בישייר ביטוח לראשונה עד סוף שנת 2013.

להלן פירוט לגבי מבטחי משנה שחלקם בפרמיה מהווה יותר מ-10% מסך הפרמיה בתת התחום בשנת 2017:

שם החברה	פרמיית משנה בשנת 2017 (אלפי ש"ח)	דרוג מבטח המשנה לפי S&P
Swiss Reinsurance Company	7,771	AA-

3.7.5.7. ביטוח משנה בענפי ביטוח אחרים (חבויות)

ענפי ביטוח אחרים (חבויות) מאופיינים בשונות גבוהה בגובה התביעה. לאור האמור, התחייבויות ישיר ביטוח בתחום מגובות בחוזי ביטוח משנה מסוג 'עודף הפסדים' (excess of loss). בחוזים מסוג זה, תמורת פרמיה נקובה, מבטחי המשנה משתתפים בתשלום של כל תביעה שעלותה עולה על השתתפות עצמית נקובה עד לגבול אחריות נקוב. בחוזים אלו אין תקבולי עמלות ממבטחי המשנה. ישיר ביטוח לא הפעילה את חוזי ביטוח המשנה בשנת 2017. בשנת 2018 חודשו החוזים במתכונת דומה.

3.7.5.8. חשיפת מבטחי משנה לרעידת אדמה

חשיפת מבטחי המשנה לרעידת אדמה בחוזי ענפי הרכוש של ישיר ביטוח עומדת על כ-2,262 מיליוני ש"ח כשמתוכם כ-266 מיליוני ש"ח היא דרך חוזים יחסיים (אשתקד כ-1,976 מיליוני ש"ח וכ-187 מיליוני ש"ח בהתאמה). ה-MPL (Maximum Probable Loss) של ישיר ביטוח לשנת הדוח עמד על כ-1.9% מסך שווי הנכסים בביטוח. מבט ישיר ביטוח על ה-MPL לשנת 2017 עומד על אותו שיעור.

44% מחשיפה זו מכוסה על-ידי חברות עם דירוג מסוג AA ומעלה לפי דירוג Standard & Poors, ושאר החשיפה מכוסה על-ידי חברות עם דירוג מסוג A. קיימות שתי חברות שחשיפת כל אחת מהן עולה על 10% מסך החשיפה לרעידת אדמה, והן - Hannover Re ו-Munich Re.

לפרטים נוספים אודות מבטחי המשנה ראו באור 140' לדוחות הכספיים.

ריכוז תוצאות ביטוח משנה בביטוח כללי (אלפי ש"ח)

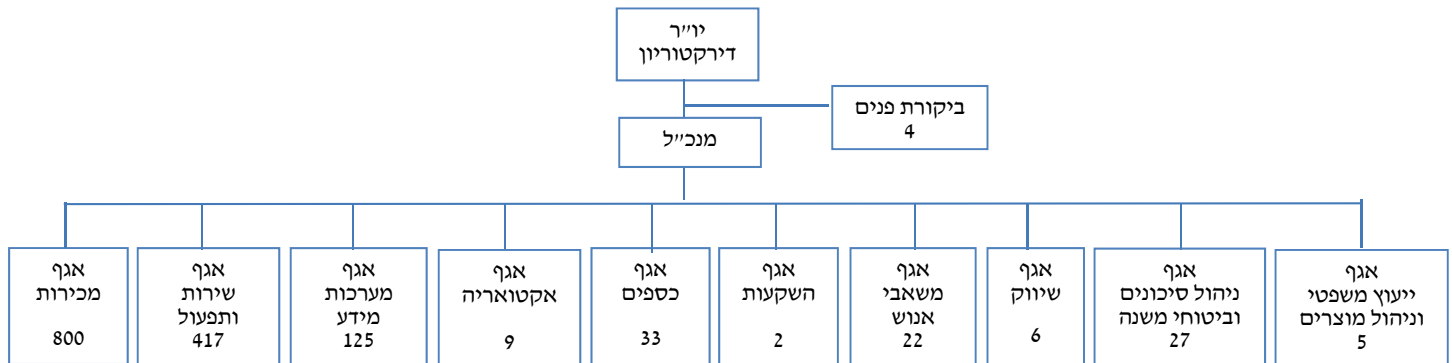
סה"כ			ענפי חבויות ואחרים			ענפי רכוש ואחרים			ביטוח רכב רכוש			ביטוח רכב חובה			שנת חיתום
2015	2016	2017	2015	2016	2017	2015	2016	2017	2015	2016	2017	2015	2016	2017	
24,691	26,812	27,272	-	-	-	24,691	26,812	27,272	-	-	-	-	-	-	פרמיות - רעידת אדמה
5,138	5,298	6,715	158	193	182	4,980	5,105	6,533	-	-	-	-	-	-	פרמיות - לא רעידת אדמה יחסי
26,689	23,996	35,689	910	1,004	1,002	-	-	-	1,705	2,197	2,339	24,074	20,795	32,348	פרמיות - לא רעידת אדמה לא יחסי
56,518	56,106	69,676	1,068	1,197	1,184	29,671	31,917	33,805	1,705	2,197	2,339	24,074	20,795	32,348	סה"כ פרמיות
10,723	(336)	32,032	498	(41)	533	15,817	20,454	22,485	(2,442)	922	1,739	(3,150)	(21,671)	7,275	רווח (הפסד) ביטוח משנה

- המעבר מהפסד לרווח בענף רכב חובה בשנת 2017, נובע מהערכת התביעות התלויות אשר בגינן ביטוח משנה, שהיתה גבוהה אשתקד, לאור השלכות אפשריות של תיקון לתקנות ההיוון כמפורט בסעיף 3.1.3 לעיל ובבאור 40'ה' לדוחות הכספיים.
- העלייה בפרמיות בענף רכב חובה בשנת 2017, בהשוואה לאשתקד, נובעת בעיקר מעליה בתעריפים וכן מגידול בהיקף הכיסוי הנרכש לעומת אשתקד.
- העלייה בפרמיות בענפי רכוש ואחרים בשנת 2017, בהשוואה לאשתקד, נובעת בעיקר מענף דירות, עקב גידול בהיקף הסכומים בכיסוי לרעידת אדמה.

3.7.6. הון אנושי

3.7.6.1. תרשים המבנה הארגוני של ישיר ביטוח

להלן תרשים המבנה הארגוני של ישיר ביטוח נכון לתאריך הדוח (במונחי עובדים):



3.7.6.2. שינויים מהותיים במצבת עובדי ישיר ביטוח

נכון לתאריך הדוח מאיישת ישיר ביטוח כ-1,341 משרות (באמצעות 1,451 עובדים) לעומת כ-1,224 משרות אשתקד (1,315 עובדים).

במהלך שנת הדוח פוצל אגף השיווק כך שיחידת האנליזה והפיתוח העסקי הועברו לאחריות אגף המכירות והמחלקה הכלכלית ותימחור המוצרים עברו מאחריות אגף אקטואריה לאגף כספים.

נכון לתאריך הדוח אגף מכירות מרכז את כל מוקדי המכירות, השירות (למעט תביעות) והשימור (ביטוח כללי, חיים ובריאות) וכן את הפיתוח העסקי. אגף השירות והתפעול מרכז את המערכים העורפיים שלהם (הפקה, תביעות, רכש, לוגיסטיקה וגביה). אגף אקטואריה מטפל בקביעת תעריפים בענפי החיים ובריאות ובחישוב כלל העתודות. יתר האגפים נותנים, בהתאם לתפקידם המקצועי, שירות לכל תחומי הפעילות של ישיר ביטוח כאשר יש פונקציות שמפוקחות ישירות על ידי מנכ"ל ישיר ביטוח בשל רגישותן וחשיבותן המיוחדת (כמו תכנון פרויקט החלפת מערכות המידע של ישיר ביטוח וביטוח משנה).

במהלך שנת הדוח חל גידול של כ-9% במצבת כוח האדם, בעיקר באגף מכירות. לישייר ביטוח אין תלות מהותית בעובד מסוים. להערכת ישיר ביטוח, תחלופת העובדים בשנת הדוח נותרה נמוכה בהשוואה לשוק למרות העובדה שמרבית עובדי ישיר ביטוח הם עובדי מוקדים שמתאפיינים (בשוק העבודה בכללותו) בתחלופה גבוהה, וזאת בזכות ההשקעה הגדולה של ישיר ביטוח ברווחת העובדים ובתנאי העסקתם.

לאחר תאריך הדוח, ביום 5 בפברואר 2018, הודיע מר רביב צולר, מנכ"ל ישיר ביטוח, על סיום כהונתו בחלוף כ-10 שנים. נכון למועד הדוח, מועד סיום הכהונה טרם נקבע. דירקטוריון ישיר ביטוח החל בתהליך איתור מחליף למר צולר.

3.7.6.3. הטבות וטיבם של הסכמי העסקה, תיאור תכניות תגמול לעובדים

כל עובדי ישיר ביטוח, לרבות ההנהלה הבכירה, מועסקים בחוזי עבודה אישיים המגדירים את תנאי העסקתם, לרבות משכורת בסיס, תנאים סוציאליים ותנאים נלווים. ישיר ביטוח נוהגת להעניק לכלל עובדי המטה שלה בונוסים שנתיים בהתאם לקריטריונים שהיא קובעת ובכללם עמידת ישיר ביטוח ביעדיה ועמידת כל אחת מיחידות ישיר ביטוח ביעדיה הפרטניים, הנגזרים מיעדי ישיר ביטוח ומקדמים את השגתם הכל בהתאם לתכניות עבודה ויעדים תלת שנתיים של ישיר ביטוח. לכל דרגי הניהול יעדים אישיים שהם נדרשים לעמוד בהם כתנאי לקבלת בונוס שנתי. גם עובדי ישיר ביטוח המועסקים במוקדיה הטלפוניים מתוגמלים, מעבר לשכר הבסיס שלהם, בבונוסים חודשיים אשר נגזרים מעמידתם ביעדים על מנת להמריץ שיפור ביצועים ועמידת ישיר ביטוח ביעדיה. שיטת התגמול הנ"ל עברה התאמות לדרישות הדין בנושא מדיניות תגמול ועוגנה במסגרת מדיניות התגמול של ישיר ביטוח ובמסגרת תכניות התגמול התלת שנתיות שלה. בנוסף, ישיר ביטוח פועלת בהתמדה לשפר את תנאי העסקה והרווחה של עובדיה במגוון היבטים, כולל התחייבות לשלם יותר משכר מינימום לכל עובדיה, הענקת הטבות בשעות עבודה וימי חופשה לסוגי אוכלוסיות עובדים הזקוקים לכך בשל מצב משפחתי או רפואי, וכן הטבות מבוססות וותק.

3.7.6.4. השקעות ישיר ביטוח באימונים, בהדרכות ובפיתוח ארגוני

מתוך הבנה של ישיר ביטוח, שהעובדים כיום שואפים למצות את כישוריהם בעבודתם ולעבוד בסביבה מתקדמת, אימצה ישיר ביטוח, גם בתחום הגיוס וההכשרה של עובדיה, חשיבה חדשנית המתבססת על גמישות בדרך רכישת המיומנויות והכישורים הדרושים לעובדים בתפקידם אצלה. עיקר עובדי ישיר ביטוח הם נציגי מוקדים המעניקים שירות ישיר ללקוחות ישיר ביטוח. על מנת להכשירם לתפקידם מקיימת ישיר ביטוח מגוון רחב של קורסי קליטה והכשרה על פני כל השנה, במסגרתם מקבלים העובדים הכשרה בתחום דיני הביטוח, הכרות עם מערכות המחשוב והטלפניה והיכרות של נהלי ישיר ביטוח, תפיסת השירות שלה והקוד האתי שלה וכן הדרכות ייחודיות לתחומי הפעילות של ישיר ביטוח.

ישיר ביטוח רואה בשדרה הניהולית שלה מפתח חשוב להצלחתה. לפיכך, משקיעה משאבים ארגוניים רבים בפיתוח, טיפוח והשבחת ההון הניהולי על כל דרגיו, לרבות הכשרות ייעודיות.

בנוסף לקורסי ההדרכה המקצועיים, וכחלק מהשקעת ישיר ביטוח בפיתוח הפוטנציאל של המשאב האנושי ומימושו, מופעלת בישיר ביטוח גם ה"אקדמיה", במסגרתה מעניקה ישיר ביטוח לעובדיה תכנית לימודי העשרה, המאפשרת התפתחות בתחום האישי והמקצועי ובניית מסלול קריירה בתוכה.

3.7.6.5. קרן מלגות וסיוע

במסגרת רישום מניות ישיר ביטוח למסחר בבורסה, הקימה ישיר ביטוח קרן מלגות וסיוע לתמיכה בעובדי ישיר ביטוח ובני משפחותיהם שאינם בעלי עניין או נושאי משרה בישיר ביטוח. בהתאם לתקנון הקרן, שאושר על ידי ועדת הביקורת והדירקטוריון של ישיר ביטוח, סכומי המלגות והסיוע יחולקו באופן רבעוני, והם מיועדים לקידום השכלת העובדים ולסיוע כלכלי.

3.7.6.6. נושאי משרה ומנהלים בכירים

א. כללי

נכון לתאריך הדוח על המצב הכספי ובסמוך למועד פרסום הדוח, נושאי המשרה של ישיר ביטוח מונים 8 דירקטורים, יו"ר ועדת השקעות משתתפות שאינם דירקטור וכן 13 נושאי משרה נוספים. נושאי משרה אלה הם המנכ"ל, מבקרת הפנים, החשב ומי שעומדים בראש כל אחד מן האגפים שתוארו בתרשים מבנה ישיר ביטוח לעיל (להלן: "נושאי משרה בכירים").

ב. תגמול נושאי משרה בכירים

בחודש דצמבר 2017, בהתאם להמלצת ועדת התגמול, אישר דירקטוריון ישיר ביטוח תכנית תגמול לשנים 2018-2020 בהתאם להוראות מדיניות התגמול וחוזר מדיניות התגמול. מדובר בתוכנית תגמול משתנה (בונוסים) ייעודית לקבוצת המנהלים הבכירה של ישיר ביטוח (כולל דרג כפיפי סמנכ"ל), ולפיה - בכפוף לעמידה ביעדים שנתיים ותלת-שנתיים של הכנסות, EV, רווח לפני מס ורווח נקי ותנאי סף לזכאות (18% תשואה להון לקבלת 100% מהבונוס המחושב המלא ו-12% תשואה להון לקבלת 50% ממנו - למעט עובדי יחידות בקרה שמרף זה זכאים ל-100%. מתחת ל-12% תשואה להון אין זכאות לבונוס כלל) - תהיה קבוצה זו זכאית לקבלת סכום בונוס שמסגרתו הכוללת נקבעה מראש, בחלוקה מדורגת שעקרוניתה נקבעו מראש, וזאת - על פני שלוש שנות התוכנית. ביחס לתקופה שממועד כניסתו לתוקף של חוק שכר הבכירים, ולמרות הוראות תכנית התגמול, יהיה המנכ"ל זכאי לתגמול משתנה רק עד תקרת השכר המותרת בדין.

המענק המירבי בהתייחס לשנת 2017 למשנה למנכ"ל ולסמנכ"לים מחושב על בסיס 8 משכורות (6.4 משכורות לסמנכ"לים השייכים לפונקציית בקרה כהגדרתה במדיניות התגמול) כשהוא מוכפל בשיעור עמידת כל סמנכ"ל ביעדיו השנתיים, כאשר נוסחת הבונוס מבוססת על 25% שיעור עמידת ישיר ביטוח ביעדיה השנתיים, 55% שיעור עמידת הסמנכ"ל ביעדים השנתיים של האגף שבראשו הוא עומד, ו-20% הערכת מנהל. התשלום בפועל של המענק השנתי נפרס באופן שרק 50% ממנו משולם בשנה השוטפת והיתרה נפרסת בקו ישר על פני שלוש השנים הבאות בכפוף לעמידה ברף התשלום שנקבע על ידי ישיר ביטוח במדיניות התגמול שלה. בנוסף, ובכפוף לעמידה ברף של 18% תשואה להון בשנת 2016 (12% ביחס לעובדי יחידות בקרה), ישולם במהלך 2018 ה-1/3 השני מתוך 50% הבונוס בגין שנת 2015 וה-1/3 הראשון מתוך 50% הבונוס בגין שנת 2016, שתשלומם נדחה ונפרס בהתאם להוראות חוזר הפיקוח. מכוח תכנית התגמול הנ"ל, צפויה ישיר ביטוח לחלק בקשר עם שנת הדוח מענקים לנושאי משרה בכירים, בסך מוערך כולל של כ-3.5 מיליוני ש"ח, לא כולל מס שכר.

3.7.7. שיווק והפצה

מוצרי ישיר ביטוח בתחומי הפעילות שלה הינם, בעיקרם, מוצרים מקבילים לאלה הנמכרים על-ידי חברות ביטוח אחרות, וככאלה יכול המבוטח להמירם במוצריה של חברה אחרת, ולפיכך חשובה ישיר ביטוח לתחרות במחירים ובהיקפי הכיסוי והשירות הניתנים על-ידי חברות אחרות אשר נבדלים זה מזה בחברות השונות (בכפוף למגבלות האסדרה החקיקתית, אשר פועלת להגביר את האחידות בתנאי הכיסוי של המוצרים).

ייחודיות ישיר ביטוח נובעת בעיקרה משיטת השיווק הישירה בה היא נוקטת שכן מרבית חברות הביטוח משווקות את מוצריהן בעיקר באמצעות מתווכים (סוכני ביטוח). שיטת השיווק הישירה כרוכה הן במחירים תחרותיים והן - בראיית ישיר ביטוח - בהנגשה של המוצר והשירות ללקוחות, במגוון היבטים: החל בתקשורת ומתן שירות ישירים מול הלקוח, לרבות באמצעים דיגיטאליים ומגוונים, עבור בשעות זמינות ארוכות של השירות וברמת שקיפות גדולה ללקוחות, וכלה במאמץ מתמיד לפשט את המוצר ואת דרכי רכישתו.

מתחרים לשיטת השיווק של ישיר ביטוח קיימים בשוק, בין אם מדובר בחברות ביטוח דוגמת ישיר ביטוח, בין אם בפעילות ישירה במסגרת חברה 'מסורתית' ובין אם במודל הסוכנים, שחלקם משווקים באמצעים דומים לאלה של ישיר ביטוח. גורם נוסף המגביר את התחרות, הוא ההקמה והפרסום המוגבר של אתרי השוואת מחירים, הן על ידי גופים פרטיים (שנכון להיום עדיין מאוגדים כסוכנויות ביטוח, למרות ההיתר להקמת אתר כאמור ללא צורך ברישיון כזה) וכן במתכונת של מחשבוני השוואה שמקים הפיקוח. פרסום זה הגביר את מודעות ונכונות הציבור לבדיקת מחירים ורכישת ביטוח באמצעות האינטרנט ובכך חיזק את חינוך השוק שישיר ביטוח מקדמת בשנים האחרונות.

ישיר ביטוח מוכרת חלק ממוצריה בערוצים דיגיטאליים (כלומר באינטרנט, לרבות גישה דרך סמארטפונים) והיא מרחיבה בהדרגה את היקפי המכירה והשירות בערוצים אלה. לדעת ישיר ביטוח, בערוצים אלו ישיר ביטוח הינה חלוצה ומתקדמת יחסית למתחרותיה, אך גם החברות המתחרות מרחיבות את פעילותן לערוץ זה וחלקן משווקות פוליסות ביטוח גם בערוצי הפצה ישירים (ללא סוכני ביטוח) – בעיקר באמצעות הטלפון והאינטרנט.

כל חברות הביטוח הפעילות בישראל בתחום זה הינן מתחרות של ישיר ביטוח אך ישיר ביטוח רואה את עיקר התחרות שלה בסוכני הביטוח, משום היותם ערוץ שיווק חליפי לערוצי השיווק הישירים, והיא פועלת, בין היתר באמצעות פרסום, על מנת לשנות את הרגלי הצריכה של הציבור לטובת רכישה ישירה וללא תיווך של גורם שלישי. כחלק מפעולות ישיר ביטוח לעודד תחרות כאמור, ועל מנת לחזק את הלגיטימציה של שיטת השיווק הישירה, פועלת ישיר ביטוח בהתמדה להרחבת מגוון הפונים אליה לקבלת הצעות ביטוח, לרבות באמצעות מספר מותגים שישיר ביטוח מפעילה ומשקיעה בקידום ובאמצעות הרחבת היקפם של שיתופי פעולה שיווקיים שונים עם שותפים עסקיים משמעותיים, כל אחד בתחומו, על מנת להגיע לקהלי יעד נוספים. הרחבה שמתאפשרת בזכות ההתקדמות הדיגיטלית המתמדת של ישיר ביטוח. התקדמות דיגיטלית זו מאפשרת לה להתייעל ולתת שירות ייחודי ללקוחותיה באופן ההופך את ההתקשרות עם ישיר ביטוח לאטרקטיבית בעיני שותפים עסקיים כאמור. כיום פועלת ישיר ביטוח תחת שמות המותגים "ביטוח ישיר" – "הקש על החמש" ("555555") וצירופים מקוצרים של סיפורה זו, דוגמת כתובת אתר האינטרנט של המותג, "9000000", YNET ביטוח ו-LIFE DIRECT – שני האחרונים על בסיס הסכמי שיתוף פעולה מהסוג הנזכר לעיל, וראו גם בסעיף 3.7.13 להלן. כמו כן מנהלת ישיר ביטוח אתר השוואת תעריפי ביטוח בשם UCOMPARE שמשווה כיום תעריפי ביטוח חובה.

ישיר ביטוח משקיעה מאמצים על מנת לחזק את הקשר הדיגיטאלי שלה עם לקוחותיה ולהרחיב את היקף הפעילות הדיגיטאלית שלה מולם על חשבון החלופה של התכתבות באמצעות ניירת, ובשנת הדוח כבר כ-80% מלקוחותיה ביצעו לפחות פעולה אחת אקטיבית מולה בערוצים דיגיטאליים. במסגרת הערוצים הדיגיטליים נמכרות כיום פוליסות לביטוח רכב, ביטוח דירה וביטוח נסיעות לחו"ל וניתנים שירותים שונים ללקוחות הן באינטרנט, והן בשירות עצמי בנתב השיחות של ישיר ביטוח.

הקשר הישיר עם לקוחותיה מאפשר לישיר ביטוח ללמוד את צרכי הלקוח ובכך להתאים את פעולותיה ומוצריה תוך שימוש באמצעים טכנולוגיים המאפשרים גמישות.

כתוצאה משיטת העבודה שתוארה לעיל, יש לישיר ביטוח מבנה הוצאות שונה מזה של חברות ביטוח הפועלות באמצעות סוכנים. מבנה ההוצאות בתחום זה אינו כולל עמלות לסוכנים (למעט במסגרת מכירת ביטוחי משכנתא באמצעות סוכנויות ביטוח של תאגידים בנקאיים ומבנה התשלום בהסכם עם סופר פארם) והוצאות הרכישה כוללות בעיקר הוצאות פרסום ויחסי ציבור, הוצאות פיתוח של ערוצי המכירה, תשלום שכר עובדי ישיר ביטוח המוכרים את מוצריה והוצאות בגין מבצעים שיווקיים והסכמי שיתוף הפעולה שתוארו לעיל.

לישיר ביטוח אין הסכמי בלעדיות עם ספק כלשהו או תלות בספק כזה או אחר ואין לה ערוץ הפצה, מעבר לשיווק הישיר שלה, שהיא תלויה בו או שמהווה מעל 10% מהפרמיות בתחום פעילות כלשהו.

כמו כל חברה, גם לישיר ביטוח תלות בערוצי השיווק שלה ובחשיפה של הציבור לפרסום, בעיקר בטלוויזיה ובמנועי החיפוש האינטרנטיים. ישיר ביטוח מבצעת מעקב מתמיד אחר היקף החשיפה של הציבור לפרסומיה ודואגת להתאים ולגוון את אפיקי הפרסום של ישיר ביטוח, החשיפה שלה וערוצי המגעים שלה עם הלקוחות להרגלי הצריכה של הציבור, ובכלל זה - רדיו, אתרי אינטרנט, שילוט חוצות, רשתות חברתיות וכיו"ב במטרה למקסם את האפשרות להיחשף לקהל היעד של מוצרי ישיר ביטוח. לירידה בהיקף הצפייה של הציבור בפרסומות בטלוויזיה עשויה להיות השפעה שלילית על תוצאות פעילותה של ישיר ביטוח.

לא היה שינוי מהותי בדינים המתייחסים לעמלות ותשלומים לערוצי הפצה של ישיר ביטוח בתקופת הדוח.

3.7.8. ספקים ונותני שירותים

לישיר ביטוח יש תלות בספקים שהיא עובדת איתם מכוח דרישת הדין/הרשויות לעבוד עם אותו ספק, כפי שנדרשות גם חברות המתחרות בה, כפי שתואר במסגרת תיאור ההסדרה בתחומי הפעילות השונים לפיכך, להלן יפורטו רק ההסכמים האחרים של ישיר ביטוח, אשר התקשרות בהסכמים חלופיים תחתם תהיה כרוכה בעלות מהותית לישיר ביטוח:

3.7.8.1. הסכם שכירות וניהול בניין

החל מחודש אפריל 2006 פועלת ישיר ביטוח ממשרדים המצויים בבית אדגר ברח' אפעל 35, פתח-תקוה, בבעלות אדגר. לפרטים בקשר עם הסכם זה ראו באור 41ד' לדוחות הכספיים המצורפים. החל מדצמבר 2013 פועלת ישיר ביטוח גם ממשרדים הממוקמים באזור התעשייה ביקנעם, המשמש, בנוסף לפעילות השוטפת כמוקד שירות, גם אתר גיבוי, חירום והמשכיות עסקית של ישיר ביטוח.

3.7.8.2. ספקי מחשוב ותוכנה

לישיר ביטוח הסכמים עם ספקים שונים לאספקת שירותי סיוע בפיתוח ושירותי אחזקת תוכנה שונים וכן התקנה ותחזוקה של תשתיות (כגון ציוד תקשורת, שרתים, מערכות הפעלה, בסיסי נתונים וכיו"ב), המתחדשים, נבחנים מחדש ומתוקפים מעת לעת. למרבית השירותים קיים יותר מספק אחד בארץ. ישיר ביטוח מפתחת את עיקר מערכת המחשב שלה באופן עצמאי ואינה תלויה בספקים לשם תפעולה או פיתוחה. חלק משימות הפיתוח מבוצעות על-ידי ישיר ביטוח באמצעות עובדים של חברות חיצוניות בפקוח וניהול מלאים של ישיר ביטוח ובמשרדה. ביחס לתחומי לוואי של עיסוקה העיקרי קשורה ישיר ביטוח, בדומה לחברות אחרות, בהסכמים עם ספקי תוכנה ייעודיים ובכלל זה בתחום ניהול השכר וההשקעות, יצירת מסמכים וכיו"ב.

בשנת 2013 העבירה ישיר ביטוח את מאגר המידע של כרטיסי האשראי של לקוחותיה לחברה חיצונית במסגרת קבלת הסמכה לפי תקן PCIDSS של חברות כרטיסי האשראי בעולם, ומאז חיוב וזיכוי לקוחות ישיר ביטוח ביחס לאמצעי תשלום זה נעשה אך ורק באמצעות חברה זו, אשר הוסמכה למתן שירות זה בהתאם לתקן הנ"ל והיא מחויבת כלפי ישיר ביטוח הן לאבטחת מידע הלקוחות השמור אצלה, הן לתקינות תהליכי הסליקה והן לזמינותה לישייר ביטוח וללקוחותיה, לרבות קיום גיבויים ראויים, פתרונות המשכיות עסקית וכיו"ב. בסיס הנתונים התפעולי של ישיר ביטוח הינו Sybase שמסופק על ידי חברת SAP והשירות לישייר ביטוח לגביו ניתן על ידי חברת סאפ ישראל. בסיס נתונים זה אינו נפוץ בארץ אך בעולם הוא קיים בהיקף משמעותי יותר אם כי אינו מהמובילים.

ישיר ביטוח משתמשת באחסון ענן של חברת Microsoft (AZURE) ונכון לתום שנת הדוח היא מאחסנת בענן את מחסן הנתונים שלה ואת מערכת ניהול הקמפיינים שלה. חברת Microsoft נבחרה כספק השירות בהיותה אחת מספקי שירות הענן המובילים בעולם, עומדת בכל התקנים הנדרשים של רגולציה אירופאית ואמריקאית בדגש על אבטחת המידע, וכך גם בדרישות ההסדרה של הפיקוח לגבי שימוש בענן לצרכי אחסון מידע.

ספקי שירות

ישיר ביטוח רוכשת מחברת יצחק לוי את המידע ביחס לשווי כלי רכב לפי קודי דגם ומחירון זה הוא הבסיס לכיסוי הביטוחי שהיא מעניקה בהקשר זה, כמפורט בפוליסות שהיא משווקת ללקוחותיה.

ישיר ביטוח מציעה את עיקר כתבי השירות שהיא מציעה ללקוחות בתת תחום הבריאות מספק חיצוני בשם פמי פרימיום בע"מ, שהוא הספק העיקרי בארץ לכתבי שירות מסוג זה.

3.7.9. רכוש קבוע

הרכוש הקבוע של ישיר ביטוח כולל בעיקר ריהוט וציוד, כלי רכב, מחשבים ותוכנות מחשב. לישייר ביטוח אגף מערכות מידע פנימי המספק את מרבית שירותי המחשוב השונים לאגפי ישיר ביטוח והוא אשר מפעיל, במידת הצורך, ספקים וחברות תוכנה שונות לצורך קבלת שירותי המחשוב הנדרשים. אתר הפיתוח והייצור נמצא בבניין המרכזי של ישיר ביטוח בפתח-תקוה. בנוסף קיים אתר גיבוי המשמש גם להיערכות בשעת חירום ביקנעם (ראו סעיף 3.7.8.1 לעיל). ישיר ביטוח משקיעה באופן שוטף סכומים גבוהים בשדרוג השירותים שהיא מעניקה ללקוחותיה בערוצים הדיגיטאליים השונים. בהתאם לתוכנית רב שנתית שהחלה בשנת 2013, ביצעה ישיר ביטוח השקעה משמעותית בשדרוג התשתיות, שיפור שרידותן ויציבותן, וכן בפיתוח מערכת תפעול והפקה מתקדמת עם דגש על שדרוג השירותים הדיגיטאליים ללקוחותיה בדגש על האינטרנט והמובייל. בשנת הדוח החלה העלייה לאוויר של חלקים מרכזיים בפרויקטי השדרוג הנ"ל, באופן מדורג ובחלק מענפי הביטוח שבהם פועלת ישיר ביטוח. שדרוג התשתיות הנ"ל צפוי להימשך גם בשנים הקרובות. בשנת הדוח השקיעה ישיר ביטוח במחשבים ותוכנה כ-48,029 אלפי ש"ח. הוצאות המיכון השוטפות בשנת הדוח הסתכמו בכ-56,203 אלפי ש"ח. ההשקעה בשנת הדוח בפיתוח המערכות כמפורט לעיל כלולה בתיאור הנ"ל.

3.7.10. עונתיות

3.7.10.1 עונתיות בהכנסות ובתביעות

מחזור ההכנסות מפרמיות ברוטו בביטוח כללי מתאפיין בעונתיות בעיקר ברבעון הראשון של השנה בשל מועדי חידוש הסכמי ביטוח של מבטחים רבים שמתרחש בתחילת שנה קלנדרית ולכן מייצגים עונתיות מסוימת. השפעתה של עונתיות זו על הרווח המדווח מנוטרלת באמצעות העתודה לסיכונים שטרם חלפו. במרכיבי ההוצאות האחרים (כגון תביעות) ובמרכיבי ההכנסות האחרים (כגון הכנסות מהשקעות) לא קיימת עונתיות מובהקת ולפיכך גם לא קיימת עונתיות מובהקת ברווח. עם זאת, עונת חורף קשה עלולה לגרום לעליה בתביעות (בעיקר בתתי-התחום רכב רכוש וענפי רכוש אחרים) ברבעונים הראשון והרביעי של השנה וכתוצאה מכך לקיטון ברווח המדווח.

ההכנסות מפרמיות בביטוח חיים ובריאות אינן מתאפיינות בעונתיות ונראה כי לא צפוי בכך שינוי, למרות שהחל מחודש יוני 2018, פוליסות בריאות מהסוג שהושק בעקבות הרפורמה החקיקתית בתת התחום יעברו הליך של חידוש אחת לשנתיים.

3.7.10.2. פרמיות ברוטו בפילוח רבעוני לשנתיים האחרונות - ביטוח כללי

להלן התפלגות פרמיות ברוטו, לפי רבעונים:

2016		2017		
%	אלפי ש"ח	%	אלפי ש"ח	
28.9	485,211	26.9	522,878	רבעון 1
23.3	390,324	24.1	468,061	רבעון 2
24.9	417,905	25.7	499,431	רבעון 3
22.9	384,246	23.3	450,082	רבעון 4
100	1,677,686	100	1,940,452	סה"כ שנתי

3.7.11. נכסים בלתי מוחשיים

3.7.11.1. נכסי קניין רוחני

ישיר ביטוח משתמשת לצורך פעילותה בשמות ובלוגו אשר נרשמו כסימן מסחרי ואשר הינם בבעלותה. נכסים אלה, הכוללים בין היתר את השם "ביטוח ישיר", את הלוגו של "איש הטלפון", את מספרי הטלפון של ישיר ביטוח בשני מותגיה הראשיים (03-5555555 ו-03-9000000) ואת כתובות אתרי האינטרנט של המותגים ביטוח ישיר ו-9 מיליון, הם מסימני ההיכר המובהקים שלה, אשר מבססים את מעמדה בשוק הביטוח. בנוסף רשמה ישיר ביטוח את זכויותיה בשם ובכתובת אתר האינטרנט שהשיקה להשוואת מחירים (Ucompare) כסימן מסחר. להשפעה של מעורבות הפיקוח בתחרות בהקשר זה ראו האמור בסעיפים 3.7.1 ו-3.7.7 לעיל.

3.7.11.2. מאגרי מידע

לישיר ביטוח מספר מאגרי מידע רשומים אשר במסגרתם נשמרים הנתונים בקשר עם לקוחות ישיר ביטוח, לרבות פונים וצדדים שלישיים שהגישו תביעות. המידע במאגרים כולל מידע שנמסר על ידי הלקוח בעת פניה לקבלת הצעת מחיר לרכישה מוצר ממוצרי ישיר ביטוח או בקשה לקבל פניה כזו מצד ישיר ביטוח, בעת הרכישה או קבלת שירות לאחר מכן, וכן מידע נוסף שנמסר לישיר ביטוח בקשר עם השירותים הניתנים על ידה ומידע שנוצר במסגרת ישיר ביטוח או נמסר לה, לרבות מידע עקב טיפול בחיתום, בתביעות ביטוח ובדרישות שונות של צדדים שלישיים, בהתאם לדין.

3.7.12. גורמי סיכון

פעילות ישיר ביטוח כרוכה בסיכונים שונים שהעיקריים בהם הינם סיכונים רגולציה, סיכונים ביטוחיים, סיכונים שוק, סיכונים השקעות ואשראי וסיכונים תפעוליים. לאלה מצטרפים סיכונים נלווים כגון סיכונים מוניטין וסיכונים עסקיים אחרים. ניהול נכון של הסיכונים ימזער את סיכויי התרחשותם ואת היקף הנזק שיגרמו אם וכאשר יתממשו. בטבלה הבאה מוצגים גורמי הסיכון. השפעת גורמי הסיכון מבוססת על שיקול דעת הנהלת ישיר ביטוח על בסיס המידע הקיים במועד ההערכה. השפעת גורמי הסיכון מתייחסת לכל סיכון בפני עצמו ומביאה בחשבון את ההסתברות להתממשות הסיכון ואת תוצאתו הפוטנציאלית. הערכת מידת ההשפעה של גורמי הסיכון מתייחסת להשלכות הישירות על ישיר ביטוח ואינה מביאה בחשבון השפעות עקיפות:

מידת השפעה			סיכון	
השפעה קטנה	השפעה בינונית	השפעה גדולה	גורמי הסיכון	סיווג הסיכון ³¹
	√		האטה כלכלית בינלאומית ומקומית	סיכונים מקרו
	√		סיכונים שוק	
	√		סיכונים אשראי	
	√		סיכונים נזילות	
		√	סיכונים ביטוחיים	סיכונים ענפיים
		√	קטסטרופות: רעידת אדמה, נזקי טבע, אירועים חריגים	
		√	אנטי סלקציה	
		√	אי יכולת שימור התיק	
	√		חיתום לקוי וסיכונים מודל	
	√		סיכונים מבטחי משנה	
	√		תחרות ומתחרים	
		√	איכות שלמות וזמינות נתוני חברה	
	√		עזיבה של כוח אדם	
		√	פגיעה בשמה הטוב של ישיר ביטוח	
	√		תלות במידע המועבר על-ידי גורמים חיצוניים	סיכונים תפעוליים
		√	רמאויות והונאות ספקים/עובדים	
	√		מכירות לא מקצועיות	
√			אי קיום מבצעים ושיתופי פעולה ****	
		√	רשלנות מקצועית	
		√	תלות במערכות מידע	
		√	מתקפות סייבר ואבטחת מידע	
	√		פגיעה ביחסי עבודה	
	√		סיכונים ציות	
	√		סיכונים תפעוליים אחרים	
	√		פסיקות משפטיות, תקדימים משפטיים, וריבוי תביעות ייצוגיות *	סיכונים משפטיים
		√	דרישות רגולציה לרבות איסורי פעולה למרות סיכון גלוי וברור (איסור תמחור לפי מאפייני סיכון מובהקים, כפיית תעריפים שאינם תואמי סיכון, סוגיות של הגנת פרטיות) **	
	√		ריבוי רשויות היוצרות חקיקה	

³¹ סיכונים שורשיים.

מידת השפעה			סיכון	
השפעה קטנה	השפעה בינונית	השפעה גדולה	גורמי הסיכון	סיווג הסיכון ³¹
			ומטילות סנקציות והרחבת סמכויותיהן וריבוי ותכיפות של אסדרה *	
	√		רמת התעסוקה	סיכוי מצב משק***
		√	מצב בטחוני	
	√		שינוי בטעמי ציבור	
	√		שינוי בהרגלי הצריכה של הציבור	
	√		שינויים בהרגלי הצפייה של הצרכן	סיכונים אסטרטגיים
	√		דרכי השוואה בין חברות הביטוח	
	√		גידול ברשויות ובחקיקה	
	√		פגיעה באיתנות הפיננסית של ישיר ביטוח, בשווי מניותיה או בדירוגה	

* פסיקות משפטיות הן בעלות תחולה רטרואקטיבית וכשהן קובעות הלכות רוחביות יש להן השפעה, לרבות על עתודות.

גם לחקיקה לא תקינה עלולות להיות השלכות רטרואקטיביות על העתודות, וראו לדוגמא את תקנות ההיוון של הביטוח הלאומי (וינוגרד).

הגידול במספר הרשויות שהחלטותיהן וסמכותן מוחלת על ישיר ביטוח או משפיעה עליה, ישירות או בעקיפין והגידול בהיקף סמכויות החקיקה, השיפוט והענישה הנתונות בידיהן תוך צמצום אפשרויות ישיר ביטוח לערער על קביעותיהם והרחבת היקף האסדרה ותדירותה מקשה כאמור לעיל על התכנון העסקי ועל אבטחת הציות. ישיר ביטוח פועלת מול הרשויות השונות בניסיון לשמר במידת האפשר את הפרדת הרשויות המתחייבת ממשטר דמוקרטי ואת האיזון הראוי בהפעלת הסמכויות של כל אחת מהן, אך מגמת ההסדרה פועלת בכיוון ההפוך ומגבירה את כוחה של הרשות המבצעת על חשבון הרשות המחוקקת והרשות השופטת.

** על-פי הנחיות הפיקוח, יש פרמטרים מובהקים של סיכון שאסור להשתמש בהם לתמחור משיקולים שונים. קיימת הנחיה של רמ"ט לפיה אסור לישיר ביטוח לעשות שימוש במידע על לקוחות שנשלח אליה מכוח דין, אלא לצורכי מענה לשולח, גם אם שימוש בו יאפשר לה להגן על עצמה מסיכונים דומים וזאת משיקולי הגנת פרטיות ועל חשבון זכות הקניין של ישיר ביטוח. קיימות הגבלות רגולציה על פעילות ישיר ביטוח לקידום התחרות באמצעות פרסום וחלופות לשיטות השיווק המתחרות בה.

*** מיתון במשק, לרבות בשל הרעה במצב הביטחוני, עלול לגרום לגידול בחובות אבודים, לצמצום הכיסויים הנרכשים בפוליסות ביטוח ולגידול במספר מקרי הביטוח והתביעות (בשל גידול במספר הגניבות, הפריצות וההונאות).

**** חלק מההנחיות ומכשירי ההשוואה בין חברות הביטוח בהיבטים שונים, שמייצר הפיקוח (הנחזה להיות גורם אובייקטיבי), תוך התעלמות משוני רלוונטי בין החברות במסגרת ההשוואה מביאים לפגיעה בישיר ביטוח לרבות הצגה לא מאוזנת של ישיר ביטוח ביחס לאחרות ופגיעה אפשרית במוניטין שלה ובפניות של לקוחות אליה: ישיר ביטוח פועלת מול הפיקוח להבהרת הרלוונטיות של השוני והצורך להתאים את הדין ואת דרכי ההשוואה לשוני זה על מנת לייצר החלה והשוואה הוגנות (מחשבון ביטוח חובה ודירות, מדרג השירות ועוד) ומול הלקוחות פועלת ישיר ביטוח להצגת ההשוואה המלאה והרלוונטית מבחינתם.

לפירוט נוסף בנושא ניהול הסיכונים בישיר ביטוח ראו באור 40 לדוחות הכספיים.

3.7.13. הסכמים מהותיים והסכמי שיתוף פעולה

1. בין ישיר ביטוח לבין ידיעות אינטרנט בע"מ נחתם ביום 30 במרס 2009 הסכם להקמת אתר אינטרנט למכירת ביטוח תחת מותג YNET ביטוח בניהולה ובאחריותה של ישיר ביטוח, באופן שידיעות אינטרנט אחראית למהלכי הפרסום והשיווק של האתר אך כל ההליך הביטוחי מול הלקוח (לרבות פתיחת הצעה, מכירה, שירות וכיו"ב) הוא באחריותה וניהולה המלאים והבלעדיים של ישיר ביטוח.
2. ביום 20 בנובמבר 2012 נחתם הסכם בין ישיר ביטוח לבין סופר פארם בע"מ וסוכנות ביטוח שבבעלותה המלאה.
3. לפיו הצדדים ישתפו פעולה במכירת ביטוח בניהולה ובאחריותה של ישיר ביטוח תחת מותג LIFEDIRECT.
4. ביום 24 בנובמבר 2013 נחתם הסכם בין ישיר ביטוח לבין איסתא ישראל בע"מ לפיו לקוחות איסתא שירצו בכך, יוכלו לבקש מאסתא לרכוש עבורם ביטוח נסיעות לחו"ל בישיר ביטוח. פוליסות הביטוח של ישיר ביטוח בתחום זה הותאמו לצרכי לקוחות איסתא כפי שהוצגו לישיר ביטוח על ידי איסתא ומוענקת להם הנחת קולקטיב. ראו לעניין זה גם סעיף 3.5.4 לעיל.
5. בין ישיר ביטוח לבין מספר סוכנויות ביטוח של תאגידים בנקאיים קיימים הסכמים לפיהם לקוחות של סוכנות הביטוח של הבנק יכולים לרכוש באמצעותה ביטוח משכנתא בקשר עם נטילת הלוואת משכנתא מהבנק, כאשר היקף השירות שמעניקה ישיר ביטוח לסוכנות הבנק וללקוחותיה מותאמת לצרכיהם השונים. האחרון שבהם נחתם בשנת הדוח בעקבות זכייה במכרז בסוף שנת 2016.
6. ביום 30 בספטמבר 2014 נחתם הסכם בין ישיר ביטוח לבין סמל"ת (יבואנית רכב), לפיו רוכשי כלי רכב מסמל"ת אשר ירצו בכך יוכלו לרכוש ביטוח רכב מישיר ביטוח בתנאים מיטביים, ובכלל זה יוכלו לתקן את כלי הרכב שלהם בקרות מקרה ביטוח במוסכי היבואן של סמל"ת כמוסכי הסדר.
7. ביום 5 בינואר 2017, נחתם הסכם בין ישיר ביטוח לבין צ'מפיון מוטורס בע"מ, יבואנית של כלי רכב מתוצרת קונצרן פולקסווגן ובכללם גם מותגי סיאט, אאודי וסקודה בדומה להסכם הנזכר בסעיף 6 לעיל.

3.7.14. תחזיות אחרות והערכות לגבי עסקי ישיר ביטוח

להערכת ישיר ביטוח לא חלו בשנת הדוח התפתחויות מהותיות בשוקי הפעילות שלה או שינויים במאפייני הלקוחות שלה לעומת השנה שקדמה לה. בראיית ישיר ביטוח, קיימת מגמת שוק של פנייה הולכת וגוברת לערוצי הפצה ישירים ודיגיטליים על חשבון תיווך ותוך הגדלת כוחו של הלקוח מול נותן השירות – קרי חברות הביטוח, ועל כך מושתתת האסטרטגיה שלה. שיטת הפעילות הישירה של ישיר ביטוח עם לקוחותיה מבוססת על שקיפות גבוהה, פשטות, הוגנות ויעילות ברכישה ובקבלת שירות, תוך הרחבת אפשרויות הרכישה והשירות למגוון של ערוצים דיגיטליים, המקלה על הלקוח להבין את המוצר, לבצע השוואת מחירים והשוואת איכות השירות, לקבל החלטה מושכלת לגבי המוצר שהוא בוחר לרכוש ולנהל את רכישתו וקבלת השירות ביחס אליו ביעילות ובקלות. ישיר ביטוח צופה כי שקיפות זו, בוודאי ביחס למחיר מוצריה, תוסיף ותגדל ככל שחברות נוספות ייכנסו לפעילות ישירה ודיגיטלית ותביא להגברת התחרות בתחום. פעילות הפיקוח לקידום שקיפות זו על ידי הסדרת דיווחים משווים, המרת מוצרי ליבה לפוליסות תקניות ואחידות בכיסוייהן והענקת ציוני איכות בשנים הבאות עשויה לזרז את התהליך.

העולם כולו צועד לכיוון טכנולוגי בהתמדה, תוך פיתוח המסחר והשירות הדיגיטליים, וישיר ביטוח מתאימה עצמה טכנולוגית ושירותית באופן שוטף, בהיבטי תוכנה ותהליכים גם יחד, כך שתתאפשר לה התפתחות עסקית מתמדת, תוך הקפדה יתירה על הטמעת אמצעי אבטחת מידע ועל התאמת השירות הדיגיטאלי שלה לדרישות הלקוחות.³²

³² וראו, למען הזהירות, את האזהרה לגבי מידע צופה פני עתיד המופיעה בפתח הדוח.

3.8. תחום פעילות ו' – אשראי צרכני

3.8.1. מידע כללי על תחום הפעילות

א. מבנה תחום הפעילות ושינויים החלים בו

מימון ישיר פועלת בשוק האשראי הצרכני בישראל שהיקפו הכולל מוערך בכ-187 מיליארד ש"ח. תחומי הפעילות העיקריים של מימון ישיר בשוק זה הינם: מתן אשראי לרכישת רכב (בעיקר "יד-שניה"), מתן אשראי להלוואות לכל מטרה (להלן: "הלוואות סולר"), מתן הלוואות למטרות ייעודיות בבתי עסק שונים, ומתן הלוואות לעסקים קטנים (הן עוסקים מורשים והן חברות בע"מ).

שוק האשראי הצרכני בישראל נשלט בעיקרו על ידי הבנקים. בשנים האחרונות, החלו גם חברות כרטיסי האשראי וחברות מימון חוץ בנקאיות בפעילות בתחום האשראי הצרכני באמצעות הענקת מסגרת אשראי נוספת מעבר לזו המוצעת בבנק והלוואות לכל מטרה. חלק מחברות אלו עוסקות במתן אשראי לתחומים ספציפיים כגון מתן אשראי צרכני לצורך מימון רכישת רכב וחלקן במתן אשראי לכל מטרה, אשראי לעסקים קטנים ועוד.

בשנים האחרונות קיימת צמיחה משמעותית בשוק האשראי לרכישת כלי רכב, הנובעת בין היתר מגידול במכירות בשוק הרכב, מעלייה בחלקו של השוק המאורגן בתחום הרכב על חשבון המכירות מפרטי לפרטי, וזאת כתוצאה מעלייה בהיקף הפעילות של חברות הליסינג, סוכנויות למכירת רכב משומש ורשתות למכירת כלי רכב מיד שניה (כגון אוטו-דיל, אוטו-סנטר ורשתות טרייד-אין למיניהן) והגברת פעילות רשתות אלה בתחום ה"טרייד אין", תוך עלייה משמעותית במספר נקודות המכירה למכירת רכב בישראל. שינויים אלו מהווים תמריץ ללקוחות להחלפת רכבים לעיתים קרובות יותר מבעבר ועלייה בשיעור השימוש במימון בעסקאות אלה. בנוסף, קיימת עלייה בפרסום עסקאות מכירת רכב המשלבות מבצעי מימון.

תחום ההלוואות לכל מטרה הינו שוק גדול מאד (כ-160 מיליארד ש"ח מתוך סך שוק אשראי צרכני של כ-187 מיליארד ש"ח). נתח מהותי של אשראי זה נמצא ב"משיכות היתר" במסגרות האשראי הבנקאיות. להערכת מימון ישיר, אשראי זה הינו אשראי יקר יחסית ובעל פוטנציאל תחרות משמעותי לבנקים מצד גורמים חוץ בנקאיים.

בשנתיים האחרונות חלו בענף האשראי הצרכני התפתחויות מרחיקות לכת הצפויות, להערכת מימון ישיר, להשפיע על הפעילות בשנים הקרובות. ההתפתחויות החשובות הן:

- יישום המלצות "ועדת שטרום" שהחשובות בהן הן הפרדת חברות כרטיסי האשראי מהבנקים ומכירתן לגורמים אחרים.
- שינויי חקיקה (ראה סעיף ג' להלן).
- הקמת מאגר נתוני אשראי לאומי (צפוי להיכנס לפעולה בחודש אוקטובר לשנת 2018).

כמו כן, חלים בענף שינויים טכנולוגיים משמעותיים שיגרמו להערכת מימון ישיר להשפעה מהותית על הענף בשנים הקרובות:

- פיתוח מודלים לניבוי כשלי אשראי המבוססים על מכונות לומדות, ויכולת איסוף מגוונת של נתונים בהיקף נרחב ברמת הפרט וברמת העסק, בנוסף למידע הפיננסי המסורתי.
- התרחבות בשימוש ב-API בכל מגזרי השוק לרבות משרדי ממשלה והבנקים.
- טכנולוגיות שלילת מידע מחשבונות בנק וניתוח טקסטים ונתונים בזמן אמת.
- טכנולוגיות אימות זהות (וידאו, תמונה, קול) המאפשרות מתן אשראי מרחוק תוך נטרול סיכוני ההונאה.
- טכנולוגיית הבלוקצ'יין שתאפשר החלפות ערך בין צדדים זרים לרבות שילוב גורמי אשראי ובתהליכים מהירים ובטוחים לחלוטין.
- טכנולוגיות תשלום חדשות המחברות את הטלפון החכם לקופות בבתי עסק ואתרי אינטרנט תוך עקיפת חברות כרטיסי האשראי.

ב. מגבלות חקיקה, תקינה ואילוצים מיוחדים החלים על תחום הפעילות

פעילות מימון ישיר כפופה בין היתר לחקיקה החלה על העמדת אשראי כגון: חוק הסדרת הלוואות חוץ-בנקאיות, התשנ"ג-1993 (אשר תוקן באופן מהותי ועתיד להיקרא החל מהמחצית השנייה של שנת 2018 "חוק אשראי הוגן, התשנ"ג - 1993"), המחיל על מלווה, בין היתר, חובת עריכת חוזה בכתב עם הלווה, לרבות גילוי מלא כנדרש בחוק, מגבלות על שיעור עלות אשראי, מגבלות על ריבית פיגורים ותנאים להקדמת פירעון הלוואות וכן חוק הריבית, התשי"ז-1957 וצווים שהוצאו על פיו.

במהלך שנת 2018 עתיד להיכנס לתוקפו חוק שירות נתוני אשראי, התשע"ו - 2016 אשר מחליף את חוק שירות נתוני אשראי, התשס"ב - 2002 ואשר צפוי לערוך רפורמה משמעותית בתחום נתוני האשראי שעיקרה איסוף נתונים חיוביים אודות הלקוחות והכללתם בדו"ח האשראי שיימסר לנותני האשראי.

בחודש מרס 2018 עתיד להיכנס לתוקף (בתחולה חלקית) צו איסור הלבנת הון (חובות זיהוי, דיווח וניהול רישומים של נותני שירותי אשראי למניעת הלבנת הון ומימון טרור), התשע"ח - 2018 אשר יטיל על נותני אשראי ועל מימון ישיר חובות בתחום איסור הלבנת ההון ומימון טרור. הצו יחול באופן מלא על מימון ישיר ביום 15 במרס 2019, מימון ישיר נערכת ליישום הוראות הצו.

חוק הפיקוח על שירותים פיננסיים (שירותים פיננסיים מוסדרים), התשע"ו-2016 ("חוק הפיקוח על נותני שירותים פיננסיים")

ביום 1 ביוני 2017, נכנס לתוקף חוק הפיקוח על נותני שירותים פיננסיים, אשר מטיל על מימון ישיר חובות שונות כגון: חובת רישוי (לרבות חובה על בעלי השליטה לקבלת היתר שליטה בחברה), אפשרות לקבלת רישיון מנפיק כרטיסי אשראי, חובות ציות למפקח על שירותים פיננסיים מוסדרים וחובות שונות בהיבטי ממשל תאגידי, הגנה על לקוחות, חובת מתן אזהרה בפרסום הלוואות וכיו"ב.

נושאים מרכזיים נוספים המוסדרים במסגרת חוק הפיקוח על נותני שירותים פיננסיים הינם חובות דיווח שונות למפקח על נותני שירותים פיננסיים (כהגדרת המונח בחוק הפיקוח על נותני שירותים פיננסיים), וכן חובות שונות בהתנהלות כלפי לקוחות ובכללם החובה לאיסור הטעייה (לרבות בפרסומות), החובה לגילוי נאות ומגבלות להתקשרות בעסקה עם קטינים. חובות אלה ואחרות מלוות בסמכויות פיקוח נרחבות המוקנות למפקח על נותני שירותים פיננסיים, ולמי מטעמו, כאשר העיקריות שבהן מתבטאות בסמכות להטיל עיצומים כספיים ובקביעת עבירות פליליות על הפרות של הוראות מסוימות המנויות בחוק הנ"ל. כמו כן, נדרשה מימון ישיר למנות איש קשר מטעמה, האחראי על הקשר עם המפקח על נותני שירותים פיננסיים וכן על יישום הוראות החוק הנ"ל בקרב מחלקותיה השונות.

יצוין כי חוק הפיקוח על נותני שירותים פיננסיים מחריג את הגופים שתחת תחולתו מתחולת חוק הגנת הצרכן, התשמ"א-1981 והתקנות מכוחו.

מימון ישיר נערכת לקראת החלת ויישום חוק הפיקוח על נותני שירותים פיננסיים על פעילותה. במסגרת היערכות כאמור הגישה מימון ישיר בקשה לקבלת רישיון נותן אשראי וקיבלה אישור המשך עיסוק זמני אשר מאפשר לה לפעול עד לקבלת החלטה בבקשת הרישיון לגופה. למיטב ידיעת מימון ישיר, היא מקיימת את כל הוראות החוק הנ"ל.

ג. תיקוני חקיקה המשפיעים על הסביבה העסקית של מימון ישיר

ביום 31 בינואר 2017, פורסם ברשומות החוק להגברת התחרות ולצמצום הריכוזיות וניגודי העניינים בשוק הבנקאות בישראל (בהמשך להמלצות הוועדה להגברת התחרות בשירותים בנקאיים ופיננסיים נפוצים, "וועדת שטרומ", עיקרי החוק הינם הטלת חובה על הבנקים הגדולים (פועלים ולאומי) למכור את החזקותיהם בחברות כרטיסי האשראי שבבעלותן (ישראל כרטיס ולאומי קארד) בתוך 3 עד 4 שנים, הסדרת תחום כרטיסי האשראי לאחר ביצוע המכירה, לרבות זכויות שימוש במידע, הפצת כרטיסים חוץ בנקאיים, סולק מתארח ומאגד וכיו"ב. כמו כן, מסדיר החוק את שינוי הבעלות במפעילי מערכות תשלומים כגון ש"א ומס"ב ואת היכולת לצרוך מהן שירותים ישירות. החוק כולל הקמת תשתיות מחשוב, חובת מכירה של שירותי מחשוב ותפעולם על ידי הבנקים, והשכרת מקרקעין המשמשים לצורך זה. כמו כן, נוסף פרק בנוגע לאפשרות גישה לצפייה במידע פיננסי בחשבוננו של הלקוח בלבד (במצב של "Read only").

במהלך שנת 2016 פורסם חוזר מתוקן של הפיקוח בעניין "כללי השקעה החלים על גופים מוסדיים". חלק מהתיקונים שבוצעו בכללי ההשקעה אפשרו לגופים מוסדיים להשקיע בהלוואות או בתיקי הלוואות שאינם מדורגים בדירוג חיצוני, זאת בהסתמך על מודל דירוג פנימי של הגוף שהעמיד את ההלוואות ובכפוף לאישור עקרונית מודל החיתום של הגוף המעמיד את ההלוואות על ידי ועדת ההשקעות של הגוף המוסדי. תיקון זה מאפשר לגופים מוסדיים לרכוש מאת מימון ישיר תיקי הלוואות, במתווה דומה לעסקאות מכירת תיקי הלוואות שמבצעת מימון ישיר עם בנק אגוד לישראל בע"מ ובנק מזרחי טפחות בע"מ.

ד. שינויים בהיקף הפעילות בתחום וברווחיותו

במהלך שנת 2017, העמידה מימון ישיר הלוואות חדשות בהיקף של כ-3.2 מיליארד ש"ח, מתוכן המחיתה על דרך המכר הלוואות בסך של כ-2.4 מיליארד ש"ח לבנק אגוד לישראל בע"מ, לבנק מזרחי טפחות בע"מ ולמספר גופים מוסדיים בהתאם למפורט בדוחות הכספיים. בנוסף שיווקה מימון ישיר עבור לאומי קארד אשראים בע"מ (להלן: "לאומי קארד") וכרטיסי אשראי לישראל בע"מ (להלן: "כאל") הלוואות לכל מטרה בהיקף של כ-0.9 מיליארד ש"ח.

מימון ישיר רשמה במהלך השנה צמיחה בשיעור של 39% בהעמדת הלוואות ללקוחות וצמיחה בשיעור של 36% בפעילות שיווק הלוואות. חלק משמעותי מהצמיחה נבע מגידול בהיקף הלוואות הרכב שהעמידה מימון ישיר. בעוד שבשנת 2016, העמידה מימון ישיר כ-1.8 מיליארד ש"ח הלוואות רכב, בשנת 2017 צמחה פעילות זו בכ-45% ומימון ישיר העמידה בשנת 2017 כ-2.7 מיליארד ש"ח הלוואות רכב.

ה. גורמי הצלחה קריטיים בתחום הפעילות

- מודלי חיתום משוכללים המסייעים בהשגת נזקי אשראי נמוכים.
- מקורות מימון מגוונים בהיקפים משמעותיים לפעילות השוטפת.
- טכנולוגיה ברמה גבוהה המאפשרת גמישות רבה ביישום שינויים.
- בניית מותג מוביל.
- שיווק ישיר ואפקטיבי – יישום יעיל של מודל השיווק הישיר ללקוחות קיימים ולקוחות פוטנציאליים חדשים.
- פעילות דיגיטלית משמעותית בתחום מכירת הלוואות ובתחום השירות והגביה.
- מקסום ההתקשרויות עם סוכנויות למכירת רכבים ועם גורמים קמעונאים שונים.
- מוקד טלפוני יעיל ומקצועי הנותן מענה לשיחות נכנסות וכן משמש לביצוע טלמרקטינג.
- יכולת פיננסית משמעותית.
- יכולת פיתוח מהירה של מוצרים חדשים.
- מערכת שירות לקוחות איכותית, מהירה, גמישה ואמינה.
- מערך גביה יעיל.
- מערך שירות מהיר וזמין ללקוחות העסקיים (סוכנויות רכב) והפרטיים.
- שיתופי פעולה מגוונים למכירת ושיווק הלוואות עם גורמים פיננסיים מובילים.
- יכולת אימוץ מהירה של טכנולוגיות חדשות לצורך שיפור פעילות מימון ישיר.

1. חסמי הכניסה והיציאה העיקריים של תחום הפעילות

- יכולת פיננסית משמעותית הכוללת הון עצמי ויכולת גיוס הון חיצוני.
- מערך מחשוב יעיל הכולל תוכנות מתקדמות לנושא ה-CRM ומערך ניהול בסיסי נתונים.
- מערך קשרים והסכמים עם רשתות מובילות בתחום מכירת הרכב.
- מערך קשרים והסכמים עם רשתות מובילות בתחום הלוואות בבתי עסק.
- מותג משמעותי בעל רמת תודעה גבוהה וערכים חיוביים.
- יכולת בהפעלת מערך מוקד טלפוני אקטיבי.
- מלבד התחייבותה של מימון ישיר להמשיך ולתפעל תיקי הלוואות שהומחו לצדדים שלישיים, למימון ישיר אין חסמי יציאה משמעותיים בתחום הפעילות.

2. תחליפים למוצרי תחום הפעילות

התחליפים העיקריים לפעילות מימון ישיר בתחום מתן אשראי צרכני למימון רכישת כלי רכב הם:

- רכישת רכב באמצעות הון עצמי בלבד.
- ליסינג מימוני לפרטיים - החכרת כלי רכב חדשים ומשומשים לפרטיים בעסקת "ליסינג מימוני" במסגרתה הרכב מוחזר ללקוח תמורת מקדמה ותשלומים חודשיים קבועים. ללקוח ניתנת בדרך כלל אופציית רכישה של הרכב בתום תקופת החכירה בסכום שהוגדר מראש.
- קבלת הלוואה מגופים בנקאיים, מחברות כרטיסי האשראי ומחברות אשראי צרכני נוספות.

התחליף להלוואות המגובות בשעבוד רכב ומשמשות למטרות שאינן בהכרח רכישת רכב, הינם הבנקים, חברות האשראי וגופים פיננסיים נוספים המעניקים אשראי.

התחליף להלוואות סולו, להלוואות בבתי עסק ולהלוואות לעסקים קטנים שאינן מגובות בשעבוד הינו אשראי מהבנקים, מחברות כרטיסי האשראי ומחברות מימון פרטיות.

3.8.2. מוצרים ושירותים בתחום הפעילות

ההלוואות אותן מעמידה מימון ישיר ניתנות במסלולים מגוונים כולל הלוואות להחזר בתשלומים שווים והלוואות עם מרכיב של בלון במסלולי הצמדה שונים. החלק המכריע של ההלוואות הינו צמוד למדד.

רוב ההלוואות נפרעות בתשלומים חודשיים הנגבים באמצעות הוראות קבע לחיוב חשבון הלקוח בבנק.

3.8.3. פילוח נתונים עבור מוצרים ושירותים (באלפי ש"ח):

שנת 2015	שנת 2016	שנת 2017	
228,399	294,812	423,572	סך ההכנסות מתחום אשראי צרכני
68,813	85,433	104,754	רווח לפני מסים מתחום הפעילות

סך ההכנסות בשנת 2017 מאשראי צרכני הסתכמו בכ-423,572 אלפי ש"ח ומהוות גידול של כ-44% למול שנת 2016. יתרת תיק האשראי של מימון ישיר וההכנסות שנבעו ממנו, מושפעים מעסקאות מכירה של תיק האשראי שמבצעת מימון ישיר ועסקאות איגוח תיקי הלוואות שביצעה מימון ישיר (ראה גם באור 42'ה' לדוחות הכספיים בדבר המחאות תיק האשראי שבוצעו בשנת 2017). תיק האשראי של מימון ישיר הסתכם ביום 31 בדצמבר, 2017 בכ-1,272 מיליוני ש"ח.

בשנת 2017, רשמה מימון ישיר בדוחותיה רווח לפני מס בסך 110,474 אלפי ש"ח, לעומת רווח לפני מס בסך 84,979 אלפי ש"ח בשנת 2016. בדוחות החברה נרשם רווח לפני מס בסך כ-104,754 אלפי ש"ח בשנת 2017, לעומת רווח לפני מס בסך כ-85,433 אלפי ש"ח בשנת 2016. הפערים בין הרווח בדוחות החברה לבין הרווח בדוחות מימון ישיר נובעים מהמחאות תיקי אשראי ליסיר ביטוח בשנת 2017. השיפור הניכר בפעילות אשראי צרכני בשנת 2017 למול שנת 2016 נבע ברובו מהמשך מגמת הצמיחה המואצת בפעילות מימון ישיר, בפרט בתחום הלוואות הרכב, וכן עקב המשך יצירת שיתופי פעולה להמחאת תיקי הלוואות בהיקפים הולכים וגדלים.

3.8.4. לקוחות

מרבית לקוחות מימון ישיר הינם לקוחות פרטיים להם ניתנת הלוואה אחת. לקוחות אלו הינם מכל רחבי הארץ, ובעיקר מהשכבות הסוציו אקונומיות הקרובות למוצע והגבוהות במקצת מהמוצע באוכלוסייה.

למימון ישיר אין תלות בלקוח בודד ואין לקוח בודד שההכנסות ממנו מהוות 10% או יותר מסך הכנסותיה.

3.8.5. שיווק והפצה

מימון ישיר משווקת את פעילותה באמצעות פרסום באמצעי המדיה וה"ניו-מדיה" השונים, פעילויות קידום מכירות, טלמרקטינג ופעילויות שיווק נוספות הנתמכות על ידי מוקד טלפוני. בנוסף, מעמידה מימון ישיר ערוץ הפצה מהותי מול סוכנויות הרכב באמצעות מנהלי אזור, וכן באמצעות נציגים נייחים הנמצאים בחלק מסוכנויות הרכב.

א. סוכנויות ומגרשי רכב

מימון ישיר מקיימת שיתוף פעולה עם כ-800 אתרי מכירות רכב של יבואני רכב, רשתות ליסינג והשכרה ומגרשים ברחבי הארץ, המציעים ללקוחותיהם, הרוכשים כלי רכב חדשים וכלי רכב מיד שנייה, את הלוואות מימון ישיר בנקודות המכירה. בהתאם להתקשרות עם הגורמים הנ"ל משלמת מימון ישיר עמלה לגורמים אלו בגין העמדת ההלוואות בפועל ללקוחותיהם. כאמור, בחלק מסוכנויות הרכב פועלים נציגים נייחים של מימון ישיר.

ב. אתר אינטרנט ייעודי למכירת הלוואות

מימון ישיר שידרגה במהלך שנת 2016 את אתר האינטרנט שלה במטרה להגדיל את פעילותה בהעמדת הלוואות לכל מטרה לציבור הרחב באמצעים דיגיטליים.

לקוחות הגולשים לאתר מימון ישיר, יכולים לקבל הלוואה באופן אוטומטי ללא מעורבות אנושית. מימון ישיר משווקת את האתר באמצעות קידום בגוגל, רשתות חברתיות, פרסום באתרי אינטרנט שונים וכן על ידי שותפיה העסקיים. היקף העמדת ההלוואות באמצעות אתר האינטרנט של מימון ישיר נמצא במגמת גידול מתמדת החל ממועד הקמת האתר.

ג. תכניות שותפים

למימון ישיר קיימים מספר שיתופי פעולה עם גורמים שונים לצורך שיווק מוצריה באופן אינטרנטי ובעיקר עם אגוה בע"מ (להלן: "חברת אגוה"). באמצעות שיתוף הפעולה עם חברת אגוה, מציעה מימון ישיר לגורמים שונים המחזיקים באמצעי פרסום להפנות לקוחות לשימוש במוצריה. השותפים השונים משווקים את מוצרי מימון ישיר באמצעות מערכת תוכנית שותפים ייעודית שהוטמעה במימון ישיר, ומפנים את הלקוחות לאחד מאמצעי המכירה של מימון ישיר לצורך המשך המכירה. בגין כל לקוח שהופנה על ידי השותפים וקיבל הצעה לקבלת הלוואה, מתגמלת מימון ישיר את השותף בתשלום עמלה. היקף המכירות שנבע מתוכניות השותפים צמח בצורה משמעותית בשנת 2017 ומימון ישיר צופה כי תחום זה ימשיך ויצמח בצורה משמעותית בשנים הבאות.

המידע הכלול בסעיף זה לעיל בדבר צמיחת היקף המכירות כאמור, הינו בבחינת מידע צופה פני עתיד, אשר התממשותו אינה ודאית ועשויה להיות שונה בין היתר בשל גורמים שאינם בשליטת מימון ישיר, ובכלל זה פעילות שותפיה, ואשר לזו עשויה להיות השפעה מהותית על הערכת מימון ישיר האמורה.

ד. בתי עסק שונים

למימון ישיר קיימים שיתופי פעולה עם כ-600 בתי עסק שונים בתחום הפעילות של העמדת הלוואות במסגרת רכישת מוצרים וקבלת שירותים מבתי עסק, חלקן רשתות קמעונאיות מהשורה הראשונה בישראל. בתי העסק מביעים רצון רב להשתמש במוצר ומצטרפים אליו בקצב ניכר, בעיקר לאור היתרונות הבאים על פני המוצרים החליפיים בשוק: פתרון לרכישת מוצרים בהיקף כספי גדול מאוד, אי סגירת מסגרת כרטיס האשראי ללקוחות, הלוואה חוץ בנקאית, מספר תשלומים גדול והעברת תמורת העסקה בו ביום לבית העסק.

ה. השירות הבנקאי של דואר ישראל (להלן: "בנק הדואר")

למימון ישיר הסכם תפעולי עם דואר ישראל לתפעול הלוואות רכב שמימון ישיר מעמידה בעסקאות רכב בין פרטיים. השירות פועל כיום ב-17 סניפים וסוכנויות של דואר ישראל. בנק הדואר הינו הגורם הבלעדי המורשה כיום לבצע העברות בעלות (מלבד משרד הרישוי).

ו. עסקים קטנים

בסוף שנת 2016, החלה מימון ישיר לשווק הלוואות לעסקים קטנים. מימון ישיר משווקת את ההלוואות הן בצורה ישירה והן באמצעות שיתופי פעולה עם כ-50 יועצים עסקיים, אשר מעבירים אליה בקשות למימון עבור לקוחותיהם העסקיים. מדובר בתחום הצובר תאוצה לאור יתרונות המוצר: אשראי עסקי בתהליך חיתום מהיר ומתוחכם, בהשוואה לזה של הבנקים והקרנות השונות, המתבסס בין היתר על חיתום דיגיטלי מבוסס נתוני רשת. האשראי ניתן ללא בטחונות נכסיים.

3.8.6. ספקים ונותני שירותים

למימון ישיר אין תלות בספק עיקרי.

3.8.7. תחרות

התחרות העיקרית בתחום המימון לרכב הינה מצד הבנקים, חברות כרטיסי האשראי וחברות מימון פרטיות, כדלקמן:

- **בנקים** - פעילים בתחום זה בעיקר באמצעות מתן אשראי מגובה רכב בהלוואות לרכב חדש, וכן במתן אשראי מגובה בטוחות הרכב בהלוואות רכב יד שניה וכן במתן הלוואות סולו לכל מטרה.
- **חברות מימון פרטיות** - פועלות בעיקר בתחום מימון הרכב בקרב רשתות ומגרשים למכירת רכב יד שנייה. החברה הבולטת בתחום זה הינה פמה מימון בע"מ.
- **חברות כרטיסי האשראי** - חברות כרטיסי האשראי פעילות בעיקר במתן הלוואות לכל מטרה ללקוחות, וכן במתן אשראי לפרטיים במספר סניפים ברחבי הארץ לצורך רכישת כלי רכב וחכירת כלי רכב פרטיים במסלול "ליסינג לפרטיים". כמו כן, קיימים מסלולי תשלום בכרטיס אשראי בגין חלק מסכום רכישת רכב בסוכנויות שונות ברחבי הארץ. להערכת מימון ישיר, מכירת חברות כרטיסי האשראי ישראלכרט ולאומי קארד לגורמים שאינם בנקים, יגרמו ככל הנראה להגברת פעילותן של חברות אלה בשוק האשראי הצרכני בכל הסגמנטים שלו.

להערכת הנהלת מימון ישיר, מימון ישיר הינה הגורם החוץ בנקאי בעל היקף העמדת הלוואות הצרכניות הגבוה ביותר בשוק הישראלי. באשר לשיטות העיקריות של מימון ישיר להתמודדות עם התחרות והגורמים המשפיעים על מעמדה התחרותי של מימון ישיר ראה סעיף 3.8.1' לעיל - בדבר גורמי הצלחה קריטיים בתחום הפעילות.

3.8.8. הון אנושי

ליום 31 בדצמבר 2017, מימון ישיר מעסיקה כ-482 עובדים, מתוכם 10 מנהלים בכירים (ובהם המנכ"ל).

עובדי מימון ישיר מועסקים בהסכמי העסקה אישיים. רוב העובדים הינם נציגי מכירות ושירות לקוחות במוקד הטלפוני ונציגי מכירות שטח. לרוב העובדים שכר קבוע בסיסי בתוספת עמלות. למימון ישיר אין תלות בעובד כלשהו.

לפרטים בדבר תוכנית אופציות למנהלים במימון ישיר ראה באור 3.9' לדוחות הכספיים.

3.8.9. הסכמים מהותיים

א. למימון ישיר הסכם מסגרת עם בנק אגוד לישראל בע"מ להמחאת תיקי הלוואות עד למסגרת של 2 מיליארד ש"ח. לפרטים בדבר הסכם המסגרת ראה באור 4.2' לדוחות הכספיים.

ב. למימון ישיר הסכם מסגרת עם בנק מזרחי טפחות בע"מ להמחאת תיקי הלוואות לרכישת כלי רכב.

לפרטים נוספים אודות הסכמים להמחאת תיקי הלוואות של מימון ישיר ראה באור 4.2' לדוחות הכספיים.

ג. למימון ישיר הסכם שיתוף פעולה עם החברות לאומי קארד בע"מ ולאומי קארד אשראים בע"מ (להלן יחד: "לאומי קארד") למתן אשראי ללקוחות פרטיים של לאומי קארד באמצעות העמדת אשראי וניהולו על ידי לאומי קארד.

במסגרת ההסכם, מימון ישיר מפנה לקוחות פוטנציאליים בהתאם לפרמטרים שנקבעו בהסכם, לקבלת הלוואה מלאומי קארד וכן אחראית לשאת בנזקי האשראי, ככל שיתקיימו, וזכאית לתמורה בהתאם להסכם ואילו לאומי קארד אחראית להעמדת הלוואות ללקוחות אלו, בהתאם להוראות ההסכם.

יתרת הלוואות שהועמדו ליום 31 בדצמבר, 2017 במסגרת ההסכם הינה כ-778 מיליון ש"ח. נכון לתאריך הדוחות הכספיים, מסגרת הלוואות המאושרת בין מימון ישיר ללאומי קארד עומדת על 1 מיליארד ש"ח.

ד. למימון ישיר הסכם שיתוף פעולה עם כאל למתן אשראי ללקוחות פרטיים באמצעות מתן אשראי וניהולו באמצעות כאל.

במסגרת ההסכם מימון ישיר מפנה לקוחות פוטנציאליים בהתאם לפרמטרים שנקבעו בהסכם, לקבלת הלוואה מכאל וכן אחראית לשאת בנזקי האשראי, ככל שיתקיימו, וזכאית לתמורה בהתאם להסכם ואילו כאל אחראית להעמדת הלוואות ללקוחות אלו, בהתאם להוראות ההסכם.

יתרת הלוואות שהועמדו ליום 31 בדצמבר, 2017 במסגרת ההסכם הינה כ-446 מיליון ש"ח. נכון לתאריך הדוחות הכספיים, מסגרת הלוואות המאושרת בין מימון ישיר לכאל עומדת על 450 מיליון ש"ח.

לפרטים נוספים בדבר הסכמי שיתוף הפעולה האמורים בסעיפים ג' ו-ד' לעיל ראה באור 4.2' לדוחות הכספיים.

ה. למימון ישיר הסכם תפעולי עם דואר ישראל להפצת הלוואות בסניפי בנק הדואר. לפרטים ראה סעיף 3.8.5' לעיל.

ו. ביום 2 באפריל וביום 24 באוגוסט, 2017 חתמה מימון ישיר על הסכם להמחאת הלוואות עם ישיר ביטוח. בהתאם להסכם המחאה מימון ישיר לישיר ביטוח בהמחאת זכויות והתחייבויות על דרך מכר, תיק הלוואות שהועמדו על ידי מימון ישיר ללקוחות פרטיים לצורך רכישת כלי רכב וכן את כל הביטחונות שניתנו להבטחתם (להלן – "תיק הלוואות"). לפרטים נוספים ראה באור 4.1' לדוחות הכספיים.

ז. ביום 3 באוקטובר 2017, חתמה מימון ישיר על הסכם המחאה וניהול עם הפניקס חברה לביטוח בע"מ, הפניקס פנסיה וגמל בע"מ ואקסלנס נשואה גמל בע"מ (להלן ביחד: "הפניקס").

בהתאם להסכם המחאה מימון ישיר להפניקס ביום 26 באוקטובר, 2017 בהמחאה זכויות והתחייבויות על דרך מכר, תיק הלוואות. לאחר תאריך הדוח בוצעה עסקה נוספת במתווה זהה. לפרטים נוספים ראה באור 42' לדוחות הכספיים.

ח. ביום 27 בדצמבר 2017, חתמה מימון ישיר על הסכם המחאה וניהול עם מיטב דש גמל ופנסיה בע"מ (להלן: "מיטב דש"). בהתאם להסכם המחאה מימון ישיר למיטב דש ביום 27 בדצמבר 2017, בהמחאה זכויות והתחייבויות על דרך מכר, תיק הלוואות. לפרטים נוספים ראה באור 42' לדוחות הכספיים.

3.8.10. רכוש קבוע

למימון ישיר אין רכוש קבוע משמעותי. משרדי מימון ישיר הינם בשכירות בבניין ברחוב אפעל 35, קרית אריה, בפתח - תקוה, אשר בבעלות אדגר. לפרטים ראה באור 41' לדוחות הכספיים. כמו כן, נעזרת מימון ישיר במערכת מחשוב ובמערכת לניהול הלוואות.

3.8.11. נכסים לא מוחשיים

מימון ישיר הקימה מערך מחשוב הכולל תוכנת CRM, מערך ניהול הלוואות, מערכת לשיווק הלוואות הקיימת בסוכנויות רכב רבות ברחבי הארץ. כמו כן, הקימה מימון ישיר אתר אינטרנט הכולל אפשרות לקבלת הלוואות ללא מעורבות אנושית, מידע רב בנושא הלוואות, הצעות לעסקאות הלוואה בשיתוף פעולה עם גורמים שלישיים ועוד. הלוגו של מימון ישיר רשום כסימן מסחר על שמה של מימון ישיר.

3.8.12. הליכים משפטיים

מימון ישיר אינה צד להליכים משפטיים מהותיים למעט 3 בקשות לאישור תובענות ייצוגיות שהוגשו כנגד מימון ישיר. לפרטים ראה באור 42' לדוחות הכספיים.

3.8.13. מימון

א. נכון למועד הדוח, המימון לפעילות מימון ישיר הינו ממקורות עצמאיים, ממקורות בנקאיים (בעיקר מסגרות אשראי בנקאיות) וממקורות מוסדיים (ראה להלן). למימון ישיר מסגרות אשראי מבנקים שניתנו לה בהיקף של 1,425 מיליון ש"ח. סך האשראי שנוצל מתוך מסגרת האשראי ליום 31 בדצמבר 2017 הסתכם לסך של כ-746 מיליון ש"ח. לצורך הבטחת האשראי שנתקבל מהבנקים, התחייבה מימון ישיר לשמור על יחסים פיננסיים. באשר לפרטים נוספים בדבר האשראי הבנקאי למימון ישיר ראה באור 19 לדוחות הכספיים.

ב. ביום 20 בדצמבר 2016 הנפיקה מימון ישיר 300 מיליון ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה א') מדורגות A2.il יציב על ידי מידרוג בע"מ (להלן: "מידרוג"), רשומות על שם, בנות 1 ש"ח ע.ג. כל אחת, למשקיעים מסווגים בלבד, כהגדרתם בתקנה 1 לתקנות ניירות ערך (אופן הצעת ניירות ערך לציבור), התשס"ז - 2007 (להלן בפסקה זו – "אגרות החוב"). אגרות החוב נרשמו במערכת רצף מוסדיים בבורסה. לפרטים נוספים, ראה באור 19 לדוחות הכספיים. ביום 15 במאי 2017, וביום 29 בינואר 2018, לאחר תאריך הדיווח, ביצעה מימון ישיר הרחבה של סדרת אגרות החוב האמורה בהיקף של 170 מיליון ש"ח ע.ג. ו-250 מיליון ש"ח ע.ג., בהתאמה. ההרחבות הנ"ל למשקיעים מסווגים (כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך). סך התמורה שהתקבלה בגין ההרחבה כאמור (בניכוי הוצאות הנפקה) הסתכמה לסך של כ-171 מיליון ש"ח וכ-257 מיליון ש"ח, בהתאמה. לפרטים נוספים ראה באור 19 לדוחות הכספיים.

ג. ביום 6 ביולי 2017, ביצעה מימון ישיר הקצאה פרטית של 100 מיליון ש"ח ע.ג. של ניירות ערך מסחריים (סדרה 1) (להלן: "נע"מ ו") לא סחירים, נושאים ריבית שנתית בשיעור של ריבית בנק ישראל בתוספת 0.8%, לתקופה של כ-5 חודשים (להלן: "תקופת הנע"מ"). תקופת הנע"מ ניתנת להארכה בהסכמה משותפת של הצדדים (כל אחד מהרוכשים ביחס לעצמו ומימון ישיר) בתקופות נע"מ נוספות (קרי, שנה נוספת) ועד לתקופה כוללת של כ-4 שנים נוספות. ביום 5 ביולי, 2017 פרסמה מידרוג בע"מ דוח דירוג של נע"מ 1 לדרוג P-1.il. ביום 20 בנובמבר 2017, הוארכה תקופת הנע"מ לתקופה נוספת של 12 חודשים, קרי ליום 30 בנובמבר, 2018. ביום 30 בנובמבר, 2017 בוצעה הרחבה לסדרת הנע"מ ולהקצאת כ-97 מיליון ש"ח ע.ג. נוספים. לפרטים נוספים ראה באור 19 לדוחות הכספיים.

ד. לפרטים אודות עסקת איגוח של תיק הלוואות בחברה בת של מימון ישיר, מימון ישיר הנפקות (סדרה 3) בע"מ מיום 2 באוגוסט 2017, ראה באור 42' לדוחות הכספיים.

ה. לפרטים אודות עסקת איגוח של תיק הלוואות בחברה בת של מימון ישיר, מימון ישיר הנפקות (סדרה 4) בע"מ מיום 3 בדצמבר 2017, ראה באור 42' לדוחות הכספיים.

ו. לפרטים בדבר ערבויות שניתנו עבור מימון ישיר על ידי ישיר אחזקות, ראה באור 42' לדוחות הכספיים.

ז. להלן פרטים אודות שיעורי ריבית ממוצעת ושיעורי ריבית אפקטיבית על הלוואות לזמן ארוך שנטלה מימון ישיר בתקופת הדוח:

שיעור ריבית לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר		בסיס הצמדה 31 בדצמבר	
אפקטיבית	ממוצעת	2017	
2017			
1.87%	1.85%	מדד	מקורות בנקאיים
3.33%	3.15%	מדד	אגרות חוב

להלן פרטים אודות שיעורי ריבית ממוצעת ושיעורי ריבית אפקטיבית על הלוואות לזמן קצר שנטלה מימון ישיר בתקופת הדוח:

שיעור ריבית לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר		בסיס הצמדה 31 בדצמבר	
אפקטיבית	ממוצעת	2017	
2017			
1.85%	1.84%	פריים	מקורות בנקאיים ואחרים

בשנה הקרובה, מתכננת מימון ישיר להמשיך להגדיל את היקפי האשראי אותם היא צורכת הן מהמערכת הבנקאית והן מגופים מוסדיים, לצורך המשך התמיכה בגידול בתיק ההלוואות אותו מחזיקה מימון ישיר וכן בהעמדת הלוואות על ידי מימון ישיר.

נכון ליום 31 בדצמבר 2017, למימון ישיר הון חוזר חיובי.

3.8.14. מיסוי

לפרטים בדבר דיני המס החלים, ראה באור 37 לדוחות הכספיים.

3.8.15. יעדים ואסטרטגיית עסקית

מימון ישיר שואפת להגדיל את פעילותה בתחום האשראי הצרכני ולשפר את רווחיותה על ידי:

- א. הגדלת היקף הפעילות בתחום המימון באמצעות חדירה לפלחי שוק נוספים ביניהם עסקים קטנים, הגברת חדירת מימון ישיר לתחום מימון הרכב החדש, הגברת הפעילות מול הקהל הפרטי והעמקת שיתוף הפעולה עם חברות הליסינג ורשתות מגרשים באמצעות פעילות שיווקית ושיפורים טכנולוגיים.
- ב. הגדלה משמעותית בהשקעות הטכנולוגיות של מימון ישיר והרחבת הפעילות הדיגיטלית.
- ג. הגדלת היקף הפעילות בתחום מתן הלוואות לעסקים קטנים.
- ד. הגדלת היתרון התחרותי בשוק האשראי באמצעות שימוש באמצעים טכנולוגיים.
- ה. כניסה לתחומי אשראי נוספים, כגון ליסינג מימוני.
- ו. הגדלת היתרון התחרותי בתחום הערכת הסיכונים באמצעות שימוש בכלים טכנולוגיים וסטטיסטיים.
- ז. גיוון מקורות ההון באמצעות שיתופי פעולה עם גורמים נוספים להמחאת תיקי הלוואות והנפקת אגרות חוב.
- ח. הגברה משמעותית בגיוס אגרות חוב בשוק ההון.
- ט. שיתופי פעולה עם גורמים נוספים לצורך הגדלת מאגר הלקוחות לצורך שיווק הלוואות.

3.8.16. דיון בגורמי סיכון במימון ישיר

א. חדלות פירעון של לקוחות

מטבע עיסוקה של מימון ישיר במתן אשראי, קיים למימון ישיר בתחום פעילות זה סיכון מהיעדר כושר הפירעון של לקוחותיה. כדי להתגונן מפני סיכון זה, נוקטת מימון ישיר במדיניות של פיזור הסיכון בין לקוחות רבים מאוד. כמו כן, הלוואות הרכב של מימון ישיר מובטחות בשעבוד כלי הרכב כנגדם מועמדות ההלוואות, שרובם הגדול כלי רכב פרטיים ולכן להערכת מימון ישיר סחירותם גבוהה ולפיכך לא צפוי קושי מהותי לממש את השעבוד עליהם במקרה הצורך. בנוסף, פוליסת הביטוח המקיף של כלי הרכב משועבדת לטובת מימון ישיר, כך שבמקרה של אירוע ביטוחי כספי הביטוח עוברים לידי מימון ישיר.

בחלק מההלוואות מקבלת מימון ישיר מהלקוחות שטר חוב הניתן למימוש במקרה של חדלות פרעון של הלקוח. בנוסף, בהלוואות אלו ישנם תנאי סף חיתומיים גבוהים יותר לקבלת ההלוואה, עקב היעדר הבטוחה.

ב. שינוי ריבית

עיקר ההלוואות אשר מימון ישיר מעמידה הינן הלוואות בריבית קבועה הצמודות למדד. עקב כך, חשופה מימון ישיר לשינויים בריבית במשק. להערכת מימון ישיר, סיכון זה יקבל מענה על ידי העלאה חלקית של הריבית ללקוחותיה וכן מעבר להעמדת חלק מההלוואות בריבית משתנה על בסיס ריבית הפריים.

ג. הונאות ומעילות

כחברת אשראי חשופה מימון ישיר לסיכונים הונאות ומעילות. מימון ישיר מגדרת סיכון זה באמצעות תהליך סדור לבחינת בקשות האשראי, תהליכים ממוחשבים מאובטחים, תהליך חיתום אשראי ידני, תהליך מובנה לזיהוי הלוואה ותהליך סדור לזיהוי הבטחות והערכת שוויון. בנוסף מבצעת מימון ישיר מהלכים אקטיביים למניעת הונאות ומעילות.

בכדי למזער את הסיכונים הניצבים בפתחה של מימון ישיר למעילות, הונאות וטעויות שונות, קיים במימון ישיר מנגנון הפרדת תפקידים ובקרה ענפה. עובדים בתפקידי מפתח עוברים מבדקי פוליגרף וכן קיים כלי דיווח אנונימי לדיווח אודות מעילות והונאות. מימון ישיר ביצעה סקר מעילות והונאות רוחבי לצורך איתור מוקדי סיכון מרכזיים. מימון ישיר מבצעת פעילות ביקורת פנים רבה בתחומים אלו. במהלך שנת 2017 בוצעו סקרים בנושאים הבאים: תהליך מכירה של הלוואות לכל מטרה, תכנית שותפים, אבטחת מידע, המשכיות עסקית וכן בוצע סקר מעילות והונאות.

ד. הרעה או האטה במשק

שינוי לרעה במצב המשק עלול להשפיע על עסקי מימון ישיר, מאחר והאטה כלכלית צפויה להשפיע על כמות כלי הרכב הנרכשים במשק (ועל מצבם הכלכלי של הלווים). מלבד האמור, הרעה או האטה במשק אף עלולים ליצור קושי בקבלת אשראי מבנקים. לפיכך, מימון ישיר, המממנת עצמה בעיקר באמצעות אשראי בנקאי, עלולה להיתקל בקשיים בקבלת אשראי בנקאי, כאמור לעיל, ובשל כך להידרש ולשאת בעלויות גבוהות יותר בתשלום על האשראי הבנקאי הקיים.

בכדי למזער את סיכון הנזילות העלול להיווצר כתוצאה מכך, מימון ישיר מנהלת את תזרים המזומנים שלה במבט צופה עתיד הלוקח בחשבון התממשות אירועים כאלו. יתרה מכך, מימון ישיר הגדירה סכום מינימלי שיהיה נזיל בכל רגע נתון וישמש אותה בעת הצורך. מעבר לכך, מימון ישיר עומלת קשות על גיוון מקורות האשראי שלה מעבר למקורות הבנקאיים.

ה. כניסת מתחרים חדשים

לאור חסמי הכניסה לתחום, ומאחר וממילא עיקר השוק מצוי בידי המתחרים העיקריים, קרי המערכת הבנקאית, להערכת מימון ישיר אין משמעות מיוחדת לכניסה של מתחרה חוץ בנקאי נוסף.

ו. ירידה במחירי כלי רכב

ירידה במחירי כלי רכב עלולה להשפיע על גובה הביטחונות כנגד הלוואות לרכישת כלי רכב שבידי מימון ישיר, עם זאת השפעה זו הינה זניחה מאחר ומימון ישיר מעמידה שיעור מימון המאפשר מרווח בטחון שהינו מספק להערכתה בתרחיש כאמור.

ז. סיכונים רגולטוריים

נכון למועד הדוח, מימון ישיר פועלת תחת חוק הפיקוח על נותני שירותים פיננסיים. כמו כן, מימון ישיר כפופה למספר חוקים נוספים אשר עתידים להיכנס במהלך שנת 2018, ביניהם - תקנות הגנת הפרטיות (אבטחת מידע), התשע"ז-2017, תיקון מס' 3 לחוק הסדרת הלוואות חוץ-בנקאיות, התשנ"ג-1993 (חוק אשראי הוגן), תקנות נתוני אשראי, התשע"ח-2017 וצו איסור הלבנת הון.

בנוסף, עלולות לחול מגבלות עתידיות נוספות מכוח חוק הפיקוח על נותני שירותים פיננסיים (לרבות תקנות מכוחו) וכן הוצאות שונות הנובעות מהרגולציה.

מימון ישיר נערכת בצורה רוחבית טרם כניסת כל אחד מהחוקים לתוקף, מבצעת מיפוי החוק על כלל סעיפיו ותרומתו לפעולות אופרטיביות הן מבחינה תפעולית מערכתית והן מבחינת נהלים ובקורות.

ח. סיכונים משפטיים

לאור אופי פעילותה של מימון ישיר, היא עשויה להיות חשופה לתביעות צרכניות ובכלל זה לתביעות ייצוגיות.

ט. סיכוני אבטחת מידע וסייבר

בשנים האחרונות חל גידול באיומים הקיברנטיים אליהם חשופים מוסדות פיננסיים בארץ ובעולם. בהתאם לכך, מימון ישיר מיישמת שורה של אמצעי הגנה ובקרה, החל ממסמכי מדיניות ונהלים, קביעת תחומי אחריות וסמכות, התקנת טכנולוגיות הגנה וכלה בניטור וטיפול באירועי אבטחה. כמו כן, מימון ישיר מתרגלת מבצעי תקיפה לבדיקת עמידות הבקורות.

המידע הכלול בסעיף זה לעיל בדבר השפעות רגולטוריות כאמור, הינו בבחינת מידע צופה פני עתיד, אשר התממשותו אינה ודאית ועשויה להיות שונה בין היתר בשל גורמים שאינם בשליטת מימון ישיר, לרבות החלטות המחוקק הישראלי, ואשר להם עשויה להיות השפעה מהותית על הערכות מימון ישיר האמורות.

מידת ההשפעה של גורם הסיכון			גורם הסיכון	
גדול	בינוני	קטן		
	V		הרעה או האטה במשק	סיכוני מאקרו
	V		שינוי בריבית	
	V		תחרות	סיכונים ענפיים
		V	ירידה במחירי כלי הרכב	
	V		חדלות פירעון של לקוחות	סיכוני חברה
		V	הונאות ומעילות	
	V		רגולציה	
	V		סיכונים משפטיים	
V			מתקפות סייבר ואבטחת מידע	

3.9. תחום פעילות ז' – השקעה בנכסים מניבים

כללי

פעילות הקבוצה בתחום הנדל"ן מתבצעת בעיקרה באמצעות אדגר, אשר נכון למועד הדוח על המצב הכספי, מוחזקת על ידי ישיר אחזקות בשיעור של 51.17% (אדגר מוחזקת בשיעור של 9.53% גם על ידי צור שמיר). תחום הפעילות של אדגר הינו השקעה בנכסים מניבים בארץ ובח"ל (לרבות פיתוח והשבחת מקרקעין שמיועדים לשמש כנכסים מניבים ותפעולם). עיקרם משמשים למשרדים ומיעוטם נכסים מסחריים שהינם בדרך כלל נלווים לשטחי המשרדים שרוכשת אדגר, וכן מספר נכסים לשימושים אחרים. שיקולי אדגר בביצוע השקעות בנכסים מניבים מונעים בעיקר ממיקום הנכסים במרכזי ערים גדולות או בקרבתן, איכות הבנייה, עלות למ"ר, המרווחים בין שיעורי התשואה על ההשקעה לבין עלויות המימון ופוטנציאל ההשבחה הגלום בנכסים (אפשרות להגדלת דמי השכירות, שיפור שיעור התפוסה, קבלת זכויות בנייה נוספות).

לקראת סוף שנת 2016 ובמהלך שנת 2017 הסבה אדגר כ-3,000 מ"ר מהשטחים להשכרה בנכס Adgar Park West בוורשה לחללי עבודה משותפים עם אפשרות השכרה לתקופות קצרות, תחת המותג "Brain Embassy". לאור הצלחת פעילות ה-Brain Embassy בנכס, החליטה הנהלת אדגר על הרחבת הפעילות גם לנכסים נוספים בפולין באזור מוקוטוב, ולקראת סוף שנת 2017 הוסבו כ-2,400 מ"ר נוספים בנכס Adgar Plaza One לטובת הפעילות כאמור. בכוונת אדגר להרחיב את פעילות ה-Brain embassy בהדרגה, לנכסים נוספים באזור מוקוטוב בפולין, אך בשלב זה, הפעילות כאמור אינה עולה לכדי תחום פעילות נפרד.

אדגר והחברות המאוחדות שלה (להלן - "אדגר"), בוחנות מפעם לפעם את כדאיות מימוש נכסיה. לאדגר אין מדיניות קבועה בקשר עם רכישה ומימוש נכסים וכל מקרה נדון לגופו, נוכח תנאי השוק וצרכי אדגר. יחד עם זאת, בד"כ אדגר פועלת למימוש נכסים אשר לעמדת הנהלת אדגר, פוטנציאל ההשבחה שלהם מוצה או שהתמורה מהמכירה יכולה להניב תשואה גבוהה יותר מהתשואה המתקבלת מהנכס. אדגר פועלת על מנת להגדיל את מצבת נכסיה במדינות בהן היא פועלת בהתאם לקריטריונים האמורים. מעת לעת, בוחנת אדגר אף כניסה לשווקים חדשים כולל העלויות הכרוכות בכך. החלטות בדבר רכישה ומימוש נכסים, מתקבלות תוך בחינת הנסיבות הספציפיות לנכס, מיקומו, התאמתו לפורטפוליו הנכסים הקיימים של אדגר, מצבו התכנוני והמבני, פרופיל השוכרים המאכלסים אותו ושקילת התפתחויות עתידיות עבור הנכס וסביבתו.

3.9.1. עסקאות מקרקעין שבוצעו בשנת 2017

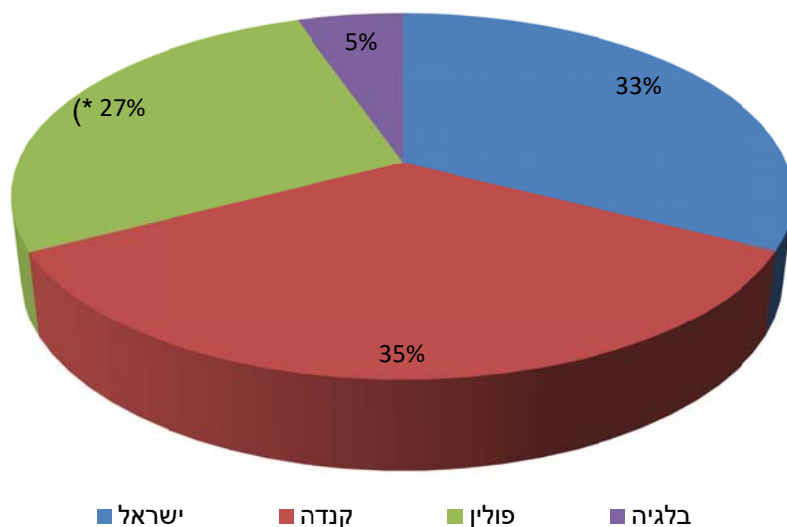
בחודש אוגוסט 2017, השלימה חברת הבת של אדגר בקנדה, יחד עם שותף, התקשרות בהסכם, במסגרתו רכשו במשותף, מאת צד שלישי, שאינו קשור לאדגר ו/או לבעלי השליטה בה, מתחם ובו שני מבני משרדים וחניון בטורונטו, קנדה, בשטח כולל להשכרה של כ-28 אלפי מ"ר ו-819 מקומות חניה (להלן ביחד בסעיף זה: "הנכס"). ההסכם כולל, בין היתר, מצגים והתחייבויות מאת הצדדים לעסקה, כמקובל בהתקשרויות מסוג זה.

חלקה של אדגר בעלות הכוללת של העסקה הינו בסך של כ-40.3 מיליוני דולר קנדי (כ-115 מיליוני ש"ח), המהווה 50% מהיקף העסקה. הנכס צפוי להניב לאדגר הכנסה שנתית בסך של כ-2.4 מיליוני דולר קנדי (כ-6.8 מיליוני ש"ח).

הלואה קיימת בגין הנכס הומחטה כלפי אדגר והשותף (חלק אדגר 50%). לאחר תאריך הדוח, בחודש פברואר 2018, התקבל מימון נוסף בגין הנכס, בסך של כ-9.1 מיליון דולר קנדי נוספים (כ-25.5 מיליון ש"ח) (חלק אדגר 50%).

לפרטים נוספים, ראה באור 16 לדוחות הכספיים.

להלן פירוט חלוקת שווי הנדל"ן (כולל נדל"ן בהקמה) לפי מדינות:



(*) ההחזקה בפולין הינה באמצעות חברה מאוחדת של אדגר, אשר חלק אדגר בה הינו 80.1%, נתוני השווי לעיל הינם לפי החזקה של 100%.

3.9.2. פיתוח והשבחת נכסים

בנוסף לבניינים המושכרים כנכסים מניבים, אדגר פועלת לפיתוח והשבחת נכסיה. להלן מידע על פרויקט שהושלם ברובו (אדגר 360 מגדל A) וכן פרויקט בתהליך הקמה (אדגר 360 מגדל C):

שם הפרויקט	מיקום	שטח להשכרה	שיווק ליום 31.12.2017	הכנסה מדמ"ש לפי חוזים חתומים ליום 31.12.17 (במ' ש"ח)	הכנסה מדמ"ש בתפוסה מלאה (במ' ש"ח)
אדגר 360 מגדל A תוספת קומות על הבניין הקיים	רח' השלושה בת"א	תוספת של כ-21 אלפי מ"ר	98%	25.3	26-27
אדגר 360 מגדל C		נכס בהקמה כ-17 אלף מ"ר	32%	5.7	19-20

אדגר 360 מגדל A - תוספת קומות על הבניין הקיים

במהלך הרבעון השני של שנת 2015 השלימה אדגר את פרויקט הבנייה של 21,240 מ"ר נוספים על גבי הבניין הקיים והוא מוין בדוחות אדגר מסעיף נדל"ן בהקמה לסעיף נדל"ן להשקעה והתווסף לבניין הקיים. ההכנסה השנתית הצפויה בגין תוספת הבנייה בתפוסה מלאה הינה כ-26-27 מיליוני ש"ח. לפרטים נוספים על הנכס לאחר תוספת הקומות ראה סעיף נכסים להשקעה מהותיים מאוד להלן.

אדגר 360 מגדל C

בחודש ספטמבר 2016, החלה אדגר את עבודות הקמת פרויקט בניין C ברח' השלושה בת"א שהינו בסמוך לבניין אדגר 360 A. הבניין בן 16 קומות לשימוש למשרדים ומסחר, מעל 4 קומות מרתף הקיימות בנכס, בשטח כולל של כ-17 אלפי מ"ר. הקמת הפרויקט צפויה להסתיים ברבעון הראשון של שנת 2019.

להערכת אדגר, נכון למועד הדיווח, עלות ההשלמה הצפויה של הפרויקט בגמר מלא (כולל עלויות מימון ושיווק) הינה בסך של כ-100 מיליוני ש"ח והפרויקט צפוי להניב לאדגר NOI בתפוסה מלאה בסך של כ-19-20 מיליון ש"ח. לאדגר קיימת מסגרת אשראי בנקאי בסך של כ-165 מיליון ש"ח למימון הפרויקט (לפי קצב התקדמות העבודות). נכון לתאריך הדוח, אדגר לא ניצלה את המסגרת.

בחודש יולי 2017, חתמה אדגר על הסכם שכירות עם שגרירות הרפובליקה הפדרלית של גרמניה, להשכרת כ-5,300 מ"ר משרדים, כ-360 מ"ר מחסנים וכ-60 מקומות חניה בבניין C, זאת למשך תקופה של 10 שנים שתחילתה ביום 31 בינואר 2019 ובתמורה שנתית של כ-5.7 מיליוני ש"ח צמוד למדד המחירים לצרכן. לפרטים נוספים ראה באור 16 לדוחות הכספיים.

המידע הכלול בסעיף זה לעיל בדבר פרויקטים בפיתוח וצפי הכנסות מפרויקטים אלו כאמור, הינו בבחינת מידע צופה פני עתיד, אשר התממשותו אינה ודאית ועשויה להיות שונה בין היתר בשל גורמים שאינם בשליטת אדגר, כגון, השלמת פיתוח הנכסים ואכלוסם וכן תנאי השכרתם, ואשר לכולם עשויה להיות השפעה מהותית על הערכות אדגר האמורות.

3.9.3 קרקעות נוספות בבעלות אדגר

3.9.3.1 בבעלות אדגר, יחד עם שותף מקומי, זכויות בקרקעות ובמבנים באיזור הליברטי ווילג' בטורונטו, קנדה, המשמשים כיום כבנייני משרדים ומגרשי חניה. שטח הקרקעות הינו כ-46 דונם (חלק אדגר כ-27 דונם). בשטח זה קיימים מבנים לשימוש בעיקר כמשרדים בשטח של כ-37 אלפי מ"ר (חלק אדגר כ-24 אלפי מ"ר). השימוש המותר באזור זה הוא מסחר ומשרדים. אדגר פועלת יחד עם השותף לקבל זכויות בהיקף גדול משמעותי ביחס לזכויות המנוצלות כיום לשימושי מגורים משרדים ומסחר. אדגר מעריכה שתוכל לקבל בעתיד (יחד עם חלק השותף) זכויות לבנייה בהיקף של עד כ-200 אלפי מ"ר (חלקה של אדגר כ-50%). בשלב ראשון בוחנת אדגר הקמת פרויקט של כ-23 אלפי מ"ר ביחד עם השותף על הקרקע בסמוך לנכס 7-15 פרייזר.

3.9.3.2 לאדגר מקרקעין בפתח תקוה בסמיכות למגדל אדגר, בשטח של כ-9 דונם, המשמש כיום מבנה לאחסנה ולמשרדים בשטח של כ-3 אלפי מ"ר (להלן בס"ק זה: "הנכס"). בכוונת אדגר להקים בנכס בניין משרדים. זכויות הבניה הנוכחיות בנכס הן כ-20 אלפי מ"ר. אדגר פועלת להגדלת זכויות הבנייה לכ-40 אלפי מ"ר. כמו כן, קיבלה אדגר היתר לבניית מרתפים לצורך הקמת 3 מרתפי חנייה לבנייה העתידית. לאדגר הסכם לזמן קצר להשכרת שטחי האחסנה בתמורה לדמי שכירות שנתיים של כ-915 אלפי ש"ח, ובנוסף אדגר משכירה את שטחי החניה.

3.9.3.3 לאדגר 50% ממקרקעין בשטח כולל של כ-8 דונם בסמוך לבניין משרדים שנרכש על ידי אדגר, במרכז העיר מיסיסאגה, קנדה, הממוקמת בחלק המערבי של ה-GTA (Great Toronto Area) (להלן בס"ק זה: "הנכס"). לנכס קיימות זכויות בנייה להקמת בניין משרדים בשטח של כ-15 אלף מ"ר. אדגר טרם הגישה בקשה לעירייה לקבלת היתר בניה ונכון למועד זה היא עוסקת בצד התכנוני והכלכלי של זכויות הבנייה בנכס. אדגר לא צפויה להתחיל בעבודות מהותיות בשנה הקרובה.

3.9.3.4 לאדגר 2 קרקעות בסמוך למבנה Adgar Park West בוורשה פולין אשר נרכש בחודש יוני 2013. קרקע אחת בשטח כולל של כ-4,000 מ"ר עם זכויות לבניית בניין משרדים בשטח כולל של כ-8,000 מ"ר, אשר בגינה קיבלה אדגר היתר בנייה, וקרקע נוספת עם זכויות לבניין משרדים בשטח כולל של כ-5,000 מ"ר.

3.9.3.5 לאדגר קרקע המשמשת כמגרש חניה לבניין משרדים בבעלותה בפולין. בחודש מרס 2016 קיבלה אדגר היתר לבנייה של בניין Data Center בגודל של כ-3,800 מ"ר נטו להשכרה.

המידע הכלול בסעיף זה לעיל בדבר כוונת אדגר לפיתוח נכסיה כאמור, מועדי הפיתוח, ככל ויבוצע כאמור, הינם בבחינת מידע צופה פני עתיד, אשר התממשותו אינה ודאית ועשויה להיות שונה בין היתר בשל גורמים שאינם בשליטת אדגר, כגון, קבלת האישורים הנדרשים לפיתוח הנכסים, השגת מימון, תנאי שוק וכו', ואשר לכולם עשויה להיות השפעה מהותית על כוונות אדגר האמורות.

3.9.4. מידע כספי לגבי תחום הפעילות

להלן טבלאות המרכזות את המידע לגבי הנכסים המניבים של אדגר לפי מדינות.

הנתונים המוצגים בטבלאות של ישראל, קנדה ובלגיה הינן על פי חלקה של אדגר בזכויות בנכסים. החל מחודש יוני 2013, אדגר הכניסה שותף לפעילות בפולין בשיעור של 19.9%. עם זאת, הנתונים של הנכסים המניבים בפולין מוצגים לפי 100% בהתאם להצגתם בדוחות הכספיים המאוחדים של אדגר.

שיעורי התפוסה המוצגים בטבלאות מחושבים על בסיס חוזים שנחתמו. בין תאריך חתימת החוזה לתאריך כניסת השוכר קיים בד"כ פער של מספר חודשים. ההכנסות מהשכרת נכסים לבניין, הינן בנטרול הפחתת תמריצים נדחים לשוכרים (בעיקר הוצאות התאמה לשוכרים המופחתות על פני תקופת החוזה).

ישראל											
שווי נכס בספרים (אלפי ש"ח)		הכנסות מהשכרת נכסים (אלפי ש"ח)			תפוסה ממוצעת לשנים			תפוסה ליום	תאריך רכישה	שטח להשכרה (מ"ר)	שם הנכס
31.12.16	31.12.17	2015	2016	2017	2015	2016	2017	31.12.17		31.12.17	
168,586	169,750	14,244	14,098	14,366	98%	99%	99%	100%	5/89	12,808	מגדל אדגר, אפעל 35, פתח תקווה (1)
738,000	762,840	29,004	41,135	46,369	71%	84%	92%	98%	12/07	46,596	אדגר 360, השלושה 2, תל אביב (2)
32,607	28,465	2,299	1,945	1,708	78%	71%	57%	57%	7/06	5,231	משרדים
39,123	40,685	2,752	3,446	3,159	32%	48%	45%	45%		1,963 (4)	חוות שרתים
18,600	19,104	1,738	1,725	1,729	100%	100%	100%	100%	6/90	11,800	ב'בוטינסקי 24, א"ת אופקים
15,400	15,397	834	889	903	100%	100%	100%	100%	11/02	1,833	השחם 10, פתח תקווה
40,800	43,520	1,745	1,691	1,689	100%	100%	100%	100%	3/07	2,400	אפעל 33, פתח תקווה (5)
-	-	(185)	(193)	(161)	-	-	-	-	-	-	הפחתת תמריצים נדחים לשוכרים
1,053,116	1,079,761	52,431	64,736	69,762	80%	88%	91%	95%		82,631	סה"כ
86,300	140,100	-	-	-	-	-	-	-	12/07	כ- 17 אלף מ"ר - בהקמה	פרוייקט C - רח' השלושה 2, ת"א - נכס בהקמה

1. השטח להשכרה כולל כ-400 מ"ר לשימוש עצמי של אדגר. אדגר מחזיקה 50% מהזכויות בנכס, הנתונים מוצגים עפ"י חלק אדגר. נכס מהותי, למידע נוסף ראה טבלת נכסים להשקעה מהותיים להלן.
2. הנתונים לשנת 2015 כוללים תוספת בנייה של כ-21,240 אלפי מ"ר נוספים, שבנייתם הסתיימה במהלך שנת 2015 (למעט עבודות התאמה לדיירים שיושלמו לפי קצב האכלוס) והם נמצאים בשלבי אכלוס. נכס מהותי מאוד. למידע נוסף ראה טבלת נכסים להשקעה מהותיים מאוד להלן.
3. הכנסה בשנת 2017 כוללת הכנסה בגין הסכם לקבלת פיצוי עבור פינוי מוקדם של שוכר בסך כ-1 מיליון ש"ח.
4. שטח נטו של כ-1,700 מטר שהוסב ממשרדים לצרכי דאטה סנטר. החיוב למ"ר נעשה על בסיס שטח נטו.
5. קרקע עם מבנה, המיועדת לבנייה עתידית. משמשת באופן זמני לאחסנה וחנייה (ראה סעיף 3.9.3.2 לעיל).

צור שמיר אחזקות בע"מ

קנדה - מוצג לפי חלק אדגר בנקס												
שם הנכס		חלק אדגר בזכות בנקסים		שטח להשכרה (מ"ר)		תאריך רכישה		תפוסה ליום		תפוסה ממוצעת לשנים		
ש"ח (אלפי ש"ח)		ש"ח (אלפי ש"ח)		ש"ח (אלפי ש"ח)		ש"ח (אלפי ש"ח)		ש"ח (אלפי ש"ח)		ש"ח (אלפי ש"ח)		
31.12.16		31.12.17		2015		2016		2017		2015		
54,646		53,103		3,414		3,518		3,268		95%		
46,388		46,394		3,627		3,399		3,291		96%		
84,279		89,995		5,832		5,763		5,621		91%		
32,716		33,011		2,183		2,219		2,169		88%		
62,681		65,843		4,415		4,182		3,962		97%		
43,992		42,923		2,999		2,743		3,859		97%		
119,048		118,417		8,048		7,712		7,675		100%		
44,563		44,306		6,365		2,101		2,083		65%		
41,078		43,642		2,582		2,514		2,711		82%		
126,318		132,449		7,133		7,687		7,792		100%		
44,791		44,818		3,326		2,896		2,964		95%		
65,788		63,797		4,289		4,089		4,240		84%		
45,918		52,075		2,943		2,971		2,707		78%		
14,397		18,026		1,150		1,154		1,296		98%		
31,791		37,602		1,567		1,407		1,596		100%		
27,029		30,536		1,344		1,665		1,701		100%		
46,101		51,037		733		3,410		3,484		92%		
97,365		94,445		1,651		9,101		5,430		85%		
28,797		27,649		1,170		4,316		3,781		81%		
32,075		36,675		-		275		2,571		-		
64,692		70,052		-		968		3,908		-		
-		105,756		-		-		2,482		-		
-		-		(3,760)		(3,948)		(4,244)		-		
1,154,453		1,302,551		61,011		70,142		74,347		91%		

1. ההכנסות מהשכרת נכסים הינם על פי ש"ח הממוצע בכל אחת מהשנים. בשנת 2017 ירד ש"ח הממוצע בסך של כ-4.2% ביחס לש"ח הממוצע בשנת 2016 ובשנת 2016 ירד ש"ח הממוצע בסך של כ-4.9% ביחס לש"ח הממוצע בשנת 2015.
2. כולל כ-200 מ"ר לשימוש עצמי של אדגר.
3. הכנסה בשנת 2017 כוללת הכנסה בגין הסכם לקבלת פיצוי בגין פינוי מוקדם של שוכר בסך כ-1.3 מיליון ש"ח, עד חודש מרס 2018.
4. הכנסה בשנת 2015 כוללת הכנסה בגין הסכם לקבלת פיצוי בגין פינוי מוקדם של השוכר בסך כ-3.8 מיליון ש"ח.
5. כולל קרקע סמוכה בשווי של כ-11,239 אלפי ש"ח וכ-9,337 אלפי ש"ח ליום 31.12.17 ו-31.12.16 בהתאמה.
6. כולל קרקע סמוכה בשווי של כ-2,765 אלפי ש"ח וכ-2,851 אלפי ש"ח ליום 31.12.17 ו-31.12.16 בהתאמה.
7. כולל קרקע סמוכה בשווי של כ-5,391 אלפי ש"ח וכ-3,706 אלפי ש"ח ליום 31.12.17 ו-31.12.16 בהתאמה.
8. הכנסה בשנת 2016 כוללת פיצוי בגין פינוי מוקדם של שוכר בסך כ-1.8 מיליון ש"ח.
9. החל מיום 30.9.2016 מוין מנדל"ן בהקמה לנדל"ן להשקעה.

צור שמיר אחזקות בע"מ

בלגיה											
שווי נכס בספרים (אלפי ש"ח)		הכנסות מהשכרת נכסים (אלפי ש"ח) (1)			תפוסה ממוצעת לשנים			תפוסה ליום	תאריך רכישה	שטח להשכרה (מ"ר)	שם הנכס
31.12.16	31.12.17	2015	2016	2017	2015	2016	2017	31.12.17		31.12.17	
92,154	96,424	5,957	6,219	6,294	70%	74%	83%	84%	04/94	16,170	Theater Building, Italelei, Antwerp
9,679	10,144	840	834	820	100%	100%	100%	100%	09/97	1,950	Veldkant ,Kontich
85,949	89,371	6,264	6,228	6,201	100%	100%	100%	100%	10/99	8,570	Plantin en Moretuslei , Antwerp
-	-	579	585	-	55%	-	-	-	11/98	-	(2) Frankrijklei , Antwerp
-	-	307	-	-	-	-	-	-	09/97	-	(3) Verlatstraat, Antwerp
187,782	195,939	13,947	13,866	13,315	80%	84%	89%	90%		26,690	סה"כ

1. ההכנסות מהשכרת נכסים הינם על פי שטח הממוצע בכל אחת מהשנים. בשנת 2017 ירד שטח הממוצע בסך של כ- 4.0% ביחס לשטח הממוצע בשנת 2016 ובשנת 2016 ירד שטח הממוצע בסך של כ-2.3% ביחס לשטח הממוצע בשנת 2015.
2. בחודש דצמבר 2016 הושלם הסכם למכירת הנכס.
3. בחודש יוני 2014 הושלם הסכם למכירת הנכס. ההכנסה בשנת 2015 נובעת מהכנסות שכירות שהתקבלו עד לקבלת מלוא התמורה (בחודש ינואר 2016).

צור שמיר אחזקות בע"מ

פולין - מוצג לפי 100% (חלק אדגר 80.1%)											
שם הנכס		שטח להשכרה (מ"ר)		תאריך רכישה	תפוסה ליום	תפוסה ממוצעת לשנים			הכנסות מהשכרת נכסים (אלפי ש"ח) (1)		
						2015	2016	2017	2015	2016	2017
									31.12.16	31.12.17	
Adgar Plaza One ,Postepu 15, Warsaw		12,270		10/99	81%	81%	77%	81%	84,221	86,890	
(2) Adgar Bit, Konstruktorska, Warsaw		7,809		1/01	-	-	67%	100%	58,465	59,387	
(3) Adgar Park West, Warsaw		42,665		6/13	97%	95%	91%	72%	341,806	361,296	
(4) Adgar Plaza, Warsaw		27,063		6/09	88%	88%	95%	98%	339,576	332,066	
BMW, Warsaw		4,748		3/11	100%	100%	100%	100%	53,564	58,353	
(5) Adgar Wave, Warsaw		13,947		10/14	83%	83%	86%	90%	129,790	130,572	
הפחתת תמריצים נדחים לשוכרים		-		-	-	-	-	-	-	-	
סה"כ		108,502			84%	83%	88%	86%	1,007,422	1,028,564	74,665

1. ההכנסות מהשכרת נכסים הינם על פי שטח הממוצע בכל אחת מהשנים. בשנת 2017 ירד שטח הממוצע בסך של כ-4.0% ביחס לשטח הממוצע בשנת 2016 ובשנת 2016 ירד שטח הממוצע בסך של כ-2.3% ביחס לשטח הממוצע בשנת 2015.
2. הדייר סיים את חוזה השכירות באוגוסט 2016 ואדגר שיפצה את הנכס. שווי הנכס כולל קרקע סמוכה בשווי 14,102 אלפי ש"ח ו-13,458 אלפי ש"ח ליום 31.12.17 וליום 31.12.16, בהתאמה.
3. שווי הנכס כולל קרקע סמוכה בשווי 25,232 אלפי ש"ח ו-24,667 אלפי ש"ח ליום 31.12.17 ו-31.12.16, בהתאמה. נכס מהותי מאוד. לפרטים נוספים ראה טבלת נכסים להשקעה מהותיים מאוד להלן.
4. נכס מהותי מאוד, למידע נוסף ראה טבלת נכסים להשקעה מהותיים מאוד להלן.
5. נכס מהותי, למידע נוסף ראה טבלת נכסים להשקעה מהותיים להלן.

3.9.5. סביבה כללית והשפעת גורמים חיצוניים על פעילות אדגר

בשל פעילותה חשופה אדגר לסיכונים הנובעים משינויים בגורמים חיצוניים כגון: המצב הביטחוני בארץ, היקף הפעילות במשק, מצב המשק במדינות בהן פועלת אדגר, שינויים בשערי חליפין, שינויים בשיעור המדד ושינויים בשיעורי הריבית.

להלן תיאור מגמות, אירועים והתפתחויות בסביבה המקרו כלכלית של אדגר אשר להערכתה צפויה להיות להם השפעה על תוצאותיה העסקיות.

3.9.5.1. היצע וביקוש למשרדים

לשינויים בהיצע וביקוש למשרדים להשכרה באזורים בהם פועלת אדגר עשויה להיות השפעה על שיעורי התפוסה, גובה דמי השכירות, הוצאות האחזקה בנכסי אדגר וכפועל יוצא לשווי הנכסים. יחד עם זאת, הפריסה הגיאוגרפית של פעילות אדגר וביזור השוכרים של נכסי אדגר מפחיתה את חשיפתה לשוק גיאוגרפי מסוים וכן את חשיפתה לשוכרים מענפים מסוימים.

3.9.5.2. המצב הכלכלי באירופה³³

בשנת 2017 גוש האירו (להלן גם בסעיף זה: "הגוש") צמח בכ-2.4% ביחס לצמיחה של 1.8% בשנת 2016. לאחר שבשנים האחרונות הגוש ספג מהלומות בגין גורמים בטחוניים ואירועי הברקזיט, נראה שהחלה התאוששות. שיעור ההשקעה בגוש צמח בכ-4.5%, הגבוה ביותר מאז שנת 2007. הצמיחה בצריכה הממשלתית נותרה יציבה ואילו הצריכה הפרטית גדלה בעיקר בשל שיפורים בשוק העבודה. תנאי ההשקעה והמימון צוברים תנאים נוחים יותר ביחס לשנים קודמות וחוסר הוודאות הכלכלי נמוג. הכלכלות של רוב חברות הגוש מתרחבות ומשתפרות וכן, צופה הנציבות האירופית המשך צמיחה הן בגוש והן באיחוד האירופי בכ-2.1% בשנת 2018 ובכ-1.9% בשנת 2019.

בשוק השכירות למשרדים³⁴ ישנו שיפור כלכלי בעיקר באזור מרכז ומזרח אירופה, כאשר בשנת 2017 השוק בפולין הוביל עם אחוזי תשואה גבוהים והיקף עסקאות רחב. להתפתחויות בשווקים כאמור עשויות להיות השפעות משמעותיות ומתמשכות על התוצאות העסקיות של אדגר, על נזילותה, שווי נכסיה, מצב עסקיה ויכולתה לגייס מימון לפעילותה השוטפת ולפעילותה ארוכת הטווח, כמו גם על תנאי המימון.

3.9.5.3. ענף הנדל"ן בארץ³⁵

לשיעורי הצמיחה, היקף הפעילות ושיעורי האבטלה הנמוכים במשק הישראלי, השפעה רבה על היקף הביקוש לשטחי השכרה בישראל. במהלך שנת 2017, חל שיפור בקצב הצמיחה במשק הישראלי לעומת השנים 2015 ו-2016 ועל פי תחזית הלמ"ס³⁶, קצב הצמיחה בשנים 2018-2019 צפוי לעמוד על כ-3.0%. שוק הנדל"ן נהנה מעלויות מימון נמוכות והיקף אשראי מספק והיקף ההשקעות בשוק המשרדים הולך וגדל.

בשנת 2017 היה שיעור צמיחה יציב יחסית של 2%-3% בשיעור ה-NOI של הנכסים, וכן, נמשכה ירידה מתונה יותר בשיעור של 0.5%-1% בשכר הדירה ממשרדים, שיעור זה נמוך יותר ביחס לשנים קודמות, ייתכן מאחר ושיעור דמי הניהול מנכסים גדל. כמו כן, שוק המשרדים ממשיך ליהנות משיעורי תפוסה גבוהים ואין שינוי של ממש בשיעור תפוסה של נכסים ותיקים ואיכותיים. ניכרת מגמה של התרחבות הביקוש מעבר לאזורים המסורתיים, כגון תל אביב ומתחם הבורסה ברמת גן, ובמקביל מגמה של הרחבה משמעותית בהיצע השטחים להשכרה במהלך השנים הבאות, הצפויה להמשיך גם בשנה הקרובה.

³³ המידע מבוסס על סקירה כלכלית שבוצעה על ידי ה-OECD בכתובת https://ec.europa.eu/info/sites/info/files/economy-finance/ip073_en.pdf ובכתובת https://ec.europa.eu/info/business-economy-euro/economic-performance-and-forecasts/economic-forecasts/autumn-2017-economic-forecast_en#autumn-2017-economic-forecast-continued-growth-in-a-changing-policy-context

³⁴ סקירה אודות שוק הדירור שהתפרסמה באתר <http://content.knightfrank.com/research/1350/documents/en/poland-ccc-investment-market-h1-2017-4994.pdf>

³⁵ לפרטים בקשר לנתונים המפורטים בסעיף זה ראו <http://www.maalot.co.il/Publications/SR20171123121916.pdf> ובסקירה אשר נערכה על ידי ה-OECD בכתובת <http://www.oecd.org/eco/outlook/economic-forecast-summary-israel-oecd-economic-outlook.pdf>

³⁶ על פי תחזית משרד האוצר כפי שהובאה בכתובת <http://mof.gov.il/ChiefEcon/Pages/DevelopmentAndIncomeForecast.aspx>

3.9.5.4.

המצב הביטחוני - מדיני בישראל

למצב הביטחוני - מדיני בישראל עלולה להיות השפעה לרעה על פעילות המשק, וכתוצאה מכך על אדגר, באופן שיגרום לירידה במצב הביקושים בענף הנדל"ן בכלל ובתחום השטחים המיועדים להשכרה בפרט, וכן להתייקרויות בעלויות הבניה.

3.9.5.5.

מצב המשק במדינות בהן פועלת אדגר

פולין³⁷

לאחר שבשנת 2016 חלה האטה מסוימת בקצב הצמיחה, שנת 2017 לוותה בצמיחה טובה וכלכלת פולין צמחה בכ-4.4%. הגידול בצמיחה היה בעיקר בגלל חיזוק ההשקעה הציבורית וההשקעה הפרטית, ואף ישנם הערכות לגידול נוסף בצמיחה בשנים הקרובות.

ישנם אותות חיוביים לשוק העבודה אשר צומח בליווי ירידה בשיעור האבטלה עם צפי לירידה נוספת בשנים הקרובות. כמו כן, ישנה עלייה בשכר המינימום וגובר הביטחון התעסוקתי.

בשנת 2017 שוק השכירות למשרדים³⁸ שבר שיא, כאשר בוורשה, רק ברבעון האחרון, נחתמו חוזי שכירות של כ-235 אלפי מטרים, ובשנת 2017 כולה של כ-620 אלפי מטרים. כמו כן, שיעור השטחים הפנויים ירד לכ-11.6% ובמקומות המרכזיים לכ-9.2%. על פי ההערכות, בסוף שנת 2017 קיימים בוורשה כ-765 אלפי מטר שטחי משרדים בהקמה. לפרמטרים המאפיינים את כלכלתה של פולין ראה סעיף 3.9.6 להלן.

בלגיה³⁹

במהלך שנת 2017 צמחה כלכלת בלגיה בכ-1.7% לעומת כ-1.5% בשנת 2016 וזאת בשל העלייה בביקושים המקומיים ובביטחון התעסוקתי, ובמידה פחותה יותר בגין ההשקעות. בעקבות רפורמות שביצעה הממשלה בשיעורי המס ובשוק העבודה, קיימת ירידה בשיעור האבטלה ומגמה זו צפויה להימשך גם בשנים הקרובות.

בשנת 2017, שוק המשרדים באנטוורפן⁴⁰ הציג גידול מרשים בתפוסה של כ-309 אלפי מטרים מתוכם כ-152 אלפי מטרים ברבעון הרביעי. בנוסף, קיים גידול של כ-3.3% בדמי השכירות למשרדים במקומות מרכזיים. כמו כן, גובר הביקוש עבור שטחי המשרדים בעיקר באנטוורפן וערים מרכזיות נוספות בבלגיה. לפרמטרים המאפיינים את כלכלתה של בלגיה ראה סעיף 3.9.6 להלן.

³⁷ הנתונים מבוססים על סקירה כלכלית שבוצעה על ידי ה- OECD בכתובת: <https://www.oecd.org/eco/outlook/economic-forecast-summary-poland-oecd-economic-outlook.pdf>

ועל סקירה כלכלית של האיחוד האירופי בכתובת: https://ec.europa.eu/info/sites/info/files/economy-finance/ip073_en.pdf

³⁸ המידע מבוסס על סקירת שוק הנדל"ן בפולין בכתובת: <http://content.knightfrank.com/research/1463/documents/en/poland-commercial-market-2017-5324.pdf>

ועל סקירה שביצעו Cushman & Wakefield שהתפרסמה בכתובת האתר: <http://www.cushmanwakefield.com/en/research-and-insight/poland/poland-office-snapshot>

³⁹ המידע מבוסס על סקירה כלכלית של בלגיה כפי שהתפרסמה באתר: https://ec.europa.eu/info/sites/info/files/economy-finance/ip073_en.pdf

ועל סקירה כלכלית של האיחוד האירופי בכתובת: <https://www.oecd.org/eco/outlook/economic-forecast-summary-belgium-oecd-economic-outlook.pdf>

⁴⁰ סקירה שביצעו Cushman & Wakefield שהתפרסמה בכתובת האתר: <http://www.cushmanwakefield.com/en/research-and-insight/belgium/belgium-office-snapshot>

קנדה⁴¹

בשנת 2017 קנדה רשמה את שיעור הצמיחה הגבוה ביותר מבין מדינות ה-G7 עם שיעור צמיחה של כ-3%. בעקבות מדיניות פיסקלית רחבה ושינויים במדיניות המוניטרית ושיעור הריבית בפרט, הצמיחה הכלכלית הקלה על הצריכה הפרטית וההוצאות הממשלתיות, פעילות ההשקעה נשארה איתנה ושיעור האבטלה במגמת ירידה. קנדה סיימה את שנת 2017 עם תחזיות חיוביות לשנת 2018.

שוק המשרדים במרכז העיר בטורונטו⁴² הציג עלייה בביקושים אשר בעקבותיה ירד שיעור השטחים הפנויים באזור ה-GTA (GREATER TORONTO AREA) לכ-7% בלבד. על פי ההערכות, לסוף שנת 2017 קיימים כ-311 אלפי מטרים שטחי משרדים בהקמה באזור זה. לפרמטרים המאפיינים את כלכלתה של קנדה, ראה סעיף 3.9.6 להלן.

3.9.5.6 תנאי האשראי למימון נדל"ן להשקעה

בשנים האחרונות ישנו גידול בהיקפי גיוס ההון והחוב על ידי תאגידים בישראל, כתוצאה מעודפי נזילות והיעדר אלטרנטיבת השקעה, ירדו מרווחי הסיכון ושיעורי הריבית בשנים האחרונות. לשיעורי הריבית, בישראל ובעולם, השפעה מהותית על פעילות אדגר, הן לעניין עלויות ההון והן לעניין שווי נכסי אדגר.

3.9.5.7 שינויים בשיעורי הריבית

ריבית לזמן קצר

חלק מן ההלוואות והאשראי שנתקבלו מבנקים למימון רכישת הנדל"ן נלקחו בריבית משתנה (בעיקר הלוואות מפולין ובלגיה כמקובל במדינות אלו, ראה סעיף 3.9.20 להלן). לשינויים בשיעורי הריבית עשויה להיות השפעה על תוצאות הפעילות. לפיכך, על מרבית ההלוואות ביצעה אדגר עסקאות לקיבוע הריבית לאורך תקופת ההלוואה. (לעניין העסקאות הנ"ל, ראה באור 10 לדוחות הכספיים).

ריבית לזמן ארוך

מרבית האשראי של אדגר (הן בנקאי והן באמצעות אג"ח) הינו בריבית קבועה לזמן ארוך (בד"כ מח"מ של כ-7-5 שנים בעת קבלת המימון). במועד קבלת הלוואה חדשה (לרבות מימון מחדש), אדגר חשופה לגובה הריבית ומחליטה על תקופת ההלוואה בהתחשב בריבית הנהוגה במשק באותו מועד. לאור שיעורי הריבית הנמוכים של האירו, פעלה אדגר בסוף שנת 2015 למחזור ההלוואות בפולין לתקופה של 7-10 שנים. כמו כן, בגין הירידה בשיעורי הריבית בקנדה ובישראל, פעלה אדגר להגדלת המח"מ באמצעות מיחזור הלוואות במדינות אלו. לשיעור הריבית הקבועה לזמן ארוך השפעה גם על התשואות בהן מתבצעות עסקאות נדל"ן, וכפועל יוצא על הערכות השווי של הנדל"ן להשקעה.

3.9.5.8 שינויים בשיעורי החליפין ושינויים במדד המחירים לצרכן

לעניין חשיפה לסיכונים שוק ודרכי ניהולם וכן השפעת השינוי בשיעורי החליפין לאחר תאריך הדוח ראה סעיפים 6' ו-8 לפרק ב' דוח הדירקטוריון, בהתאמה.

המידע בסעיף 3.9.5 לעיל כולל מידע הצופה פני עתיד המבוסס על המידע הקיים בידי אדגר במועד דוח זה. התוצאות בפועל עשויות להיות שונות באופן מהותי מהערכות המפורטות לעיל, עקב אי התקיימות איזה מן ההנחות שלעיל, אשר אינן בידי אדגר.

⁴¹ הסקירה הכלכלית התבססה על שבועה על ידי ה-OECD בכתובת [http://www.oecd.org/eco/outlook/economic-forecast-](http://www.oecd.org/eco/outlook/economic-forecast-summary-canada-oecd-economic-outlook.pdf)

[summary-canada-oecd-economic-outlook.pdf](https://www.bankofcanada.ca/wp-content/uploads/2017/10/mpr-2017-10-25.pdf) וכן על סקירת הבנק המרכזי [https://www.bankofcanada.ca/wp-](https://www.bankofcanada.ca/wp-content/uploads/2017/10/mpr-2017-10-25.pdf)

[content/uploads/2017/10/mpr-2017-10-25.pdf](https://www.bankofcanada.ca/wp-content/uploads/2017/10/mpr-2017-10-25.pdf)

⁴² סקירה שביצעו Cushman & Wakefield שהתפרסמה בכתובת האתר [http://www.cushmanwakefield.ca/en/research-and-](http://www.cushmanwakefield.ca/en/research-and-insight/canada/toronto-office-snapshot)

[insight/canada/toronto-office-snapshot](http://www.cushmanwakefield.ca/en/research-and-insight/canada/toronto-office-snapshot)

3.9.6. מידע כללי על תחום הפעילות

א. מגבלות חקיקה, תקינה ואילוצים מיוחדים החלים על תחום הפעילות בישראל

חוק התכנון והבניה, תשל"ה-1965

חוק התכנון והבניה קובע, בין היתר, דרישות רישוי לגבי פעולות מסוימות במקרקעין, שעיקרן בניה והשבחה של נכסים. אדגר אינה מבצעת את עבודות הבניה בעצמה, יחד עם זאת היא מחויבת להתקשר עם קבלנים העומדים בדרישות החוק.

חוק השכירות והשאלה, תשל"א-1971

על פעילות אדגר בהשכרת נכסים חל חוק השכירות והשאלה, המסדיר את יחסי המשכירים מול השוכרים.

חוק מיסוי מקרקעין, תשכ"ג-1963

בחוק נקבעות, בין היתר, הוראות לענין חבות תשלום מס שבח ומכירה (במקרה של מכירת נכסים) ומס רכישה (במקרה של רכישה נכסים).

ב. שינויים בהיקף הפעילות בתחום וברווחיותו

לפרטים בדבר השינויים בהיקף הפעילות ראה סעיף 3.9.4 לעיל.

להלן תמצית תוצאות הפעילות של אדגר:

תמצית תוצאות			
לשנה שנסתיימה ביום			
31/12/2015	31/12/2016	31/12/2017	
באלפי ש"ח			
202,054	221,497	225,051	סך הכנסות הפעילות (מאוחד)
44,397	23,179	17,286	רווחים/הפסדים משערוכים (מאוחד)
230,278	222,851	219,942	רווחי הפעילות (מאוחד) (1)
149,373	174,707	197,351	NOI מנכסים זהים (מאוחד) (2)
140,435	161,038	184,974	NOI מנכסים זהים (חלק אדגר)
186,092	204,098	205,609	סה"כ NOI (מאוחד) (3)
171,900	190,430	193,232	סה"כ NOI (חלק אדגר)

- (1) רווח מפעילות חושב לפי סך ההכנסות בניכוי הוצאות אחזקת נכסים.
- (2) בהתאם להנחיית הגילוי בנוגע לפעילות נדל"ן להשקעה, NOI מנכסים זהים כולל את אותם נכסים שהיו ברשות אדגר בשנתיים המלאות שקדמו ליום האחרון של שנת הדיווח.
- (3) בחישוב ה- NOI המאוחד הופחתו מהוצאות האחזקה, הוצאות שכר עבודה בסך כ-237,631 ו-791 אלפי ש"ח בשנים 2017, 2016 ו-2015 בהתאמה. בנוסף, בשנת 2017 נוטרלה הכנסה חד-פעמית בגין פיצוי מדייר בחברת הבת של אדגר בקנדה ומדייר בישראל בסך כולל של כ-2,339 אלפי ש"ח, בשנת 2016 נוטרלה הכנסה חד-פעמית בגין פיצוי מדייר בחברת הבת של אדגר בקנדה והוצאות אחזקה בגין שנים קודמות בפולין בסך כולל של הכנסה נטו בהיקף של כ-1,023 אלפי ש"ח, ובשנת 2015 נוטרלה הכנסה חד-פעמית בגין פיצוי מדייר בחברת הבת של אדגר בקנדה והחזר ארנונה משנים קודמות בגין הסכם עם עיריית ת"א בסך כולל של כ-5,265 אלפי ש"ח.

ה - NOI הינו בנטרול הוצאות הפחתת תמריצים נדחים לשוכרים.

אזורים גאוגרפיים: כאמור לעיל, אדגר פועלת בתחום הנכסים המניבים בישראל, קנדה, פולין ובלגיה (להלן "אזורי הפעילות"). בכל אחת מהמדינות האמורות מרוכזים נכסי אדגר באזור גיאוגרפי אחד: פולין - באזור מוקוטוב שבוורשה, בלגיה - באנטוורפן, קנדה - בטורונטו כולל 3 נכסים במיססאגה ובמרקהם (שהינה חלק מ- Great Toronto Area) ונכס לא מהותי בוויניפג שמהווה כ-2.1% מסך שווי הנכסים בקנדה. ישראל - כ-86% מהשטחים להשכרה נמצאים במרכז (ובמונחי הכנסות השיעור אף גבוה יותר). לאור האמור, לא נערכה חלוקה לאזורים גאוגרפיים בתוך המדינות.

להלן יובאו נתונים אודות פרמטרים כלכליים המאפיינים את אזורי הפעילות⁴³:

קנדה			ישראל			פרמטרים מאקרו כלכליים:
לשנה שנסתיימה ביום						
31.12.15	31.12.16	31.12.17	31.12.15	31.12.16	31.12.17	תוצר מקומי גולמי (PPP)
1,637.3 מיליארד דולר	1,682.5 מיליארד דולר	1,763.8 מיליארד דולר	285.8 מיליארד דולר	300.9 מיליארד דולר	315.6 מיליארד דולר	
45.7 אלפי דולר	46.4 אלפי דולר	48.1 אלפי דולר	34.1 אלפי דולר	35.2 אלפי דולר	36.2 אלפי דולר	תוצר לנפש (PPP)
2.0%	2.8%	4.8%	3.7%	5.3%	4.9%	שיעור צמיחה בתוצר המקומי (PPP)
1.1%	1.6%	3.7%	1.7%	3.2%	2.9%	שיעור צמיחה בתוצר לנפש (PPP)
1.1%	1.4%	1.6%	-0.6%	-0.5%	0.2%	שיעור אינפלציה
2%	2.2%	2.0%	2.0%	2.0%	1.7%	התשואה על חוב ממשלתי מקומי לטווח ארוך
Aaa	Aaa	Aaa	A1	A1	A1	דירוג חוב ממשלתי לטווח ארוך
2.814 ש"ח ל-1 דולר קנדי	2.851 ש"ח ל-1 דולר קנדי	2.765 ש"ח ל-1 דולר קנדי	3.902 ש"ח ל-1 דולר ארה"ב	3.84 ש"ח ל-1 דולר ארה"ב	3.467 ש"ח ל-1 דולר ארה"ב	שע"ח מטבע מקומי ביחס לדולר או לשקל ליום האחרון של השנה

בלגיה			פולין			פרמטרים מאקרו כלכליים:
לשנה שנסתיימה ביום						
31.12.15	31.12.16	31.12.17	31.12.15	31.12.16	31.12.17	תוצר מקומי גולמי (PPP)
496.7 מיליארד דולר	509.0 מיליארד דולר	526.4 מיליארד דולר	1,011.4 מיליארד דולר	1,052.3 מיליארד דולר	1,110.7 מיליארד דולר	
44.2 אלפי דולר	45.0 אלפי דולר	46.3 אלפי דולר	26.6 אלפי דולר	27.7 אלפי דולר	29.2 אלפי דולר	תוצר לנפש (PPP)
2.6%	2.5%	3.4%	5.0%	3.9%	5.7%	שיעור צמיחה בתוצר המקומי (PPP)
2.0%	1.8%	2.9%	5.0%	4.0%	5.6%	שיעור צמיחה בתוצר לנפש (PPP)
0.6%	2%	2.2%	-0.9%	-0.6%	1.9%	שיעור אינפלציה
0.6%	0.7%	0.6%	2.9%	3.7%	3.3%	התשואה על חוב ממשלתי מקומי לטווח ארוך
Aa3	Aa3	Aa3	A2	A2	A2	דירוג חוב ממשלתי לטווח ארוך
4.246 ש"ח ל-1 אירו	4.043 ש"ח ל-1 אירו	4.153 ש"ח ל-1 אירו	3.951 זלוטי פולני ל-1 דולר ארה"ב	4.186 זלוטי פולני ל-1 דולר ארה"ב	3.482 זלוטי פולני ל-1 דולר ארה"ב	שע"ח מטבע מקומי ביחס לדולר או לשקל ליום האחרון של השנה

⁴³ עיקר המידע מבוסס על סקירות כלכליות ונתונים כפי שהתפרסמו באתר <https://knoema.com> ובאתר <https://countryeconomy.com> באתר בנק ישראל בכתובת <http://www.bankisrael.gov.il>, ובאתר חברת הדירוג Moody's בכתובת <http://www.moodys.com>.

פילוחים ברמת תחום הפעילות

עיקר נכסי אדגר הינם בנייני משרדים להשכרה, שבחלקם שטחים לשימוש מסחרי בקומת הקרקע. פילוח המידע כפי שמוצג בטבלאות להלן, נעשה לפי השימוש העיקרי בכל נכס - משרדים, ואין הפרדה בין שטחי המשרדים לבין השטחים המסחריים. הצגה זו עקבית עם הדרך שבה המידע מוצג בפני הנהלת אדגר. מעבר לכך בישראל ישנו בניין אחד, אשר משמש לתעשייה, ונכס נוסף שאדגר הסבה חלק משטחי הבניין בו לטובת חוות שרתים. כמו כן, קיים נכס אחד המשמש לחניה ואחסנה זמניים על קרקע מיועדת לבנייה ומוצג בפילוח שטחי נדל"ן מניב תחת שימוש "אחר".

פילוח שטחי נדל"ן מניב לפי אזורים ושימושים (במ"ר)

פילוח שטחי נדל"ן מניב לפי אזורים ושימושים ליום 31.12.17							
מדינה	שימושים		משרדים	תעשייה	חוות שרתים	אחר	סה"כ
ישראל	מאוחד	66,468	11,800	1,963	2,400	82,631	23%
	חלק התאגיד	32,394	5,751	957	1,170	40,272	
קנדה	מאוחד	141,763	-	-	-	141,763	39%
	חלק התאגיד	69,090	-	-	-	69,090	
פולין	מאוחד	108,502	-	-	-	108,502	31%
	חלק אדגר	86,910	-	-	-	86,910	
בלגיה	חלק התאגיד	42,357	-	-	-	42,357	
	מאוחד	26,690	-	-	-	26,690	7%
	חלק התאגיד	13,008	-	-	-	13,008	
	מאוחד	343,423	11,800	1,963	2,400	359,586	100%
	חלק אדגר	321,831	11,800	1,963	2,400	337,994	
	חלק התאגיד	156,849	5,751	957	1,170	164,727	
אחוז מסך שטח הנכסים	מאוחד	95.5%	3.3%	0.5%	0.7%	100%	
	חלק אדגר	95.2%	3.5%	0.6%	0.7%	100%	
	חלק התאגיד	95.2%	3.5%	0.6%	0.7%	100%	

(*) חלק התאגיד - לפי אחוזי האחזקה המשוקלל (ישירות ובאמצעות ביטוח ישיר) נכון לסוף שנת 2017.

פילוח שטחי נדל"ן מניב לפי אזורים ושימושים ליום 31.12.16							
מדינה	שימושים		משרדים	תעשייה	חוות שרתים	אחר	סה"כ
ישראל	מאוחד	66,218	11,800	2,222	2,400	82,640	24%
	חלק התאגיד	37,031	6,599	1,243	1,342	46,215	
קנדה	מאוחד	128,240	-	-	-	128,240	37%
	חלק התאגיד	71,716	-	-	-	71,716	
פולין	מאוחד	108,504	-	-	-	108,504	31%
	חלק אדגר	86,912	-	-	-	86,912	
בלגיה	חלק התאגיד	48,604	-	-	-	48,604	
	מאוחד	26,690	-	-	-	26,690	8%
	חלק התאגיד	14,926	-	-	-	14,926	
	מאוחד	329,652	11,800	2,222	2,400	346,074	100%
	חלק אדגר	308,060	11,800	2,222	2,400	324,482	
	חלק התאגיד	172,277	6,599	1,243	1,342	181,461	
אחוז מסך שטח הנכסים	מאוחד	95.3%	3.4%	0.6%	0.7%	100%	
	חלק אדגר	95.0%	3.6%	0.7%	0.7%	100%	
	חלק התאגיד	95.0%	3.6%	0.7%	0.7%	100%	

פילוח שווי נדל"ן מניב לפי אזורים ושימושים

פילוח שווי נדל"ן מניב לפי אזורים ושימושים ליום 31.12.17 (*)							
מדינה	שימושים		משרדים	תעשייה	חוות שרתים	אחר	סה"כ באלפי ש"ח
ישראל (באלפי ש"ח)	מאוחד	976,452	19,104	40,685	43,520	1,079,761	30%
	חלק התאגיד	475,880	9,311	19,828	21,210	526,237	
קנדה (באלפי דולר קנדי)	מאוחד	464,105	-	-	-	1,283,156	36%
	חלק התאגיד	226,188	-	-	-	625,365	
פולין (באלפי אירו)	מאוחד	238,219	-	-	-	989,230	28%
	חלק אדגר	190,813	-	-	-	792,374	
בלגיה (באלפי אירו)	מאוחד	47,185	-	-	-	386,175	6%
	חלק התאגיד	22,996	-	-	-	95,494	
סה"כ (באלפי ש"ח)	מאוחד	3,444,777	19,104	40,685	43,520	3,548,086	100%
	חלק אדגר	3,247,921	19,104	40,685	43,520	3,351,230	
אחוז מסך שווי הנכסים	חלק התאגיד	1,582,922	9,311	19,828	21,210	1,633,271	
	מאוחד	97.1%	0.5%	1.1%	1.2%	100%	
אחוז מסך שווי הנכסים	חלק אדגר	96.9%	0.6%	1.2%	1.3%	100%	
	חלק התאגיד	96.9%	0.6%	1.2%	1.3%	100%	

(*) שווי נדל"ן מניב אינו כולל זכויות בנייה וקרקעות בשווי של 58,729 אלפי ש"ח (חלק אדגר 47,042 אלפי ש"ח) המוצגים בדוח הכספי לשנת 2017 כנדל"ן להשקעה. חלק התאגיד חושב לפי אחוזי האחזקה נכון לסוף שנת 2017.

פילוח שווי נדל"ן מניב לפי אזורים ושימושים ליום 31.12.16 (*)							
מדינה	שימושים		משרדים	תעשייה	חוות שרתים	אחר	סה"כ באלפי ש"ח
ישראל (באלפי ש"ח)	מאוחד	954,593	18,600	39,123	40,800	1,053,116	31%
	חלק התאגיד	533,842	10,402	21,879	22,817	588,940	
קנדה (באלפי דולר קנדי)	מאוחד	399,341	-	-	-	1,138,559	34%
	חלק התאגיד	223,326	-	-	-	636,723	
פולין (באלפי אירו)	מאוחד	239,699	-	-	-	969,297	29%
	חלק אדגר	191,999	-	-	-	776,407	
בלגיה (באלפי אירו)	מאוחד	46,438	-	-	-	434,195	6%
	חלק התאגיד	25,970	-	-	-	187,782	
סה"כ (באלפי ש"ח)	מאוחד	3,250,231	18,600	39,123	40,800	3,348,754	100%
	חלק אדגר	3,057,341	18,600	39,123	40,800	3,155,864	
אחוז מסך שווי הנכסים	חלק התאגיד	1,709,775	10,402	21,879	22,817	1,764,873	
	מאוחד	97.0%	0.6%	1.2%	1.2%	100%	
אחוז מסך שווי הנכסים	חלק אדגר	96.9%	0.6%	1.2%	1.3%	100%	
	חלק התאגיד	96.9%	0.6%	1.2%	1.3%	100%	

(*) שווי נדל"ן מניב אינו כולל זכויות בנייה וקרקעות בשווי של 54,019 אלפי ש"ח (חלק אדגר 46,432 אלפי ש"ח) המוצגים בדוח הכספי לשנת 2016 כנדל"ן להשקעה.

פילוח NOI לפי אזורים ושימושים

פילוח NOI לפי אזורים ושימושים לשנה שנסתיימה ביום 31.12.17 (*)							
מדינה	שימושים	משרדים	תעשייה	חוות שרתים	אחר	סה"כ באלפי ש"ח	אחוז מסך NOI של הנכסים
ישראל (באלפי ש"ח)	מאוחד	59,258	1,729	2,787	1,471	65,245	32%
	חלק התאגיד	28,880	843	1,358	717	31,798	
קנדה (באלפי דולר קנדי)	מאוחד	23,842	-	-	-	66,048	32%
	חלק התאגיד	11,620	-	-	-	32,189	
פולין (באלפי אירו)	מאוחד	15,320	-	-	-	62,198	30%
	חלק אדגר	12,271	-	-	-	49,821	
בלגיה (באלפי אירו)	חלק התאגיד	5,980	-	-	-	24,281	
	מאוחד	2,984	-	-	-	12,118	6%
סה"כ (באלפי ש"ח)	חלק התאגיד	1,454	-	-	-	5,906	
	מאוחד	199,622	1,729	2,787	1,471	205,609	100%
אחוז מסך ה-NOI של הנכסים	חלק אדגר	187,245	1,729	2,787	1,471	193,232	
	חלק התאגיד	91,257	843	1,358	717	94,174	
אחוז מסך ה-NOI של הנכסים	מאוחד	97.1%	0.8%	1.4%	0.7%	100%	
	חלק אדגר	96.9%	0.9%	1.4%	0.8%	100%	
	חלק התאגיד	96.9%	0.9%	1.4%	0.8%	100%	

(*) הנתונים לעיל משקפים את ה-NOI בפועל ולא NOI מייצג של הנכסים. ה-NOI הינו בנטרול הוצאות הפחתת תמריצים נדחים לשוכרים והכנסות/הוצאות חד פעמיות. חלק התאגיד חושב לפי אחוזי האחזקה נכון לסוף שנת 2017.

פילוח NOI לפי אזורים ושימושים לשנה שנסתיימה ביום 31.12.16 (*)							
מדינה	שימושים	משרדים	תעשייה	חוות שרתים	אחר	סה"כ באלפי ש"ח	אחוז מסך NOI של הנכסים
ישראל (באלפי ש"ח)	מאוחד	53,960	1,725	2,930	1,486	60,101	29%
	חלק התאגיד	30,176	965	1,639	831	33,611	
קנדה (באלפי דולר קנדי)	מאוחד	21,769	-	-	-	62,923	31%
	חלק התאגיד	12,174	-	-	-	35,189	
פולין (באלפי אירו)	מאוחד	16,238	-	-	-	68,684	34%
	חלק אדגר	13,007	-	-	-	55,016	
בלגיה (באלפי אירו)	חלק התאגיד	7,274	-	-	-	30,767	
	מאוחד	2,928	-	-	-	12,390	6%
סה"כ (באלפי ש"ח)	חלק התאגיד	1,637	-	-	-	6,929	
	מאוחד	197,957	1,725	2,930	1,486	204,098	100%
אחוז מסך ה-NOI של הנכסים	חלק אדגר	184,289	1,725	2,930	1,486	190,430	
	חלק התאגיד	103,061	965	1,639	831	106,495	
אחוז מסך ה-NOI של הנכסים	מאוחד	97.1%	0.8%	1.4%	0.7%	100%	
	חלק אדגר	96.8%	0.9%	1.5%	0.8%	100%	
	חלק התאגיד	96.8%	0.9%	1.5%	0.8%	100%	

(*) הנתונים לעיל משקפים את ה-NOI בפועל ולא NOI מייצג של הנכסים. ה-NOI הינו בנטרול הוצאות הפחתת תמריצים נדחים לשוכרים והכנסות/הוצאות חד פעמיות.

צור שמיר אחזקות בע"מ

פילוח NOI לפי אזורים ושימושים לשנה שנסתיימה ביום 31.12.15 (*)							
מדינה	שימושים		משרדים	תעשייה	חוות שרתים	אחר	סה"כ באלפי ש"ח
ישראל (באלפי ש"ח)	מאוחד	43,465	1,738	2,272	1,538	49,013	26%
	חלק התאגיד	24,307	972	1,271	860	27,410	
קנדה (באלפי דולר קנדי)	מאוחד	17,568	-	-	-	53,411	29%
	חלק התאגיד	9,825	-	-	-	29,869	
פולין (באלפי אירו)	מאוחד	16,457	-	-	-	71,319	38%
	חלק אדגר	13,182	-	-	-	57,127	
בלגיה (באלפי אירו)	מאוחד	7,372	-	-	-	31,947	7%
	חלק התאגיד	2,853	-	-	-	12,349	
סה"כ (באלפי ש"ח)	מאוחד	180,544	1,738	2,272	1,538	186,092	100%
	חלק אדגר	166,352	1,738	2,272	1,538	171,900	
אחוז מסך ה-NOI של הנכסים	חלק התאגיד	93,030	972	1,271	860	96,133	
	מאוחד	97.1%	0.9%	1.2%	0.8%	100%	
	חלק אדגר	96.8%	1.0%	1.3%	0.9%	100%	
	חלק התאגיד	96.8%	1.0%	1.3%	0.9%	100%	

(*) הנתונים לעיל משקפים את ה-NOI בפועל ולא NOI מייצג של הנכסים. ה-NOI הינו בנטרול הוצאות הפחתת תמריצים נדחים לשוכרים והכנסות/הוצאות חד פעמיות.

פילוח רווחי שערך לפי אזורים ושימושים

פילוח רווחי (הפסדי) שערך לפי אזורים ושימושים לשנה שנסתיימה ביום 31.12.17							
מדינה	שימושים		משרדים (*)	תעשייה	חוות שרתים	אחר	סה"כ באלפי ש"ח
ישראל (באלפי ש"ח)	מאוחד	10,986	-	-	657	200	11,843
	חלק התאגיד	5,354	-	-	320	97	5,772
קנדה (באלפי דולר קנדי)	מאוחד	16,421	-	-	-	-	45,488
	חלק התאגיד	8,003	-	-	-	-	22,169
פולין (באלפי אירו)	מאוחד	(9,115)	-	-	-	-	(36,779)
	חלק אדגר	(7,301)	-	-	-	-	(29,460)
בלגיה (באלפי אירו)	חלק התאגיד	(4,442)	-	-	-	-	(14,358)
	מאוחד	(764)	-	-	-	-	(3,090)
סה"כ (באלפי ש"ח)	חלק התאגיד	(372)	-	-	-	-	(1,506)
	מאוחד	16,605	-	-	657	200	17,462
אחוז מסך השערך	חלק אדגר	23,924	-	-	657	200	24,781
	חלק התאגיד	11,660	-	-	320	97	12,077
	מאוחד	95.1%	0%	3.8%	1.1%	100%	
	חלק אדגר	96.5%	0%	2.7%	0.8%	100%	
	חלק התאגיד	96.5%	0%	2.7%	0.8%	100%	

(*) כולל שערך נדל"ן בהקמה. חלק התאגיד חושב לפי אחוזי האחזקה (ישראל ובאמצעות ביטוח ישיר) נכון לסוף שנת 2017.

צור שמיר אחזקות בע"מ

פילוח רווחי (הפסדי) שערך לפי אזורים ושימושים לשנה שנסתיימה ביום 31.12.16							
מדינה	שימושים		משרדים (*)	תעשייה	חוות שרתים	אחר	סה"כ באלפי ש"ח
ישראל (באלפי ש"ח)	מאוחד	13,924	(745)	(8,511)	3,912	8,580	39%
	חלק התאגיד	7,787	(417)	(4,760)	2,188	4,798	
קנדה (באלפי דולר קנדי)	מאוחד	10,494	-	-	-	30,353	136%
	חלק התאגיד	5,869	-	-	-	16,974	
פולין (באלפי אירו)	מאוחד	(2,752)	-	-	-	(11,700)	(53%)
	חלק אדגר	(2,204)	-	-	-	(9,372)	
	חלק התאגיד	(1,539)	-	-	-	(5,241)	
בלגיה (באלפי אירו)	מאוחד	(1,168)	-	-	-	(4,957)	(22%)
	חלק התאגיד	(653)	-	-	-	(2,772)	
סה"כ (באלפי ש"ח)	מאוחד	27,620	(745)	(8,511)	3,912	22,276	
	חלק אדגר	29,948	(745)	(8,511)	3,912	24,604	
	חלק התאגיד	16,748	(417)	(4,760)	2,188	13,759	
אחוז מסך השערך	מאוחד	124.0%	(3.3%)	(38.2%)	17.6%	100%	
	חלק אדגר	121.7%	(3.0%)	(34.6%)	15.9%	100%	
	חלק התאגיד	121.7%	(3.0%)	(34.6%)	15.9%	100%	

(*) כולל שערך נדל"ן בהקמה.

פילוח רווחי (הפסדי) שערך לפי אזורים ושימושים לשנה שנסתיימה ביום 31.12.15							
מדינה	שימושים		משרדים	תעשייה	חוות שרתים	אחר	סה"כ באלפי ש"ח
ישראל (באלפי ש"ח)	מאוחד	21,370	(1,150)	(3,396)	(3,169)	13,655	31%
	חלק התאגיד	11,951	(643)	(1,899)	(1,772)	7,636	
קנדה (באלפי דולר קנדי)	מאוחד	11,160	-	-	-	33,962	78%
	חלק התאגיד	6,241	-	-	-	18,993	
פולין (באלפי אירו)	מאוחד	9	-	-	-	40	0%
	חלק אדגר	7.2	-	-	-	32	
	חלק התאגיד	5	-	-	-	18	
בלגיה (באלפי אירו)	מאוחד	(954)	-	-	-	(4,128)	(9%)
	חלק התאגיד	(534)	-	-	-	(2,309)	
סה"כ (באלפי ש"ח)	מאוחד	51,244	(1,150)	(3,396)	(3,169)	43,529	
	חלק אדגר	51,237	(1,150)	(3,396)	(3,169)	43,521	
	חלק התאגיד	28,654	(643)	(1,899)	(1,772)	24,339	
אחוז מסך השערך	מאוחד	117.7%	(2.6%)	(7.8%)	(7.3%)	100%	
	חלק אדגר	117.7%	(2.6%)	(7.8%)	(7.3%)	100%	
	חלק התאגיד	117.7%	(2.6%)	(7.8%)	(7.3%)	100%	

(*) כולל שערך של נדל"ן בהקמה.

פילוח דמי שכירות ממוצעים למ"ר (לחודש) בפועל במטבע הפעילות ⁽¹⁾									שימושים מדינה
אחר ⁽²⁾		חוות שרתים ⁽³⁾		תעשייה		משרדים			
31.12.16	31.12.17	31.12.16	31.12.17	31.12.16	31.12.17	31.12.16	31.12.17		
58.7	58.6	353.4	344.9	12.2	12.2	86.7	91.6	ממוצע	ישראל (בש"ח)
-	-	-	-	-	-	40.3-91.8	40.9-110.2	טווח	
-	-	-	-	-	-	17.5	18.7	ממוצע	קנדה (בדולר קנדי)
-	-	-	-	-	-	7.9-22.2	7.0-24.7	טווח (4)	
-	-	-	-	-	-	15.2	15.5	ממוצע	פולין (באירו)
-	-	-	-	-	-	11.4-20	13.0-20	טווח	
-	-	-	-	-	-	11.6	11.8	ממוצע	בלגיה (באירו)
-	-	-	-	-	-	8.4-14.3	8.6-14.8	טווח	

- (1) דמי שכירות ממוצעים למ"ר חושבו לפי סה"כ ההכנסות (לרבות דמי שכירות, חניה, רווחי ניהול וחשמל וכי"ב ולמעט הכנסת הנובעות משערוך נכסים או ממכירתם) מחולק בשטח הנכס הכולל המוכפל בשיעור התפוסה הממוצע בנכס באותה תקופה.
- (2) כולל הכנסות משטחי אחסנה וחניון.
- (3) דמי שכירות ממוצעים למטר בחוות שרתים מחושבים לפי מ"ר נטו.
- (4) הטווח הנמוך בגין הכנסות מבניין באזור Winnipeg.

פילוח דמי שכירות ממוצעים למ"ר (לחודש) לגבי חוזים שנחתמו בתקופת הדוח, במטבע הפעילות									שימושים מדינה
אחר ⁽¹⁾		חוות שרתים		תעשייה		משרדים			
31.12.16	31.12.17	31.12.16	31.12.17	31.12.16	31.12.17	31.12.16	31.12.17		
31.7	-	-	-	12.2	-	94.9	84.1		ישראל (בש"ח)
-	-	-	-	-	-	21.1	19.2		קנדה (בדולר קנדי)
-	-	-	-	-	-	15.9	13.3		פולין (באירו)
-	-	-	-	-	-	9.1	11.4		בלגיה (באירו)

- (1) בגין שטח מחסנים בלבד.
- (2) בשנת 2017, לא כולל כ-2,400 מ"ר שטח מסחרי שנחתם לפי מחיר מינימום/אחוז מהמחזור, הגבוה מביניהם. חישוב ממוצע, הכולל את השטחים הנ"ל לפי מחיר מינימום, הינו כ-12.3 אירו למ"ר.

פילוח שיעורי תפוסה ממוצעים לפי אזורים ושימושים											
שימושים מדינה			משרדים			תעשייה			חוות שרתים		
לשנת 2016	לשנת 2017	ליום 31.12.17	לשנת 2016	לשנת 2017	ליום 31.12.17	לשנת 2016	לשנת 2017	ליום 31.12.17	לשנת 2016	לשנת 2017	ליום 31.12.17
100%	100%	100%	87%	91%	95%	100%	100%	100%	48%	45%	45%
-	-	-	92%	90%	91%	-	-	-	-	-	-
-	-	-	88%	83%	84%	-	-	-	-	-	-
-	-	-	84%	89%	90%	-	-	-	-	-	-

פילוח שיעורי תשואה ממוצעים בפועל (לפי שווי בסוף שנה) לפי אזורים ושימושים (1)									
שימושים מדינה		משרדים		תעשייה		חוות שרתים		אחר	
31.12.16	31.12.17	31.12.16	31.12.17	31.12.16	31.12.17	31.12.16	31.12.17	31.12.16	31.12.17
5.7%	6.1%	9.3%	9.1%	7.5%	6.9%	3.6%	3.4%	-	-
5.9%	5.4%	-	-	-	-	-	-	-	-
6.8%	6.4%	-	-	-	-	-	-	-	-
6.2%	6.3%	-	-	-	-	-	-	-	-

(1) הנתונים לעיל מציגים את התשואה בפועל המתקבלת מחלוקה של ה - NOI בפועל בשווי הנכסים המניבים בספרים ליום האחרון של השנה (לא כולל נדל"ן בהקמה וקרקעות). נתוני התשואה המתקבלים בחישוב האמור אינם מביאים בחשבון השפעות שונות כגון: פרויקטים שבנייתם הסתיימה והם בתהליכי אכלוס, נכסים שאוכלסו במהלך התקופה, וכן הכנסות צפויות בגין שטחים פנויים.

נכסים בהקמה

נכסים בהקמה בישראל ובקנדה			
תקופה (שנה שנסתיימה ביום)			אזור
31.12.15	31.12.16	31.12.17	ישראל
-	1	1	
-	כ-17 אלפי מ"ר	כ-17 אלפי מ"ר	
-	9,347	46,862	
-	כ-50,000	כ-60,000	
-	כ-146,000	כ-100,000	
-	-	-	
-	-	32%	
-	86,300	140,100	
-	-	-	
מס' נכסים בהקמה			קנדה
1	-	-	
כ-10 אלפי מ"ר	-	-	
6,340	-	-	
כ-4,500	-	-	
כ-4,500	-	-	
כ-3,800	-	-	
50%	-	-	
16,725	-	-	
47,066	86,300	140,100	

המידע הכלול בסעיף זה לעיל בדבר נכסים בהקמה, עלויות ההקמה, וצפי הכנסות מפרוייקטים אלו כאמור, הינו בבחינת מידע צופה פני עתיד, אשר התממשותו אינה ודאית ועשויה להיות שונה בין היתר בשל גורמים שאינם בשליטת אדגר, כגון, שינויים בעלויות הבניה, השלמת פיתוח הנכסים ואכלוסם וכן תנאי השכרתם, ואשר לכולם עשויה להיות השפעה מהותית על כוונות אדגר האמורות.

קרקעות שסווגו כנדל"ן להשקעה (מצרפי), לפי אזורים

תקופה (שנה שנסתיימה ביום)		פרמטרים	אזור
31.12.16	31.12.17		
40,800	43,520	הסכום בו מוצגות הקרקעות וזכויות הבנייה בדוחות הכספיים בתום התקופה (מאוחד) (באלפי ש"ח) ⁽¹⁾	ישראל
כ-9 דונם	כ-9 דונם	סך הכל שטח הקרקעות בתום התקופה (באלפי מ"ר)	
כ-18	כ-18	סה"כ זכויות בניה לפי תכניות מאושרות (באלפי מ"ר)	
משרדים	משרדים	שימושים	
5,575	7,015	הסכום בו מוצגות הקרקעות וזכויות הבנייה בדוחות הכספיים בתום התקופה (מאוחד) (אלפי דולר קנדי)	קנדה
כ-7 דונם	כ-7 דונם	סך הכל שטח הקרקעות בתום התקופה (באלפי מ"ר)	
כ-29	כ-29	סה"כ זכויות בניה לפי תכניות מאושרות בתום התקופה (באלפי מ"ר)	
משרדים	משרדים	שימושים	
9,428	9,472	הסכום בו מוצגות הקרקעות וזכויות הבנייה בדוחות הכספיים בתום התקופה (מאוחד) (אלפי אירו) ⁽²⁾	פולין
כ-19.7	כ-19.7	סך הכל שטח הקרקעות בתום התקופה (באלפי מ"ר)	
כ-11.2	כ-11.2	סה"כ זכויות בניה לפי תכניות מאושרות בתום התקופה (באלפי מ"ר)	
משרדים	משרדים	שימושים	
94,819	102,249	סה"כ שווי הקרקעות וזכויות הבנייה באלפי ש"ח	

- (1) מוצג בטבלת פילוח שווי נדל"ן מניב לפי אזורים ושימושים לעיל כנכס בסיווג "אחר".
(2) עם קבלת היתר לבניית דאטה סנטר הופרדה הקרקע הסמוכה לבניין ונקבע לה שווי נפרד.

רכישת ומכירת נכסים (מצרפי), לפי אזורים:

רכישת ומכירת נכסים (מצרפי), לפי אזורים				
תקופה (שנה שנסתיימה ביום)			פרמטרים	אזור
31.12.15	31.12.16	31.12.17		
4	1	1	מס' נכסים שנרכשו בתקופה	קנדה
69,497	11,200	39,692	עלות נכסים שנרכשו בתקופה (מאוחד) (באלפי דולר קנדי)	
33.06	4.25	13.9	שטח נכסים שנרכשו בתקופה (מאוחד, באלפי מ"ר)	
1,324	92	765	NOI של נכסים שנרכשו (מאוחד, אלפי דולר קנדי)	
-	1	-	מס' נכסים שנמכרו בתקופה	בלגיה
-	2,374	-	תמורה ממימוש נכסים שנמכרו בתקופה (מאוחד באלפי אירו)	
-	2.2	-	שטח נכסים שנמכרו בתקופה (מאוחד, באלפי מ"ר)	
-	47	-	NOI של נכסים שנמכרו (מאוחד, אלפי אירו)	
-	(601)	-	רווח (הפסד) שנרשם בגין מימוש הנכסים (מאוחד, אלפי אירו)	

(1) נתוני הרכישה מוצגים לפי חלק אדגר בנכס.

נכסים מהותיים

נכסים מהותיים													
פרטי מידע - מוצג לפי חלק אדגר בנכס (50%)												נתונים נוספים הנדרשים לפי תקנה 8 ב (ט) (לפי עניין)	
שם הנכס	שנה	מאפייני הנכס (1)		שווי הוגן בסוף תקופה (באלפי ש"ח)	הכנסות מדמ"ש בתקופה (מאוחד באלפי ש"ח)	NOI בפועל בתקופה (מאוחד באלפי ש"ח)	שיעור תשואה הממוצע (2)	שיעור התפוסה לתום התקופה	דמ"ש ממוצע למ"ר לחודש (ש"ח 3)	רווחי הפסדי/שערוך באלפי ש"ח	זיהוי מעריך השווי (שם וניסיון)	מודל ההערכה שמעריך השווי פעל לפיו	הנחות נוספות בבסיס ההערכה
אפעל 35	2017	אזור	פתח תקווה	169,750	14,222	14,222	8.4%	8.6%	93.6	579	אינג' יוסף זרניצקי שמאי מקרקעין מ-1970	היוון תזרים מזומנים	שיעור היוון של 7.50% עד 10.0% (בעיקר 7.50%)
		ציון מטבע הפעילות	שימוש עיקרי	משרדים	עלות באלפי ש"ח	שטח (מ"ר)							
		אזור	פתח תקווה	168,586	13,927	13,900	8.2%	8.4%	96%	1,509			שיעור היוון של 7.50% עד 10.0% (בעיקר 7.50%)
		ציון מטבע הפעילות	שימוש עיקרי	משרדים	עלות באלפי ש"ח	שטח (מ"ר)							
		אזור	פתח תקווה	167,034	14,079	14,047	8.4%	8.4%	100%	1,654			שיעור היוון של 7.50% עד 10.0% (בעיקר 7.50%)
	2016	ציון מטבע הפעילות	שימוש עיקרי	משרדים	עלות באלפי ש"ח	שטח (מ"ר)							
		אזור	פתח תקווה	167,034	14,079	14,047	8.4%	8.4%	100%	1,654			
		ציון מטבע הפעילות	שימוש עיקרי	משרדים	עלות באלפי ש"ח	שטח (מ"ר)							
		אזור	פתח תקווה	167,034	14,079	14,047	8.4%	8.4%	100%	1,654			
		ציון מטבע הפעילות	שימוש עיקרי	משרדים	עלות באלפי ש"ח	שטח (מ"ר)							
	2015	אזור	פתח תקווה	167,034	14,079	14,047	8.4%	8.4%	100%	1,654			
		ציון מטבע הפעילות	שימוש עיקרי	משרדים	עלות באלפי ש"ח	שטח (מ"ר)							
		אזור	פתח תקווה	167,034	14,079	14,047	8.4%	8.4%	100%	1,654			
		ציון מטבע הפעילות	שימוש עיקרי	משרדים	עלות באלפי ש"ח	שטח (מ"ר)							
		אזור	פתח תקווה	167,034	14,079	14,047	8.4%	8.4%	100%	1,654			

- (1) כ-3% מהנכס הינו לשימוש עצמי של אדגר, לפיכך הופחת חלק אדגר מהעלות המקורית ושווי הנכס.
- (2) חישוב התשואה המותאם מתבסס על התשואה בפועל בתוספת התאמות טכניות כגון: גילום של הכנסות בגין דיירים שנכנסו במהלך השנה ועדכון דמי שכירות אך לא כולל הכנסות בגין שטחים שלא היו מאוכלסים במשך השנה.
- (3) דמי שכירות ממוצעים למ"ר חושבו לפי סה"כ ההכנסות (לרבות דמי שכירות, חניה, רווחי ניהול וחשמל וכיו"ב ולמעט הכנסת הנובעות משערוך נכסים או ממכירתם) מחולק בשטח הנכס הכולל המוכפל בשיעור התפוסה הממוצע בנכס באותה תקופה.

צור שמיר אחזקות בע"מ

נכסים מהותיים													
פרטי מידע													שם הנכס
שנה	מאפייני הנכס		שווי הוגן בסוף תקופה (באלפי אירו)	הכנסות מדמ"ש בתקופה (מאוחד באלפי אירו)	NOI בפועל בתקופה (מאוחד באלפי אירו)	שיעור תשואה בפועל	שיעור תשואה המתואם (1)	שיעור התפוסה לתום התקופה	דמ"ש ממוצעים למ"ר לחודש (אירו 2)	רווחי הפסדי/שערוך באלפי אירו	זיהוי מעריך השווי (שם וניסיון)	מודל ההערכה שמעריך השווי פעל לפיו	
Adgar Wave	2017	אזור	וורשה, פולין	31,444	2,307	2,161	6.9%	83%	16.6	(1,394)	Izabella Mucha Mrics מ-BNP Paribas Real Estate ניסיון של 15 שנים	DCF היוון תזרים מזומנים ל-10 שנים לפי Discount yield ולאחר מכן היוון לאינסוף מבוסס על השנה העשירית לפי Exist yield	Discount rate – 7.75% Exit yield – 7.25%
		ציון מטבע הפעילות	אירו	משרדים	32,169								
		שימוש עיקרי	עלות באלפי אירו	80.1%									
		חלק אדגר	שטח (מ"ר)	13,946									
		אזור	וורשה, פולין	32,096	2,552	2,375	7.4%	83%	17.9	(1,024)			
	2016	ציון מטבע הפעילות	אירו	משרדים	31,428								
		שימוש עיקרי	עלות באלפי אירו	80.1%									
		חלק אדגר	שטח (מ"ר)	13,946									
		אזור	וורשה, פולין	32,289	2,766	2,594	8.0%	88%	18.3	1,352			
		2015	ציון מטבע הפעילות	אירו	משרדים	31,978							
שימוש עיקרי	עלות באלפי אירו		80.1%										
חלק אדגר	שטח (מ"ר)		14,013										

- (1) חישוב התשואה המותאם מתבסס על התשואה בפועל בתוספת התאמות טכניות כגון: גילום של הכנסות בגין דיירים שנכנסו במהלך השנה ועדכון דמי שכירות אך לא כולל הכנסות בגין שטחים שלא היו מאוכלסים במשך השנה.
- (2) דמי שכירות ממוצעים למ"ר חושבו לפי סה"כ ההכנסות (לרבות דמי שכירות, חניה, רווחי ניהול וחשמל וכי"ב ולמעט הכנסת הנובעות משערוך נכסים או ממכירתם) מחולק בשטח הנכס הכולל המוכפל בשיעור התפוסה הממוצע בנכס באותה תקופה.

התאמת שווי הוגן לערכים בדו"ח על המצב הכספי של אדגר:

(מאוחד) (באלפי ש"ח)			
ליום			
31.12.16	31.12.17		
3,348,754	3,548,086	סה"כ שווי נכסי נדל"ן להשקעה שהקמתם נסתיימה כפי שמוצג בעמודת "סה"כ" בטבלה בעמוד א-77	הצגה בדוח תיאור עסקי התאגיד של אדגר
(40,800)	(43,520)	קרקע המיועדת לבנייה ומשמשת באופן זמני לאחסנה וחנייה ולפיכך נכללה בטבלה בעמוד א-67	
86,300	140,100	סה"כ שווי נכסי נדל"ן להשקעה בהקמה כפי שמוצג בטבלה שבעמוד א-83	
94,819	102,249	סה"כ שווי קרקעות וזכויות בנייה שסווגו כנדל"ן להשקעה כפי שמוצג בטבלה שבעמוד א-83	
3,489,073	3,746,915	סה"כ	
		התאמות	
3,402,773	3,606,815	סעיף נדל"ן להשקעה בדוח על המצב הכספי	הצגה בדו"ח על המצב הכספי של אדגר
86,300	140,100	סעיף נדל"ן להשקעה בהקמה בדוח על המצב הכספי	
3,489,073	3,746,915	סה"כ	

התאמה לרווחי FFO:

חישוב ה-FFO			
שנת 2015	שנת 2016	שנת 2017	
60,392	42,402	103,032	רווח נקי
			<u>התאמות:</u>
(44,397)	(23,179)	(17,286)	עליית ערך נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה
5,775	5,933	6,200	פחת והפחתות
2,777	2,923	1,432	תשלום מבוסס מניות
30,424	28,115	(38,433)	הוצאות (הכנסות) מיסים נדחים
(6,056)	(6,479)	(5,141)	FFO מיוחס לזכויות שאינן מקנות שליטה
2,000	1,199	3,968	מחיקת נכס מס ונטרול הוצאות מס בגין שנים קודמות
5,810	(1,023)	511	נטרול (הכנסות)/הוצאות בעלי אופי חד-פעמי, נטו (1)
(13,819)	6,950	5,385	שינויים בשווי הוגן בגין מכשירים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח והפסד.
(17,486)	14,439	(43,364)	סה"כ התאמות
42,906	56,841	59,668	FFO נומינלי לפי הגדרת הרשות (2)
			<u>התאמות נוספות:</u>
(158)	(75)	1,720	הפרשי הצמדה למדד ושערי חליפין
42,748	56,766	61,388	FFO ריאלי (3)

- (1) בשנת 2017 - בניטרול הכנסה חד-פעמית בגין פיצוי מדייר בחברת הבת של אדגר בקנדה ודייר בישראל ובניטרול הוצאת מימון חד פעמית בגין עמלת פירעון מוקדם של הלוואות בנקאיות בישראל. בשנת 2016 - בניטרול הכנסה חד-פעמית בגין פיצוי מדייר בחברת הבת של אדגר בקנדה והוצאות ארנונה בגין שנים קודמות בחברת הבת של אדגר בפולין. בשנת 2015 - בניטרול הכנסה חד-פעמית בגין פיצוי מדייר בחברת הבת של אדגר בקנדה והחזר ארנונה משנים קודמות בגין הסכם עם עיריית ת"א. כמו כן, בניטרול הוצאת מימון חד פעמית בגין סיום עסקאות הגנה כתוצאה מממון מחדש בחברות מאוחדות של אדגר בפולין.
- (2) FFO אינו מהווה מדד פיננסי מבוסס כללי חשבונאים מקובלים. מדד זה מחושב בהתאם להנחיות רשות ניירות ערך. המדד מהווה רווח נקי חשבונאי לתקופה בנטרול הכנסות והוצאות חד פעמיות (לרבות רווחים או הפסדים משערוכי נכסים, מכירת נכסים, פחת והפחתות וסוגי רווח נוספים).
- (3) ה-FFO לשנת 2015 הינו לאחר מכירת 25% ממרבית הנכסים בקנדה (בחודש ינואר 2014), כאשר התמורה מהמכירה הושקעה בפרויקטים בביצוע שבנייתם נסתיימה במהלך שנת 2015 ורכישות שבוצעו במהלך השנה אשר הניבו הכנסה חלקית בלבד.

נכסים להשקעה מהותיים מאוד

1. אדגר פלאזה

א. הצגת הנכס

פירוט ליום 31.12.2017				
Adgar Plaza				שם הנכס:
באזור מוקוטוב, וורשה, פולין				מיקום הנכס:
12/2015	12/2016	12/2017		שטחי הנכס - פיצול לפי שימושים
27-כ	27-כ	27-כ	שטחי משרדים (באלפי מ"ר)	
807	807	807	חניות (יחידות)	
החזקה בנכס דרך חברת בת של אדגר המחזיקה 100% מהנכס ומוחזקת ע"י אדגר בשיעור של 80.1%				מבנה ההחזקה בנכס
80.1%				חלקה האפקטיבי של אדגר בנכס
הקרקע ברשות אדגר משנת 1999. בניית שלב א' הסתיימה ב 12/2008 ובניית שלב ב' הסתיימה ב 12/2009.				תאריך רכישת הנכס:
הקרקע הינה בחכירה לדורות				פירוט זכויות משפטיות בנכס
לאדגר זכות חכירה לדורות על הקרקע. המבנים הינם בבעלות אדגר.				מצב רישום זכויות משפטיות:
אין				זכויות בניה בלתי מנוצלות משמעותיות
אין				נושאים מיוחדים
איחוד				שיטת הצגה בדוחות הכספיים

ב. נתונים עיקריים

נתונים לפי 100% חלק אדגר בנכס 80.1%	שנת 2017	שנת 2016	שנת 2015
שווי הוגן בסוף תקופה (באלפי ש"ח)	332,066	339,576	354,850
שווי הוגן בסוף תקופה (אלפי אירו)	79,966	83,974	83,557
רווחי / (הפסדי) שערך (באלפי ש"ח)	(16,849)	1,831	(5,132)
עלות ההקמה והשקעות נוספות לסוף השנה (באלפי ש"ח)	461,670	460,661	460,440
עלות שוטפת שהושקעה בתקופה (באלפי ש"ח)	1,009	221	561
מועד סיום בניה	שלב א' בסוף שנת 2008 ושלב ב' בסוף שנת 2009		
שיעור תפוסה ממוצע בפועל (%)	87%	95%	97%
שטחים מושכרים בפועל (מ"ר)	23,464	24,311	26,082
סה"כ הכנסות (באלפי ש"ח)	22,893	26,243	28,157
דמי שכירות ממוצעים למטר (לחודש) (1)	81.2 ש"ח (אירו)	85.0 ש"ח (אירו)	89.0 ש"ח (אירו)
דמי שכירות ממוצעים למטר בחוזים שנחתמו בתקופה (ש"ח) (1)	65.8 ש"ח (אירו)	70.7 ש"ח (אירו)	76 ש"ח (אירו)
NOI (אלפי ש"ח) (2)	21,781	25,694	28,248
NOI מותאם (אלפי ש"ח)	22,034	25,761	28,082
שיעור תשואה בפועל (%)	6.7%	7.2%	7.7%
שיעור תשואה מותאם (%)	6.8%	7.3%	7.8%
מספר שוכרים לתום שנת דיווח	23	24	26
שער חליפין ממוצע לתקופה (אירו/ש"ח)	4.06	4.23	4.33

(1) כולל הכנסות מדמי שכירות, חניה, רווחי ניהול וחשמל וכיו"ב, בשנת 2015 בגין תוספת שטח של 60 מ"ר.

(2) בשנת 2016, ניטרול הוצאות אחזקה בגין שנים קודמות בסך 508 אלפי ש"ח.

ג. פילוח מבנה הכנסות ועלויות

שנת 2015	שנת 2016	שנת 2017	נתונים לפי 100% חלק אדגר בנכס 80.1%
(באלפי ש"ח)			<u>הכנסות</u>
22,943	21,239	18,541	מדמי שכירות - קבועות
5,214	5,004	4,352	רווח מניהול ואחרות
28,157	26,243	22,893	סה"כ הכנסות
			<u>עלויות</u>
160	1,345	1,400	ניהול, אחזקה ותפעול (1)
27,997	24,898	21,493	רווח

(1) בשנת 2016 כולל הוצאות אחזקה בסך 508 אלף ש"ח בגין שנים קודמות.

ד. שוכרים עיקריים בנכס

תיאור הסכם השכירות					שיוך ענפי של השוכר	האם אחראי ל-20% או יותר מהכנסות הנכס?	האם מהווה שוכר עוגן?	שיעור משטח הנכס המשויך לשוכר (%), בשנת 2017	נתונים לפי 100% חלק אדגר בנכס 80.1%
ציון תלות מיוחדת	פירוט ערבויות (ככל שקיימות)	מנגנון עדכון או הצמדה של דמי השכירות	אופציות להארכה (שנים)	תקופת ההתקשרות המקורית והתקופה שנותרה (שנים)					
אין	אין	בזלוטי צמוד למדד GUS (מדד אינפלציוני של פולין)	אין	עד 5/22 שנים 5.3	מוסד ממשלתי	לא	לא	15%	שוכר

ה. הכנסות צפויות בגין חוזי שכירות חתומים (*)

נתונים לפי 100% חלק אדגר בנכס 80.1%	לשנה שתסתיים ביום 31.12.2018	לשנה שתסתיים ביום 31.12.2019	לשנה שתסתיים ביום 31.12.2020	לשנה שתסתיים ביום 31.12.2021	לשנה שתסתיים ביום 31.12.2022 ואילך
אלפי ש"ח					
מרכיבים קבועים	16,357	12,880	11,611	10,473	5,333

(*) ההכנסות הצפויות כוללות הכנסות מדמי שכירות בלבד ואינן כוללות רווחי ניהול חשמל ושירותים נוספים, להערכת אדגר ההכנסות בפועל צפויות להיות גבוהות יותר.

ו. השבחות ושינויים מתוכננים בנכס

נכון למועד הדוח, אדגר אינה מתכננת השבחות ושינויים מהותיים בנכס זה.

ז. מימון ספציפי -

מימון ספציפי (חלק אדגר בנכס 80.1%)		יתרות בדוח על המצב הכספי של אדגר (אלפי ש"ח)	מוצג בהתחייבויות שוטפות: מוצג בהתחייבויות לזמן ארוך:
31.12.16	31.12.17		
7,682	7,890		
200,299	190,140		
198,030		שווי הוגן להלוואה ליום 31.12.2017 (אלפי ש"ח)	
30/9/2015		תאריך נטילת הלוואה מקורי	
239,016		גובה הלוואה מקורי (אלפי ש"ח)	
ריבית לאחר קיבוע IRS 2.74% (ריבית לפני קיבוע - אירובור + 1.95%)		שיעור ריבית אפקטיבית 31.12.17 (%)	
פרעון לשיעורין בסוף כל חודש		מועדי פירעון קרן וריבית	
יחס הלוואה לנכס בשיעור שלא יעלה על 65% בשנה ראשונה ו-49.5% בשנה האחרונה, ויחס כיסוי חוב שלא יפחת מ-1.25. (במצב של אי עמידה נדרש פירעון חלקי עד לעמידה באמות המידה).		התניות פיננסיות מרכזיות	
נכון ליום 31 בדצמבר 2017 יחס הלוואה לנכס הינו כ-62.5% ויחס כיסוי החוב הינו כ-1.53.		התניות פיננסיות בפועל	
-		התניות מרכזיות אחרות	
לא הופרו אמות מידה פיננסיות.		ציון האם הופרו התניות מרכזיות או אמות מידה פיננסיות לתום שנת הדיווח	
כן		האם מסוג non-recourse?	

ח. שעבודים ומגבלות משפטיות מהותיות בנכס

סוג	פירוט	הסכום המובטח 31.12.17 (באלפי ש"ח)
שעבודים	שעבוד הנכס על ידי בנק Bank Zachodni WBK S.A להבטחת הלוואה שניתנה בגין הנכס ועסקאות לקיבוע ריבית ההלוואה	386,939

ט. פרטים אודות הערכת השווי

שנת 2015	שנת 2016	שנת 2017	נתונים לפי 100% חלק אדגר בנכס 80.1%	
354,607	353,176	331,835	השווי שנקבע (באלפי ש"ח)	
BNP Paribas Real Estate			זהות מעריך השווי	
כן	כן	כן	האם המעריך בלתי תלוי?	
כן	כן	כן	האם קיים הסכם שיפוי?	
30.09.15	30.09.16	30.09.17	תאריך התוקף של הערכת השווי (התאריך שאליו מתייחסת הערכת השווי)	
DCF היוון תזרים מזומנים ל-10 שנים לפי Discount yield ולאחר מכן היוון לאינסוף מבוסס על השנה העשירית לפי Exist yield			מודל הערכת השווי (השוואה/הכנסה/עלות אחר)	
28,029	28,029	28,044	שטח בר-השכרה (Gross Leasable Area) שנלקח בחשבון בחישוב (מ"ר) כולל שטחי אחסנה	
1.5%-2%	0.5%-2%	0.5%-3%	שיעור הוצאות תקופתיות לשמירה על הקיים ויצוג שטחים פנויים כאחוז מההכנסות (Shortfall)	
משרדים 12.75 אירו למ"ר מסחרי 15 אירו למ"ר חניון חיצוני 50 אירו לחנייה חניון תת קרקעי 85 אירו לחנייה	משרדים 12.75 אירו למ"ר מסחרי 15 אירו למ"ר חניון חיצוני 50 אירו לחנייה חניון תת קרקעי 85 אירו לחנייה	משרדים 12.15 אירו למ"ר מסחרי 15 אירו למ"ר חניון חיצוני 50 אירו לחנייה חניון תת קרקעי 85 אירו לחנייה	דמי שכירות [חודשיים] מייצגים ממוצעים למ"ר מושכר לצורך הערכת שווי (*)	
25,463 אלפי ש"ח 5,996 אלפי אירו	23,990 אלפי ש"ח 5,932 אלפי אירו	25,276 אלפי ש"ח 6,087 אלפי אירו	תזרים מייצג / NOI מייצג לצורך הערכת שווי (באלפי ש"ח ובאלפי אירו) – ראה טבלה להלן	
Discount yield- 7.5% Exist yield- 7% לחניון לפי Discount yield-8.75% Exist yield- 8.25%	Discount yield- 7.25% Exist yield- 7% לחניון לפי Discount yield-8.75% Exist yield- 8.25%	Discount yield- 7.25% Exist yield- 7% לחניון לפי Discount yield- 8.75% Exist yield- 8.25%	שיעור היוון לצורך הערכת השווי (%)	

(*) שכר דירה בלבד, לא כולל הכנסות אחרות בגין רווחי ניהול, חשמל, תקשורת וכדו'.

צור שמיר אחזקות בע"מ

שנת 2015			שנת 2016			שנת 2017		ניתוחי רגישות לשווי (בהתאם לגישה שנבחרה):	
שינוי של:									
אלפי אירו	אלפי ש"ח		אלפי אירו	אלפי ש"ח		אלפי אירו	אלפי ש"ח		שיעורי היוון
(8,147)	(34,599)	Discount yield-8.25% Exist yield-7.75%	(8,270)	(33,442)	Discount yield-8.0% Exist yield-7.75%	(8,205)	(34,107)	Discount yield-8.0% Exist yield-7.75%	
(5,613)	(23,837)	Discount yield-8.0% Exist yield-7.5%	(5,700)	(23,049)	Discount yield-7.75% Exist yield-7.5%	(5,656)	(23,511)	Discount yield-7.75% Exist yield-7.5%	
(2,903)	(12,328)	Discount yield-7.75% Exist yield-7.25%	(2,940)	(11,888)	Discount yield-7.5% Exist yield-7.25%	(2,928)	(12,171)	Discount yield-7.5% Exist yield-7.25%	
3,118	13,242	Discount yield-7.25% Exist yield-6.75%	3,170	12,818	Discount yield-7.0% Exist yield-6.75%	3,147	13,082	Discount yield-7.0% Exist yield-6.75%	
6,476	27,502	Discount yield-7% Exist yield-6.5%	6,580	26,608	Discount yield-6.75% Exist yield-6.5%	6,540	27,186	Discount yield-6.75% Exist yield-6.5%	
10,102	42,901	Discount yield-6.75% Exist yield-6.25%	10,270	41,529	Discount yield-6.5% Exist yield-6.25%	10,209	42,437	Discount yield-6.5% Exist yield-6.25%	

2. אדגר 360

פרוייקט ברחוב השלושה בתל אביב הכולל:

- שטחי משרדים בשטח של כ-43,500 מ"ר (במהלך שנת 2015 השלמת תוספת של 21,240 מ"ר על הבניין הקיים).
- שטחי מסחר בשטח של כ-3,100 מ"ר.
- כ-1,011 מקומות חנייה ב-4 מפלסי חנייה תת קרקעיים.
- מחסנים בשטח של כ-4,495 מ"ר.
- 48% משטחי הפרוייקט מושכרים למדינת ישראל. במסגרת הרכישה נרכשו גם זכויות בנייה נוספות של כ-17,000 מ"ר - נכס בהקמה פרוייקט C, למידע נוסף ראה סעיף 3.9.2 לעיל.

א. הצגת הנכס

פירוט ליום 31.12.17				
אדגר 360				שם הנכס:
רח' השלושה 2 תל אביב				מיקום הנכס:
12/2015 (1)	12/2016	12/2017	שטחי משרדים (באלפי מ"ר)	שטחי הנכס -
כ-43.4	כ-43.5	כ-43.5	שטחי מסחר (באלפי מ"ר)	
כ-3.1	כ-3.1	כ-3.1	חניות (יחידות) (2)	
1,036	1,011	1,011	החזקה בנכס ב 100%	
100%				מבנה ההחזקה בנכס
דצמבר 2007				חלק אדגר האפקטיבי בנכס
בעלות				תאריך רכישת הנכס:
הבעלות על הנכס רשומה ע"ש עיריית תל אביב. לאדגר ולבנקים המממנים יש הערות אזהרה. בסיום הליך הסדר קרקע, רישום הבעלות על הנכס יעבור לאדגר.				פירוט זכויות משפטיות בנכס:
כ-17 אלפי מ"ר - פרוייקט נדל"ן בהקמה, אדגר 360 C.				מצב רישום זכויות משפטיות:
אין				זכויות בניה:
איחוד				נושאים מיוחדים (חריגות בניה מהותיות, זיהום קרקע וכיו"ב):
				שיטת הצגה בדוחות הכספיים

(1) לאחר תוספת של 21,240 מ"ר. (2) 26 חניות הוסבו לשטח מחסנים.

ב. נתונים עיקריים

נתונים לפי 100% חלק אדגר בנכס 100%	שנת 2017	שנת 2016	שנת 2015 (1)
מועד רכישה	1/12/07		
עלות הרכישה/הקמה והשקעות נוספות לסוף שנה (באלפי ש"ח)	657,717	641,245	614,509
עלות שוטפת שהושקעה בתקופה (באלפי ש"ח) (2)	16,472	26,736	17,342
רווחי שערך (באלפי ש"ח)	8,368	7,048	18,866
שווי הוגן בסוף תקופה (באלפי ש"ח)	762,840	738,000	704,217
שיעור תפוסה ממוצע בפועל משטחי המשרדים והמסחר (%)	86%	81%	71%
שטחי משרדים ומסחר מושכרים בפועל (מ"ר)	40,170	38,671	33,867
סה"כ הכנסות (באלפי ש"ח)	46,369	41,135	29,004
דמי שכירות ממוצעים למטר (לחודש) (ש"ח)	96.2	91.2	88.7
דמי שכירות ממוצעים למטר בחוזים שנחתמו בתקופה (ש"ח)	103.7	103.9	102.3
NOI (אלפי ש"ח) (3)	43,922	38,501	27,560
NOI מותאם (אלפי ש"ח)	54,974	46,928	38,107
שיעור תשואה בפועל (%) (4)	5.8%	5.2%	4.7%
שיעור תשואה מותאם (%)	7.2%	6.4%	5.4%
מספר שוכרים לתום שנת דיווח	26	22	18

- (1) לאחר תוספת של 21,240 מ"ר (עלות הרכישה/הקמה כוללת את עלות הפרוייקט של תוספת הבנייה).
- (2) בעיקר בגין השלמת מעטפת חיצונית והתאמות לדיירים עם הגידול בקצב האכלוס.
- (3) בשנת 2017 נוטרלה הכנסה חד פעמית בגין פיצוי מדייר בסך כ-1 מיליון ש"ח.
- (4) חישובי ה- NOI התשואה המותאם מתבססים על התשואה בפועל בתוספת התאמות טכניות כגון: גילום של הכנסות בגין דיירים שנכנסו או עזבו במהלך השנה, עדכון דמי שכירות אך לא כולל הכנסות בגין שטחים שלא היו מאוכלסים לאורך כל השנה או שטחים בתוספת הבנייה שבנייתם הסתיימה במהלך השנה ועדיין לא שווקו. כמו כן, שווי הנכס כולל רכיב של מקומות חניה בנויים, שמיועדים לשימוש עבור ניצול זכויות בנייה נוספות בנכס של כ-17 אלפי מ"ר (ראה סעיף 3.9.2 לעיל) אשר אינם מושכרים כיום. לפיכך התשואה בפועל והתשואה המותאמת נמוכה משמעותית מן התשואה המייצגת של הנכס לאחר סיום השיווק של תוספת הבנייה שהושלמה במהלך השנה והשכרת אותם מקומות חניה.

ג. פילוח מבנה הכנסות ועלויות

נתונים לפי 100% חלק אדגר בנכס 100%	שנת 2017	שנת 2016	שנת 2015 (*)
הכנסות	באלפי ש"ח		
מדמי שכירות- קבועות	41,760	37,859	28,154
רווח מניהול וחניה	4,609	3,276	850
סה"כ הכנסות	46,369	41,135	29,004
עלויות			
ניהול, אחזקה ותפעול	1,401	2,634	1,444
רווח:	44,968	38,501	27,560

(*) לאחר תוספת של 21,240 מ"ר.

ד. שוכרים עיקריים בנכס

נתונים לפי 100% חלק אדגר בנכס 100%	שיעור משטח הנכס המשוך לשוכר (%), בשנת 2017	האם מהווה שוכר עוגן?	האם אחראי ל- 20% או יותר מהכנסות הנכס?	שיוך ענפי של השוכר	תיאור הסכם השכירות				
					תקופת ההתקשרות המקורית והתקופה שנותרה (שנים) (**)	אופציות להארכה (שנים)	מנגנון עדכון או הצמדה של דמי השכירות	פירוט ערבויות (ככל שקיימות)	ציון תלות מיוחדת
ממשלת ישראל (*)	48%	לא	כן	משרדי ממשלה	31/12/19 - 31/1/00 3 שנים	אין	הצמדה למדד המחירים לצרכן	אין	אין

(*) השוכר לקוח מהותי ברמת אדגר.

(**) אפשרות ליציאה מוקדמת עם הודעה מוקדמת של 12 חודשים מראש. בגין כ-11% משטח הנכס, נחתם הסכם להארכת תקופת השכירות ל-15 שנים החל מחודש יולי 2018.

ה. הכנסות צפויות בגין חוזי שכירות חתומים (*)

נתונים לפי 100% חלק אדגר בנכס 100%	לשנה שתסתיים ביום 31.12.18	לשנה שתסתיים ביום 31.12.19	לשנה שתסתיים ביום 31.12.20	לשנה שתסתיים ביום 31.12.21	לשנה שתסתיים ביום 31.12.22 ואילך
מרכיבים קבועים (ללא מימוש אופציות)	47,941	48,393	29,958	22,937	103,908

(*) ההכנסות הצפויות כוללות הכנסות מדמי שכירות בלבד באלפי ש"ח.

המידע לעיל כולל מידע הצופה פני עתיד המבוסס על המידע הקיים בידי אדגר במועד דוח זה. התוצאות בפועל עשויות להיות שונות באופן מהותי מהערכות המפורטות לעיל, עקב אי התקיימות איזה מן ההנחות שלעיל, אשר אינן בידי אדגר.

ו. השבחות ושינויים מתוכננים בנכס

נכון למועד הדוח, אדגר אינה מתכננת השבחות ושינויים מהותיים בנכס זה.

ז. מימון ספציפי -

בחודש מרס 2017, פרעה אדגר בפרעון מוקדם, הלוואות בנקאיות למימון הנכס אדגר 360 בת"א בסך כולל של כ-217 מיליון ש"ח. בגין הפירעון האמור שילמה אדגר עמלות פרעון מוקדם בסך של כ-2.8 מיליון ש"ח. נכון ליום הדוח אין כנגד הנכס מימון ספציפי. לאחר תאריך הדוח, בחודש ינואר 2018 חתמה אדגר על מסגרת אשראי בסך של כ-150 מיליון ש"ח עם בנק הפועלים ונמצאת במשא מתן לקבלת מסגרת אשראי נוספת מבנק הבינלאומי. מסגרת האשראי אינה מנוצלת.

ח. שעבודים ומגבלות משפטיות מהותיות בנכס -

הסכום המובטח ע"י השעבוד 31.12.17 (באלפי ש"ח)	פירוט	סוג	
ללא הגבלה בסכום	שעבוד קבוע מדרגה ראשונה ושווה (פרי פסו) לטובת הבנקים המממנים על כל זכויות אדגר מכח הסכם רכישת הנכס.	דרגה ראשונה	שעבודים
ללא הגבלה בסכום	שעבוד קבוע בדרגה ראשונה ושווה והמחאה על דרך השעבוד לטובת הבנקים המממנים של כל זכויות אדגר מכח הסכמים הנוגעים לשטחי החניות בפרויקט.	דרגה ראשונה	

ט. פרטים אודות הערכת השווי

נתונים לפי 100% חלק אדגר בנכס 100%		שנת 2017		שנת 2016		שנת 2015 (1)	
השווי שנקבע (באלפי ש"ח)		762,840		738,000		697,900	
זהות מעריך השווי		גריןברג אולפינר ושות'					
האם המעריך בלתי תלוי?		כן		כן		כן	
האם קיים הסכם שיפוי?		כן		כן		כן	
תאריך התוקף של הערכת השווי (התאריך שאליו מתייחסת הערכת השווי)		31.12.17		31.12.16		30.09.15	
מודל הערכת השווי		היוון הכנסות בשילוב גישת ההשוואה		היוון הכנסות בשילוב גישת ההשוואה		היוון הכנסות בשילוב גישת ההשוואה	
אם ההערכה בגישת ההשוואה (Sales Comparison Approach)	מספר חניות שנלקחו בחשבון בחישוב	1,011		1,011 (*)		1,036	
	שטח מסחרי פנוי בר-השכרה שטח מסחרי פנוי בר-השכרה (Gross Leasable Area) שנלקח בחשבון בחישוב (מ"ר)	572		2,119		2,118	
	שטח אחסון בר השכרה פנוי שנלקח בחשבון בחישוב (מ"ר)	1,475		2,132		1,886	
	מחיר מכירה לחניה שנלקח בחישוב (באלפי ש"ח למקום חניה)	100		100		100	
	מספר הנכסים ברי השוואה שנלקחו בחישוב (משרדים, מסחר חנייה)	4 נכסים למשרדים לקביעת שכ"ד למ"ר פנוי. 4 נכסים למסחר לקביעת שכ"ד למ"ר פנוי. 3 נכסים לחניה		8 נכסים למשרדים לקביעת שכ"ד למ"ר פנוי. 3 נכסים למסחר לקביעת שכ"ד למ"ר פנוי. 3 נכסים לחניה		6 נכסים למשרדים לקביעת שכ"ד למ"ר פנוי. 5 נכסים למסחר לקביעת שכ"ד למ"ר פנוי. 4 נכסים לחניה	
	הנכסים הרלוונטיים העיקריים שנלקחו לצורך השוואה	שם	מיקום	שם	מיקום	שם	מיקום
		מגדלי אלון	יגאל אלון	אלקטרה סיטי	רח' הרכבת	מגדל אלקטרה סיטי	רח' הרכבת
		בית קרדן	מנחם בגין	מגדל לוינשטין	רח' מנחם בגין	מגדל חג'ג	רח' הארבעה
		מידטאון	מנחם בגין	שמי בר	רח' יגאל אלון	מגדל לוינשטין	רח' מנחם בגין
מגדל לוינשטין		מנחם בגין	בית אנג'ל	רח' יגאל אלון	מגדל אלקטרה	רח' יגאל אלון	

(*) בגין הסבה מחניות למחסנים.

צור שמיר אחזקות בע"מ

נתונים לפי 100% חלק התאגיד בנכס 100%		2017	2016	שנת 2015 (1)
אם ההערכה בגישת היוון תזרימי מזומנים (Income Approach)	שטח בר-השכרה (Gross Leasable Area) שנלקח בחשבון בחישוב למשרדים, מסחר ואחסנה (מ"ר)	משרדים - 43,505 מסחרי - 3,100 מחסנים - 4,495	משרדים - 43,505 מסחרי - 3,100 מחסנים - 4,495	משרדים - 43,496 מסחרי - 3,099 מחסנים - 4,235
	דמי שכירות (חודשיים) מייצגים ממוצעים למ"ר מושכר לצורך הערכת שווי (ש"ח)	משרדים מושכרים בחלק הישן - 75 ש"ח למ"ר משרדים מושכרים בתוספת - ממוצע של כ- 91 ש"ח למ"ר משרדים פנויים בגין תוספת הבנייה לפי 95 ש"ח למ"ר מסחר פנוי לפי 74-110 ש"ח למ"ר מחסנים פנויים לפי 25 ש"ח למ"ר	משרדים מושכרים בחלק הישן - 75 ש"ח למ"ר משרדים מושכרים בתוספת - ממוצע של כ- 90 ש"ח למ"ר משרדים פנויים בגין תוספת הבנייה לפי 95 ש"ח למ"ר מסחר פנוי לפי 93 ש"ח למ"ר מחסנים פנויים לפי 25 ש"ח למ"ר	משרדים מושכרים בחלק הישן - 76 ש"ח למ"ר משרדים מושכרים בתוספת - ממוצע של כ- 90 ש"ח למ"ר משרדים פנויים בגין תוספת הבנייה לפי 95 ש"ח למ"ר מסחר פנוי לפי 93 ש"ח למ"ר מחסנים פנויים לפי 25 ש"ח למ"ר
	שיעור היוון/שיעור תשואה/מכפיל שנלקח לצורך הערכת השווי (%)	משרדים - 6.75%-7.5% (6.75% לחוזה משרד המשפטים לתקופה של 15 שנה) מסחרי - 7.25%-8% מחסנים - 8%-9%	משרדים - 7.5%-7.75% מסחרי - 7.75%-8.25% מחסנים - 8.25%-9.25%	משרדים - 7.5%-8.25% (7.75% בממוצע) מסחרי - 8%-8.5% מחסנים - 8.5%-9.5%
	ניתוחי רגישות לשווי (שנבחרה באלפי ש"ח):	שינוי בשווי באלפי ש"ח		
שיעורי היוון	ירידה של 0.5%	51,590	46,550	42,500
	עלייה של 0.5%	(44,740)	(40,710)	(37,500)

(1) לאחר תוספת של 21,240 מ"ר.

3. Adgar Park West

מבנה משרדים בוורשה הכולל:

- שטחי משרדים בשטח של כ- 35,000 מ"ר.
- שטחי מסחר בשטח של כ- 7,000 מ"ר.
- כ- 323 חניות תת קרקעיות וכ- 185 מקומות חנייה חיצוניים.
- מחסנים בשטח של כ- 3,700 מ"ר.

בנוסף למבנה קיימות בנכס קרקעות לבנייה

א. הצגת הנכס

פירוט ליום 31.12.17			
Adgar Park West			שם הנכס:
באזור אוחוסה בוורשה			מיקום הנכס:
12/2016	12/2017		שטחי הנכס -
כ- 35	כ- 35	שטחי משרדים (באלפי מ"ר)	
כ- 7	כ- 7	שטחי מסחר (באלפי מ"ר)	
כ- 3.7	כ- 3.7	מחסנים (באלפי מ"ר)	
547	508 (לאחר הסבת חלק מהחניות לצרכי דאטה סנטר)	חניות (יחידות)	
החזקה בנכס דרך חברת בת המחזיקה 100% מהנכס ומוחזקת על ידי אדגר בשיעור של 80.1%			מבנה ההחזקה בנכס
80.1%			חלק אדגר האפקטיבי בנכס
יוני 2013			תאריך רכישת הנכס
בעלות			פירוט זכויות משפטיות בנכס
בעלות			מצב רישום זכויות משפטיות
כ- 8,240 מ"ר			זכויות בניה בלתי מנוצלות משמעותיות
-			נושאים מיוחדים (חריגות בניה מהותיות, זיהום קרקע וכי"ב)
איחוד			שיטת הצגה בדוחות הכספיים

ב. נתונים עיקריים

שנת 2015	שנת 2016	שנת 2017	נתונים לפי 100% חלק אדגר בנכס 80.1%
6/6/13			מועד רכישה
280,369	299,968	307,341	עלות הרכישה והשקעות נוספות לסוף השנה (באלפי ש"ח)
30,767	19,599	7,373	עלות שוטפת שהושקעה בתקופה (באלפי ש"ח) (1)
2,655	(5,223)	(1,789)	רווחי או הפסדי שערך (באלפי ש"ח)
344,716	341,806	361,296	שווי הוגן בסוף תקופה (באלפי ש"ח) (2)
81,171	84,526	87,005	שווי הוגן בסוף תקופה (באלפי אירו)
72%	88%	94%	שיעור תפוסה ממוצע בפועל משטחי המשרדים ומסחר (%)
34,160	38,782	40,175	שטחי משרדים ומסחר מושכרים בפועל (מ"ר)
17,882	21,768	25,282	סה"כ הכנסות (באלפי ש"ח)
48.9 ש"ח (11.3 אירו)	48.2 ש"ח (11.4 אירו)	52.8 ש"ח (13.0 אירו)	דמי שכירות ממוצעים למטר (לחודש)
55.6 ש"ח (12.9 אירו)	60.5 ש"ח (14.5 אירו)	60.6 ש"ח (14.6 אירו)	דמי שכירות ממוצעים למטר בחוזים שנחתמו בתקופה
15,176	20,009	23,451	NOI בפועל (אלפי ש"ח)
19,528	21,945	24,165	NOI מותאם (אלפי ש"ח) (3)
4.7%	6.0%	7.1%	שיעור תשואה בפועל (%)
6.1%	6.6%	7.3%	שיעור תשואה מותאם (%)
32	36	36	מספר שוכרים לתום שנת דיווח
4.33	4.23	4.06	שער חליפין ממוצע לתקופה (אירו/ש"ח)

(1) ההשקעה הינה בגין שיפוץ המבנה החיצוני וקומת הקרקע, שדרוג מערכות הבניין והתאמות לדיירים עם הגידול בקצב האכלוס, כמו כן לקראת סוף שנת 2016 ובמהלך שנת 2017 השקיעה אדגר בהסבת כ-3,000 מ"ר מהשטחים להשכרה לצרכי Co-Working.

(2) כולל שווי הקרקעות בסך של 25,232 אלפי ש"ח, 24,667 אלפי ש"ח ו- 26,329 אלפי ש"ח לימים 31.12.2017, 31.12.2016 ו- 31.12.2015 בהתאמה.

(3) ה- NOI המותאם הינו במונחים שנתיים וכולל חוזים שנחתמו במהלך השנה, שיחלו להניב הכנסות במהלך שנה הבאה.

ג. פילוח מבנה הכנסות ועלויות

2015	2016	2017	נתונים לפי 100% חלק אדגר בנכס 80.1%
באלפי ש"ח			הכנסות
15,389	18,604	19,086	מדמי שכירות - קבועות
-	288	2,546	הכנסות מ-BE (חללי עבודה משותפים)
2,493	2,876	3,650	רווח מניהול ואחרות
17,882	21,768	25,282	סה"כ הכנסות
			עלויות
-	-	382	עלויות אחזקה BE (חללי עבודה משותפים)
2,758	1,831	1,510	ניהול, אחזקה ותפעול
15,124	19,937	23,390	רווח

ד. שוכרים עיקריים בנכס

תיאור הסכם השכירות					שיוך ענפי של השוכר	האם אחראי ל-20% או יותר מהכנסות הנכס?	האם מהווה שוכר עוגן?	שיעור משטח הנכס המשויך לשוכר (%), בשנת 2017	נתונים לפי 100% חלק אדגר בנכס 80.1%
ציון תלות מיוחדת	פירוט ערבויות (ככל שקיימות)	מנגנון עדכון או הצמדה של דמי השכירות	אופציות להארכה (שנים)	תקופת ההתקשרות המקורית והתקופה שנותרה (שנים)					
אין	אין	בזלוטי צמוד למדד GUS (מדד אינפלציוני)	אין	4/14-4/29 11.3 שנים	מוסד ממשלתי	כן	לא	30%	שוכר א'
אין	אין	בזלוטי צמוד למדד GUS (מדד אינפלציוני של פולין)	אין	9/13-9/23 5.7 שנים	מוסד ממשלתי	לא	לא	11%	שוכר ב'

ה. הכנסות צפויות בגין חוזי שכירות חתומים (*)

לשנה שתסתיים ביום 31.12.22 ואילך	לשנה שתסתיים ביום 31.12.21	לשנה שתסתיים ביום 31.12.20	לשנה שתסתיים ביום 31.12.19	לשנה שתסתיים ביום 31.12.18	נתונים לפי 100% חלק אדגר בנכס 80.1%
17,433	10,492	13,101	16,012	18,101	מרכיבים קבועים (ללא מימוש אופציות)

(*) ההכנסות הצפויות כוללות הכנסות מדמי שכירות בלבד באלפי ש"ח.

המידע לעיל כולל מידע הצופה פני עתיד המבוסס על המידע הקיים בידי אדגר במועד דוח זה. התוצאות בפועל עשויות להיות שונות באופן מהותי מהערכות המפורטות לעיל, עקב אי התקיימות איזה מן ההנחות שלעיל, אשר אינן בידי אדגר.

ו. השבחות ושינויים מתוכננים בנכס

נכון למועד הדוח, אדגר אינה מתכננת השבחות ושינויים מהותיים בנכס זה.

ז. מימון ספציפי -

נתונים לפי 100% חלק אדגר 80.1%			
31.12.2016	31.12.2017	מוצג בהתחייבויות שוטפות:	יתרות בדוח על המצב הכספי (אלפי ש"ח)
7,240	7,500	מוצג בהתחייבויות לזמן ארוך:	
158,507	156,610		
	164,110		שווי הוגן להלוואה ליום 31.12.2017 (אלפי ש"ח)
	יוני 2013		תאריך נטילת הלוואה מקורי
	102,380		גובה הלוואה מקורי (אלפי ש"ח)
	בחוּדש נובמבר 2015 הוגדלה יתרת הלוואה בכ-15 מיליון אירו (כ-61.5 מיליון ש"ח). בחוּדש נובמבר 2016 הוגדלה יתרת הלוואה בכ-5 מיליון אירו (כ-21 מיליון ש"ח). במטבע אירו - ריבית לאחר קיבוע IRS 2.96% (ריבית הלוואה אירובור+2.10%) במטבע זלוטי - ריבית לאחר קיבוע IRS 4.44% (ריבית הלוואה וויבור+2.0%) לפירוט נוסף ראה סעיף 3.9.17 הלוואות בפולין להלן		שיעור ריבית אפקטיבית ליום 31.12.2017 (%)
	בסוף כל חודש. סך של כ- 10,944 אלפי ש"ח לשנה קרן וריבית. בולט ליום 5.12.2025 כ- 109,150 אלפי ש"ח.		מועדי פירעון קרן וריבית
	היחס בין יתרת הלוואה לבין שווי הנכס לא יעלה על 58.6% בשנה הראשונה ו-37.1% בשנה האחרונה. היחס בין ההכנסות משכירות מהנכס לבין התשלום השוטף של הלוואה בגינו (קרן + ריבית) לא יפחת מ-1.25. (במצב של אי עמידה נדרש פרעון חלקי עד לעמידה באמות המידה)		התניות פיננסיות מרכזיות
	ליום 31 בדצמבר 2017 יחס הלוואה לנכס הינו כ-49.7% ויחס כיסוי החוב הינו כ-1.78.		התניות פיננסיות בפועל
	לא		ציון האם הופרו התניות מרכזיות או אמות מידה פיננסיות לתום שנת הדיווח
	כן		האם מסוג non-recourse

ח. שעבודים ומגבלות משפטיות מהותיות בנכס -

הסכום המובטח ע"י השעבוד 31.12.17 (באלפי ש"ח)	פירוט	סוג	
345,700	שעבוד הנכס על ידי בנק Bank Zachodni WBK S.A להבטחת הלוואה שניתנה בגין הנכס	דרגה ראשונה	שעבודים

ט. פרטים אודות הערכת השווי – חלק המבנה

שנת 2015		שנת 2016		שנת 2017		נתונים לפי 100% חלק אדגר בנכס 80.1%	
317,032		330,233		335,877		השווי שנקבע (ללא קרקעות) (באלפי ש"ח)	
Cushman & Wakefield						זהות מעריך השווי	
כן		כן		כן		האם המעריך בלתי תלוי?	
כן		כן		כן		האם קיים הסכם שיפוי?	
30.09.15		30.09.16		30.9.17		תאריך התוקף של הערכת השווי (התאריך שאליו מתייחסת הערכת השווי)	
לפי היוון תזרים מזומנים (equivalent yield)						מודל הערכת השווי (השוואה/הכנסה/עלות אחר)	
45,317		46,018		46,034		שטח בר-השכרה (Gross Leasable Area) שנלקח בחשבון בחישוב (מ"ר) כולל שטחי אחסנה (1)	
2%		0.75%		0.75%		שיעור הוצאות תקופתיות לשמירה על הקיים ויצוג שטחים פנויים כאחוז מההכנסות (Shortfall)	
12.25 משרדים לפי 12.25 אירו למ"ר ו-6 חודשים שכירות חינם (בממוצע 11) מסחר 7.5-20 ו-3 חודשים שכירות חינם, מחסנים - 7 אירו למ"ר 60 אירו לחנייה תת קרקעית, 30 אירו לחנייה חיצונית		משרדים לפי 13 אירו למ"ר ו-6 חודשים שכירות חינם (בממוצע 11.7) מסחר 6-25 ו-3 חודשים שכירות חינם מחסנים - 7 אירו למ"ר 60 אירו לחנייה תת קרקעית 30 אירו לחנייה חיצונית		משרדים לפי 13.18 אירו למ"ר ו-4 חודשים שכירות חינם (בממוצע 12.3) מסחר 8.7 בממוצע ו-3 חודשים מחסנים - 7 אירו למ"ר 60 אירו לחנייה תת קרקעית 30 אירו לחנייה חיצונית		דמי שכירות חודשיים מייצגים ממוצעים למ"ר מושכר לצורך הערכת שווי	
30,067 אלפי ש"ח 7,080 אלפי אירו		28,751 אלפי ש"ח 7,110 אלפי אירו		29,647 אלפי ש"ח 7,132 אלפי אירו		תזרים מייצג / NOI מייצג לצורך הערכת שווי (באלפי ש"ח ובאלפי אירו) - ראה טבלה להלן	
8.0		7.7		7.65		שיעור היוון לצורך הערכת השווי (%)	
בסוף כל חוזה קיים						זמן עד מימוש רעיוני	
9.05		8.77		8.60		מכפיל/שיעור תשואה בעת מימוש רעיוני ב-% (Reversionary Rate)	
8.0		7.7		7.65		שיעור היוון/תשואה משוכלל (Equivalent Yield) ב-%	
אלפי אירו		אלפי ש"ח		אלפי אירו		אלפי ש"ח	
-		-		6,119		25,436	
-		-		2,951		12,271	
-		-		(2,760)		(11,473)	
-		-		(5,344)		(22,214)	
-		6,000		-		-	
-		24,263		-		-	
-		11,702		-		-	
-		(10,943)		-		-	
-		(2,706)		-		-	
-		(21,185)		-		-	
-		(5,239)		-		-	

Equivalent Yield of 7.15%		שיעורי היוון
Equivalent Yield of 7.4%		
Equivalent Yield of 7.9%		
Equivalent Yield of 8.15%		
Equivalent Yield of 7.2%		
Equivalent Yield of 7.45%		
Equivalent Yield of 7.95%		
Equivalent Yield of 8.2%		

צור שמיר אחזקות בע"מ

שנת 2015		שנת 2016		שנת 2017		נתונים לפי 100% חלק אדגר בנכס 80.1%	
4,362	18,524	-	-	-	-	Equivalent Yield of 7.6%	
2,121	9,007	-	-	-	-	Equivalent Yield of 7.8%	
(2,023)	(8,591)	-	-	-	-	Equivalent Yield of 8.2%	
(3,943)	(17,654)	-	-	-	-	Equivalent Yield of 8.4%	

(1) לאחר שיפון ומדידה מחדש.

להלן מידע אודות חלק הערכת השווי המתייחס לקרקעות המהוות חלק מהנכס:

שנת 2015		שנת 2016		שנת 2017		קרקע D - 8,240 מ"ר	
19,110		16,175		16,752		השווי שנקבע (באלפי ש"ח)	
Cushman & Wakefield						זהות מעריך השווי	
כן		כן		כן		האם המעריך בלתי תלוי?	
כן		כן		כן		האם קיים הסכם שיפוי?	
30.09.15		30.09.16		30.09.17		תאריך התוקף של הערכת השווי (התאריך שאליו מתייחסת הערכת השווי)	
גישת השווי השיורי (residual approach)						מודל הערכת השווי (השוואה/הכנסה/עלות אחר)	
6,358 מ"ר משרדים 1,574 מ"ר מסחרי 308 מ"ר מחסנים 148 חניות (מתוכן 121 תת קרקעיות)		6,358 מ"ר משרדים 1,574 מ"ר מסחרי 308 מ"ר מחסנים 148 חניות (מתוכן 121 תת קרקעיות)		6,720 מ"ר משרדים 1,551 מ"ר מסחרי 308 מ"ר מחסנים 145 חניות (מתוכן 117 תת קרקעיות)		שטח בר-השכרה (Gross Leasable Area) שנלקח בחשבון בחישוב (מ"ר) לאחר הבנייה בהתאם להיתר שהתקבל	
לפי 1,300 אירו (5,520 ש"ח) למ"ר משרדים (בגמר מלא) ו-1,200 אירו (5,096 ש"ח) למ"ר מסחרי (בגמר מלא)		לפי 1,200 אירו (4,850 ש"ח) למ"ר משרדים (בגמר מלא) ו-1,100 אירו (4,448 ש"ח) למ"ר מסחרי (בגמר מלא)		לפי 1,200 אירו (4,988 ש"ח) למ"ר משרדים ולמסחר (בגמר מלא)		עלויות בנייה	
שכ"ד מייצג: 13.5 אירו למ"ר למשרדים עם 6 חודשים שכירות חינם (ממוצע של 12.15 אירו למ"ר לפי 5 שנים), 15 אירו למ"ר מסחרי עם 6 חודשי שכירות חינם (ממוצע של 13.5 אירו למ"ר), 7 אירו למ"ר מחסנים 60 אירו לחנייה תת קרקעית ו-30 לחנייה חיצונית		שכ"ד מייצג: 13.5 אירו למ"ר למשרדים עם 6 חודשים שכירות חינם (ממוצע של 12.15 אירו למ"ר לפי 5 שנים), 12.5 אירו למ"ר מסחרי עם 6 חודשי שכירות חינם (ממוצע של 11.25 אירו למ"ר), 7 אירו למ"ר מחסנים 60 אירו לחנייה תת קרקעית ו-30 לחנייה חיצונית		שכ"ד מייצג: 13.5 אירו למ"ר למשרדים עם 6 חודשים שכירות חינם (ממוצע של 12.15 אירו למ"ר לפי 5 שנים), (ממוצע של 11.25 אירו למ"ר), 7 אירו למ"ר מחסנים 60 אירו לחנייה תת קרקעית ו-30 לחנייה חיצונית		דמי שכירות חודשיים מייצגים ממוצעים למ"ר מושכר לצורך הערכת שווי	
7.25%		7.25%		7.25%		שיעור היוון לצורך הערכת השווי (%)	

צור שמיר אחזקות בע"מ

להלן מידע אודות חלק הערכת השווי המתייחס לקרקעות המהוות חלק מהנכס:

שנת 2015	שנת 2016	שנת 2017	קרקע A- עם זכויות לבנייה של 5,300 מ"ר	
10,192	8,491	8,189	השווי שנקבע (באלפי ש"ח)	
Cushman & Wakefield			זהות מעריך השווי	
כן	כן	כן	האם המעריך בלתי תלוי?	
כן	כן	כן	האם קיים הסכם שיפוי?	
30.9.15	30.9.16	30.9.17	תאריך התוקף של הערכת השווי (התאריך שאליו מתייחסת הערכת השווי)	
4,580 מ"ר משרדים 720 מ"ר מסחרי 61 מקומות חנייה תת קרקעיים	4,580 מ"ר משרדים 720 מ"ר מסחרי 61 מקומות חנייה תת קרקעיים	4,580 מ"ר משרדים 720 מ"ר מסחרי 51 מקומות חנייה תת קרקעיים	שטח בר-השכרה (Gross Leasable Area) שנלקח בחשבון בחישוב (מ"ר) לאחר הבנייה	ההערכה בגישת השווי השיווי (residual approach)
לפי 1,200 אירו למ"ר משרדים (בגמר מלא) לפי 1,100 אירו למ"ר מסחרי (בגמר מלא)	לפי 1,200 אירו למ"ר משרדים (בגמר מלא) לפי 1,100 אירו למ"ר מסחרי (בגמר מלא)	לפי 1,200 אירו למ"ר למשרדים ולמסחר (בגמר מלא)	עלויות בנייה	
12.1 אירו למ"ר משרדים 20 אירו למ"ר מסחרי 60 אירו לחנייה תת קרקעית	12.1 אירו למ"ר משרדים 13.5 אירו למ"ר מסחרי 60 אירו לחנייה תת קרקעית	13.5 אירו למ"ר למשרדים ולמסחר עם 6 חודשים שכירות חינם (ממוצע של 12.15 אירו למ"ר לפי 5 שנים) 60 אירו לחנייה תת קרקעית	דמי שכירות חודשיים מייצגים ממוצעים למ"ר מושכר לצורך הערכת שווי *	
7.25%	7.25%	7.25%	שיעור היוון לצורך הערכת השווי (%)	

3.9.7. גורמי הצלחה קריטיים בתחום הפעילות, חסמים לכניסה ויציאה מפעילות בתחום

להערכת אדגר הגורמים העיקריים להצלחה בתחום השקעה בנכסים מניבים הינם:

- מיקומם של הנכסים המניבים של אדגר במרכזי ערים גדולות או בקרבתן.
- פריסה גיאוגרפית על מנת למנוע חשיפה לסיכונים שוק באזור גיאוגרפי מסוים (בארץ ובעולם).
- אדגר פועלת לפריסת נכסיה על פני מספר מדינות (נכון להיום - ארבע מדינות).
- איתנות פיננסית המאפשרת נגישות טובה למערכת הבנקאית ולשוק ההון לצורך מימון ההשקעות.
- שוכרים אסטרטגיים: אדגר נותנת עדיפות להתקשרויות בהסכמים עם חברות בינלאומיות גדולות, ציבוריות, או מוסדות פיננסיים הנהנים מאיתנות פיננסית.
- ניהול באמצעות צוות ניהול מקצועי מקומי בכל מדינה.

חסמי הכניסה לפעילות בתחום הינם, להערכת אדגר:

- הון עצמי ואיתנות פיננסית - השקעה בנכסי נדל"ן מניב מחייבת הון עצמי או יכולת קבלת מימון מתאים.
- ידע, ניסיון, הכרות וקשרי עבודה עם גופים פעילים בתחום הנדל"ן באתרי הפעילות השונים, לצורך איתור עסקאות רכישה ו/או מכירה של נכסים ואיתור שוכרים.
- חסם היציאה העיקרי מפעילות בתחום הינו, להערכת אדגר, תנאי שוק הנדל"ן באזורים הרלוונטיים בזמן ההחלטה, אשר עלולים להקשות על מימוש הנכסים במחיר סביר.

3.9.8. תחליפים למוצרי תחום הפעילות

לשטחי הנדל"ן המניב שבבעלות אדגר תחליפים מגוונים, הכוללים שטחי משרדים באזורים בהם ממוקמים בנייני המשרדים שבבעלותה, וכן באזורים מרוחקים מהם. השונויות בין מוצרי אדגר לתחליפיהם מתבטאת, בין היתר, במיקומו המדויק של הנכס, רמת גימורו ואיכותו של הנכס, ורמת המחירים הנדרשת עבורו.

3.9.9. מבנה התחרות בתחום ושינויים החלים בו

אלמנט התחרות בפעילות אדגר מתבטא בשני תחומים עיקריים: בתחום איתור נכסים לרכישה, בו אדגר מתחרה בגורמים אחרים הפעילים באותם שווקים, ובתחום שיווק שטחים להשכרה. הגופים מולם מתחרה אדגר הם תאגידים וגופים פרטיים העוסקים ברכישת נכסים מחד, ובעלי נכסים מניבים מאידך. בשל העדר פרטים לעניין בעלות בנכסים בשווקים הרלוונטיים, אין בידי אדגר יכולת לציין את שמות מתחריה העיקריים בכל אחד מהשווקים. בנוסף, אין אדגר יכולה להעריך את חלקה בשוק (מתוך סך השטחים המיועדים לשימוש מסחרי או משרדי) בשווקים בהם היא פועלת, אך למיטב ידיעת אדגר חלק זה אינו מהותי. לעניין התחרות בתחום איתור נכסים, אדגר מתמודדת עם התחרות בדרך של העסקת מנהלים מקומיים מקצועיים, יצירת קשרים הדוקים וארוכי טווח עם גורמים חיצוניים בענף, ויכולתה "להשלים עסקאות" באופן יעיל ומהיר תוך שימוש בהון עצמי והמוניטין הקיים לה אל מול תאגידים בנקאיים לצורך השגת מימון.

אדגר מתמודדת עם התחרות בתחום שיווק שטחים באמצעים שונים דוגמת מתן ערך מוסף לדיירים באמצעות שירותי תקשורת מתקדמים הניתנים על ידיה באמצעות ספקים חיצוניים, ובאמצעות חיפוש אחרי פתרונות נוספים וחדשניים אשר יכולים לתת מענה נרחב יותר לדרישות השוכרים. באזורים בהם ההיצע גדול אדגר מתאימה את גובה דמי השכירות בהתאם לתנאי השוק על מנת להאריך את חוזי השכירות. להערכת אדגר היתרונות שלה בתנאי תחרות הינם מיקום מרבית הנכסים בערים מרכזיות או בקרבתן, וכן רמת ניהול ותחזוקה גבוהה של הנכסים ומתן ערך מוסף לדיירים (שירותי תקשורת, חדרי שרתים, חדרי כושר וכו').

3.9.10. פעילותה העסקית של אדגר

פעילותה העסקית של אדגר היא השקעה בנכסים המיועדים להשכרה למשרדים ו/או לשימוש מסחרי בישראל ובח"ל, תחזוקתם, השכרתם והשבחתם. אדגר פועלת מעת לעת לשיפוץ מבנים בבעלותה, בהתאם למצבם, במטרה למקסם תועלת כלכלית הגלומה בהם, וכן לניצול זכויות בנייה במקרקעין הנרכשים על ידה. כמו כן בוחנת אדגר מפעם לפעם את כדאיות מימושם של נכסיה.

ניהול ואחזקת המבנים: בד"כ מתקשרת אדגר בהסכמים עם חברות ניהול חיצוניות לצורך מתן השירותים הנ"ל. בנוסף, בחלק מהבניינים ניתנים לדיירים שירותים בתחום התקשורת באמצעות ספקים חיצוניים.

3.9.11. לקוחות

לקוחות אדגר הם שוכרי השטחים במבנים שבבעלות אדגר. לאדגר מגוון רחב של לקוחות בארץ ובמדינות השונות, מלקוחות פרטיים ועסקיים קטנים ועד לקוחות עסקיים גדולים ומבוססים: משרדי ממשלה, בנקים, חברות ביטוח ואחרים. לאדגר אין תלות במי מהשוכרים כאמור.

לקוחות עיקריים

בשנת 2017 לאדגר לקוח עיקרי אחד שההכנסות ממנו מהוות כ-9.3% מסך ההכנסות משכירות (מנהל הדיור הממשלתי).

שוכר	אפיון אזור ושימוש של נכסים מושכרים	הכנסות בשנת 2017 (באלפי ש"ח)	אחוז מסך הכנסות אדגר	מנגנון עדכון או הצמדה של דמ"ש	שיוך ענפי	בטחונות	תקופת ההתקשרות שנותרת מתום שנת הדיווח	תלות מיוחדת או כל תנאי מהותי אחר
מנהל הדיור - ממשלת ישראל	משרדים ומסחרי	20,925	9.3%	הצמדה למדד המחירים לצרכן	משרדי ממשלה	אין	שנתיים (*)	לשוכר עומדת הזכות לקצר את תקופת השכירות, בהודעה של שנה מראש.

(*) לאחר תאריך הדוח, בחודש ינואר 2018, נחתם הסכם להארכת תקופת השכירות ל-15 שנים נוספות, החל מיום 1/7/18, עבור כ-24% (5,394 מ"ר) מסך כל השטח המושכר לממשלת ישראל. כמו כן, נחתם הסכם עם מנהל הדיור להשכרת כ-2,000 מ"ר נוספים.

3.9.12. שיווק שטחים להשכרה

שיווק שטחים פנויים בארץ ובח"ל נעשה בעיקר באמצעות משרדי תיווך. מפעם לפעם נוהגת אדגר לפרסם באמצעי מדיה שונים. עמלת התיווך המקובלת הינה בדרך כלל בגובה 1-3 חודשי שכירות, למעט בקנדה בה העמלה הינה פונקציה של גודל השטח ותקופת החוזה שנחתם. במידה ונדרש שיווק של שטחים בהיקף גדול בבניין מסוים, אדגר נוהגת לשכור שירותים של משווק, בנוסף למשרדי התיווך. להערכת אדגר לא קיימת לה תלות במי ממשרדי התיווך או אמצעי השיווק המתוארים לעיל.

3.9.13. צבר הזמנות - תקבולים עתידיים מנכסים מניבים.

הכנסות צפויות בגין חוזי שכירות חתומים:

הכנסות צפויות בגין חוזי שכירות חתומים				
בהנחת אי-מימוש תקופת אופציית שוכרים				
שטח נשוא ההסכמים המסתיימים (באלפי מ"ר)	מספר חוזים המסתיימים	הכנסות מרכיבים קבועים (באלפי ש"ח)		תקופת הכרה בהכנסה
9.9	20	52,264	רבעון 1	2018
8.7	13	51,083	רבעון 2	
7.5	18	50,350	רבעון 3	
16.9	29	48,384	רבעון 4	
65.8	63	180,955		2019
38.9	68	140,424		2020
25.6	57	117,803		2021
149.4	168	407,203		2022 ואילך
322.7	436	1,048,466		סה"כ

- (1) הכנסות שנלקחו בחשבון בטבלה לעיל הינן הכנסות קבועות בלבד ואינן כוללות הכנסות מרווחים מניהול, חשמל תקשורת וכו'.
- (2) הנהלת אדגר אינה סוקרת באופן שוטף את ההכנסות הצפויות תחת תרחיש של מימוש אופציות שהוענקו לשוכרים.

המידע לעיל כולל מידע הצופה פני עתיד המבוסס על המידע הקיים בידי אדגר במועד דוח זה. התוצאות בפועל עשויות להיות שונות באופן מהותי מהערכות המפורטות לעיל, עקב אי התקיימות איזה מן ההנחות שלעיל, אשר התקיימותן אינה בשליטת אדגר.

3.9.14. רכוש קבוע ונדל"ן להשקעה

כתוצאה מאופי הפעילות של אדגר, עיקר הרכוש הקבוע של אדגר הינו מקרקעין בארץ ובחו"ל (תחת סעיף נפרד: נדל"ן להשקעה), המוחזקים על ידי החברות במדינות הפעילות השונות.

מספר נכסים מניבים לפי אזורים ושימושים									
שימושים			משרדים			תעשייה			אחר
31 בדצמבר									
2015	2016	2017	2015	2016	2017	2015	2016	2017	
1	1	1	1	1	1	4	4	4	ישראל
-	-	-	-	-	-	19	21	22	קנדה
-	-	-	-	-	-	6	6	6	פולין
-	-	-	-	-	-	4	3	3	בלגיה
1	1	1	1	1	1	33	34	35	סה"כ מספר נכסים מניבים

באדגר מועסקים 95 עובדים לפי הפירוט כדלקמן:

מדינה	מספר עובדים ליום 31.12.17	מספר עובדים ליום 31.12.16
ישראל	11	11
פולין	73	56
קנדה	8	9
בלגיה	3	3
סה"כ	95	79

חלק מעובדי אדגר מועסקים כשכירים בשכר חודשי וחלקם כנותני שירותים.

תנאי ההעסקה של כל העובדים מוסדרים בחוזי העסקה אישיים. התחייבויות אדגר בשל סיום יחסי עובד – מעביד כלפי עובדיה, מכוסות ע"י הפקדות בפוליסות ביטוח מנהלים שמיות, והפרשות כפי שנדרש לפי הדין החל במדינה בה מועסק העובד.

להלן פירוט אודות המבנה הארגוני של אדגר:

מדינה	מספר עובדים 31.12.17	מספר עובדים 31.12.16
הנהלה בכירה	6	6
כספים	16	17
מזכירות חברה	4	2
שיווק ומכירות	10	8
כללי	59	46
סה"כ	95	79

לפרטים אודות הסכמי הניהול וההעסקה בין אדגר ובין יו"ר הדירקטוריון ומנכ"ל אדגר ראה באור 441' לדוחות הכספיים.

לפרטים אודות הקצאת אופציות לעובדים מכוח תכנית האופציות של אדגר, ראה באור 39ב' לדוחות הכספיים.

תוכנית מענקים למנהלים

לעניין תכנית מענקים למנכ"ל אדגר וליו"ר דירקטוריון אדגר, ראה באור 441' לדוחות הכספיים.

31/12/2015	31/12/2016	31/12/2017	
מיליון ש"ח			
(13)	(204)	(14.8)	גרעון בהון החוזר

לאדגר הון חוזר שלילי בסך כ-15 מיליון ש"ח. כחברת נדל"ן מניב המממנת את מרבית השקעותיה באמצעות אשראי מגופים פיננסים, לרבות אשראי לזמן קצר, לאדגר יש לעיתים קרובות גרעון בהון החוזר. להערכת אדגר, גרעון זה אינו צפוי לפגוע בפעילותה העסקית של אדגר היות והבנקים נוהגים למחזר באופן שוטף את האשראי הניתן על ידם. בנוסף, בחודש ינואר 2018, לאחר תאריך הדוח, קיבלה אדגר מסגרות אשראי שטרם נוצלו, בסך של כ-315 מיליון ש"ח, מתוכם סך של 165 מיליון ש"ח מסגרת אשראי בגין פרויקט אדגר C 360 לניצול עם התקדמות הבנייה.

⁴⁴ האמור לעיל הינו בגדר מידע צופה פני עתיד. הנחות והערכות אדגר מבוססות על הנתונים שבידיה כיום ובהנחה של המשך פעילותה במהלך העסקים הרגיל. אין כל וודאות כי הנחות והערכות אלו תתממשנה באופן חלקי או מלא, הואיל והינן תלויות בגורמים חיצוניים ומקרו כלכליים שאין לאדגר כל יכולת השפעה עליהם או שיכולתה להשפיע עליהם מוגבלת.

ככלל, אדגר אינה נוהגת לאשר אשראי לשוכריה השונים. תקבולי אדגר משכירות וניהול מתקבלים בדרך כלל עד כ-45 ימים לאחר מועד החיוב. פיגור מעבר לתקופה זו מטופל בדרך של התראה עד פנייה להליכים משפטיים ובדרך כלל מוסדר באופן מיידי.

אדגר נוהגת, בדרך כלל, לשלם לספקים ולנותני שירותים תוך כ-30 יום ממועד החיוב. לגבי תשלומים הקשורים בפרויקטים בבנייה, הכרוכים בהליכי בדיקות ואישורי תשלומים מורכבים יותר, התשלומים מבוצעים בדרך כלל תוך פרק זמן של כחודשיים.

3.9.17. מימון

כללי

פעילות אדגר ממומנת באמצעות שלושה מקורות מימון עיקריים:

- אגרות חוב (לפרטים ראה באור 19 לדוחות הכספיים);
- הון עצמי;
- אשראי לזמן ארוך מבנקים ומוסדות פיננסים אחרים בארץ ובח"ל;

פרטים לגבי הלוואות לזמן ארוך

להלן פרטים על הלוואות לזמן ארוך שנלקחו ממוסדות בנקאיים:

ישראל					
מועד סיום הלוואה	תנאי הריבית		יתרת ההלוואה באלפי ש"ח	שווי נכס בספרים באלפי ש"ח	הנכס המשועבד
	ריבית קבועה צמודת מדד	ריבית משתנה			
	31.12.2017				
03/2019	-	2.825%	54,757	169,750	מגדל אדגר (אפעל 35, פתח תקווה)
03/2021	-	3.60%	31,569		
12/2020	-	3.00%	7,801	15,397	השחם, 10 פ"ת
12/2020	-	3.30%	10,820	19,104	ז'בוטינסקי, איזור התעשייה אופקים
11/2024	פריים + 2.07%	-	12,395	43,520	אפעל 33, פתח תקווה
11/2026	פריים	3.60%	37,510	69,150	ראש העין
			154,852	316,921	סה"כ

בלגיה (הלוואות באירו - מוצגות באלפי ש"ח)					
מועד סיום הלוואה	ריבית לאחר קיבוע IRS	ריבית (משתנה **)	יתרת ההלוואה באלפי ש"ח	שווי נכס באלפי ש"ח	הנכס המשועבד
31.12.2017					
12/2021	1.81%	Euribor ל-3 + חודשים 1.45%	53,817	89,371	Plantin en Moretuslei, Antwerp
06/2023	3.92%	Euribor + לחודש 0.85%	32,864	96,424	Theater Building, (* Italelei, Antwerp
				10,144	(* Veldkant ,Kontich
			86,681	195,939	סה"כ

(*) לאחר תאריך הדוח, בחודש ינואר 2018, מוחזרה ההלוואה בסך כ-32.9 מיליון ש"ח והתקבלה תוספת מימון בגינה בסך של כ-29.6 מיליון ש"ח. הלוואה ל-6 שנים בריבית $Euribor + 1.15\%$. הריבית הקבועה, לאחר עסקת הקיבוע שביצעה אדגר, הינה 1.835% .

(**) לפרטים בדבר עסקאות לקיבוע מרכיב הריבית המשתנה ראה באור 10 לדוחות הכספיים.

פולין (הלוואות באירו ובזלוטי מוצגות באלפי ש"ח)					
מועד סיום הלוואה	ריבית לאחר קיבוע IRS	ריבית (משתנה *)	יתרת ההלוואה באלפי ש"ח	שווי נכס בספרים באלפי ש"ח	הנכס המשועבד
31.12.2017					
09/2021	2.91%	Euribor לחודש + 2.51%	75,993	130,572	Adgar Wave
09/2022	2.45%	Euribor לחודש + 2.00%	47,880	86,890	Adgar Plaza One, Warsaw
09/2022	2.60%	Euribor לחודש + 2.15%	28,823	59,387	Adgar Bit, Warsaw
12/2023	5.19%	Wibor לחודש + 2.05%	29,758	58,353	(** BMW
09/2025	2.74%	Euribor לחודש + 1.95%	198,030	332,066	Plaza
12/2025	2.96%	Euribor לחודש + 2.10%	137,870	361,296	Adgar Park West
12/2025	4.44%	Wibor לחודש + 2.00%	26,240		(** Adgar Park West
			544,594	1,028,564	סה"כ

(*) לפרטים בדבר עסקאות לקיבוע מרכיב הריבית המשתנה ראה באור 10 לדוחות הכספיים.
(**) הלוואה במטבע זלוטי פולני.

קנדה (הלוואות בדולר קנדי – מוצגות באלפי ש"ח)				
מועד סיום הלוואה	ריבית קבועה	יתרת ההלוואה באלפי ש"ח	שווי נכס בספרים באלפי ש"ח	הנכס המשועבד
31.12.2017				
(* 02 /2018	5.99%	13,409	46,394	1881 Yonge
(* 02 /2018	3.50%	3,614	30,536	2 Atlantic
(* 02 /2018	5.99%	12,425	44,818	1867 Yonge
09 /2018	6.00%	17,211	37,602	7-15 Fraser
05 /2020	2.80%	51,188	105,756	2001&2005 Sheppard
12 /2020	4.92%	10,423	33,011	Eglinton110
02 /2021	3.95%	21,833	42,923	365 Bay
04 /2021	5.76%	32,846	132,449	173 Dufferin
07 /2021	4.86%	26,799	63,797	350 Burnhamthopre
(** 08 /2021	3.60%	18,792	27,649	259 Portage
05 /2023	3.69%	33,062	53,103	1 Richmond
06 /2023	3.89%	49,061	89,995	800 Bay
12 /2023	4.72%	26,354	52,075	University170
06 /2024	3.94%	69,347	118,417	120 Bloor
07 /2024	4.13%	35,265	65,843	55 York
09 /2024	4.31%	8,643	18,026	161 liberty
04 /2025	3.45%	29,019	44,306	75 Eglinton
08 /2025	3.33%	24,618	43,642	40 Eglinton
11 /2025	3.64%	23,487	51,037	40 Holly
11 /2025	3.64%	61,639	94,445	300-306 Town Center
12 /2026	3.59%	18,640	36,675	9050 Younge
09 /2027	3.85%	44,550	70,052	2 Fraser
		632,225	1,302,551	סה"כ

(* לאחר תאריך הדוח, הוארכו ההלוואות הנ"ל במספר חודשים על ידי הבנק המממן עד להשלמת הליך מיחזורן.

(** בעקבות עזיבת דייר, אדגר אינה עומדת ביחס כיסוי החוב שנקבע להלוואה, ועל כן הציגה אדגר את כל יתרת ההלוואה בסעיף התחייבויות לזמן קצר.

3.9.18. התחייבויות נוספות כלפי מוסדות פיננסיים בארץ ובח"ל

במסגרת אשראי שמקבלות אדגר והחברות המוחזקות שלה בארץ ובח"ל, לעיתים הן מתחייבות לעמוד באמות מידה פיננסיות הכוללות בין היתר: יחס הון למאזן, יחסי חוב ויחסים פיננסיים אחרים.

לפירוט אמות מידה פיננסיות, ראה באור 19 לדוחות הכספיים.

3.9.19. מסגרות אשראי ותנאיהן

לאדגר מסגרות אשראי כנגד שעבוד ראשון על המקרקעין שמרביתן מנוצלות בהלוואות לזמן ארוך למעט מסגרת אשראי שטרם נוצלה בסך כ-265 מיליון ש"ח, מתוכם כ-165 מיליון ש"ח בגין ליווי פרויקט הנדל"ן בהקמה אדגר 360 מגדל C.

3.9.20. אשראי בריבית משתנה

לאדגר הלוואות בנקאיות בריבית משתנה בישראל, פולין ובלגיה. בגין ההלוואות בפולין ובבלגיה נעשו עסקאות IRS לקיבוע שיעור הריבית המשתנה עד תום מועד ההלוואה (לשיעור הריבית המקובעת ראה סעיף 3.9.17 לעיל). להלן פירוט ההלוואות לזמן ארוך בריבית משתנה להן לא בוצעו עסקאות קיבוע ריבית:

יתרה ליום 31.12.17 (באלפי ש"ח)	מנגנון קביעת הריבית	שיעור הריבית ליום 31.12.17	שיעור הריבית סמוך למועד הדוח התקופתי
הלוואות לזמן ארוך			
12,395	פריים + 2.07%	3.67%	3.67%

3.9.21. דירוג אשראי

לפרטים אודות דירוג אגרות החוב של אדגר ראה באור 19 לדוחות הכספיים המצורפים.

3.9.22. מיסוי

לעניין הוראות מיסוי החלות על אדגר ועל החברות המאוחדות שלה, ראה באור 37 לדוחות הכספיים המצורפים.

3.9.23. הליכים משפטיים

כנגד חברות קבוצת אדגר, קיימים מספר הליכים משפטיים במסגרת הפעילות העסקית הרגילה שלהן. כמו כן, בגין תביעות הדדיות של חברת הבת של אדגר בפולין עם קבלן הבנייה בגין ליקויי בנייה ואיחור בלוחות הזמנים, בגינם עיכבה אדגר את התשלומים. בחודש מרס 2018, לאחר תאריך הדוח, הושגה פשרה עם קבלן הבנייה בסכום דומה להפרשה שהייתה בספרים. להערכת הנהלת אדגר, הסכומים אליהם חשופה אדגר בגין יתרת התביעות אינם בעלי השפעה מהותית על תוצאות הפעילות. להערכת הנהלת אדגר, בהסתמך, בין היתר, על חוות דעתם של יועציה המשפטיים, ההפרשות הכלולות בדוחותיה הכספיים מספיקות לכיסוי נזק אפשרי שייגרם לה, אם בכלל, כתוצאה מתביעות אלו.

3.9.24. יעדים ואסטרטגיה עסקית

יעדיה של אדגר הינם המשך השקעה בנכסים מניבים והשבחתם (לרבות בדרך של שיפוצים מקיפים) ניצול זכויות בנייה נוספות והקמת מבנים חדשים על מנת להגדיל את רווחיה ואת תזרים המזומנים מהנכסים המניבים. במקביל, אדגר בוחנת מעת לעת את כדאיות מימוש הנכסים בהתאם לתנאי השוק, לרבות באמצעות מכירת חלק מהזכויות בנכסים, תוך המשך מתן שירותי תפעול ותחזוקה. לאורך שנות פעילותה אדגר התמקדה בנכסים מניבים המשמשים למשרדים, בכוונת אדגר להמשיך ולהעמיק את השקעותיה בתחום נדל"ן זה, אך היא אינה שוללת ביצוע השקעות גם בנכסים מניבים לשימושים אחרים.

על מנת לעמוד ביעדים שהציבה לפניה, אדגר אימצה אסטרטגיית השקעה המבוססת בין היתר על העקרונות והשיקולים הבאים:

- השקעה בבניינים הממוקמים במרכזי ערים גדולות או בקרבתן.
- מבנים בעלי איכות בנייה גבוהה.
- מבנים בעלי פוטנציאל השבחה.
- שאיפה להסכמי שכירות עם לקוחות אסטרטגיים.
- מתן שירותים נוספים לשוכרים המגדילים את ההכנסות בגין הנכסים ונותנים ערך מוסף לדיירים.
- השקעה בנכסים שניתן לקבל כנגדם מימון חיצוני מהותי.
- שאיפה למרווח משמעותי בין התשואה על עלות הנכסים לבין הריבית.
- הרחבת הפורטפוליו במדינות בהן פועלת אדגר.

3.9.25. צפי להתפתחות בשנה הקרובה

בכוונת אדגר להמשיך לפעול תוך מתן דגש על השקעה ופיתוח הנכסים הקיימים והגדלת התזרים השוטף, כמו כן, בכוונת אדגר לנצל זכויות בנייה המהוות על אדגר נטל מימוני, להקמת פרויקטים של צד השבחתי יגדילו את תזרים המזומנים התפעולי שלה. במקביל בוחנת אדגר מפעם לפעם מימוש נכסים, בעיקר כשמדובר בנכסים אשר אינם עולים בקנה אחד עם האסטרטגיה שלה.

המידע המובא לעיל הינו מידע צופה פני עתיד, וככזה, אינו ודאי, ועלול שלא להתממש, כולו או חלקו. המידע הצופה פני עתיד מבוסס על מידע הקיים באדגר בתאריך הדוח, וכולל הערכות של אדגר, הנחות עבודה או כוונות שלה, נכון לתאריך הדוח. התוצאות בפועל עשויות להיות שונות באופן מהותי מן התוצאות המוערכות או משתמעות ממידע זה.

3.9.26. מידע כספי לגבי מגזרים גיאוגרפיים

לפרטים בדבר מגזרי הנדל"ן הגיאוגרפיים בהם פועלת אדגר ראה סעיף 3.9.14 לעיל.

3.9.27. דיון בגורמי סיכון

גורמי סיכון מאקרו כלכליים:

- סיכוני ריבית - ראה סעיף 3.9.5.7 לעיל
- שינויים בשערי חליפין - ראה סעיף 3.9.5.8 לעיל
- מדד המחירים לצרכן - ראה סעיף 9.5.9.8 לעיל

מיתון כלכלי - עלול להביא לירידה בביקושים וכתוצאה מכך לירידת מחירי השכירות וגידול בהוצאות האחזקה. כמו כן, במצב של האטה כלכלית קיים קושי גדול יותר לאכלס שטחים פנויים אשר עלול להשפיע לרעה על שווי הנכסים.

סיכוני טבע וטרור וסיכונים אחרים שאינם מבוססים - חלק מנכסי אדגר אינם מכוסים באופן מלא כנגד סיכוני טרור, אסונות טבע וסיכונים אחרים. היעדר הביטוח נובע בעיקר משיקולי כדאיות (רמת סבירות נמוכה לסיכונים מסוימים באתרים שונים, כגון סיכוני טרור וכד'), וכן מנורמות הביטוח המקובלות במדינות הפעילות השונות לגבי סיכוני ביטוח מסוימים.

גורמי סיכון ענפיים:

משבר בענף הנדל"ן בארץ ובח"ל - עלול להביא לירידה בביקושים וכתוצאה מכך לירידת מחירי השכירות. כמו כן, במצב של האטה כלכלית קיים קושי גדול יותר לאכלס שטחים פנויים. בנוסף לפגיעה בדמי השכירות, האטה כלכלית ופגיעה בענף הנדל"ן עלול לפגוע באופן מהותי בשווי הנכסים המניבים וכתוצאה מכך לפגיעה מהותית בתוצאות הכספיות של אדגר. כדי לצמצם חשיפה לסיכוני שוק באיזור גיאוגרפי מסוים, הנהלת אדגר פועלת לפריסת הנכסים על פני מספר מדינות.

עודפי היצע של שטחי השכרה - היצע גדול של שטחי משרדים להשכרה, באחת או יותר מהמדינות בהן פועלת אדגר, יכול להביא לקשיים בשיווק נכסי הנדל"ן של אדגר לשוכרים, לירידה בשווי הנכסים ולירידה בדמי השכירות המשולמים בגינם.

עלייה בעלויות גיוס ההון - לאדגר תלות בשוק ההון ובמערכת הבנקאית לצורך גיוס חוב, משבר בשוק ההון ושינויים רגולטורים במערכת הבנקאית המשפיעים על היקף מקורות האשראי שמעמידה המערכת הכלכלית עלולים להשפיע על אפשרות אדגר לקבל מימון לצורך המשך פעילותה.

עלייה בתשומות הבנייה - עלולה להביא לעלייה בעלות הבניה של פרויקטים בהקמה.

הסיכון	טיב הסיכון	מידת השפעת הסיכון על אדגר
מיתון כלכלי עולמי	מאקרו	גבוהה
שינויים בריבית ההיוון	מאקרו	גבוהה
שינויים בשערי חליפין	מאקרו	בינונית
שינויים במדד המחירים לצרכן	מאקרו	בינונית
שינויים בשיעורי הריבית לזמן קצר	מאקרו	נמוכה
משבר בענף הנדל"ן המניב	ענף	גבוהה
עודפי היצע של שטחי השכרה	ענף	גבוהה
עלייה בעלויות גיוס ההון	ענף	גבוהה
סיכוני טבע וטרור וסיכונים אחרים שאינם מבוטחים	ענף	בינונית
עלייה בתשומות הבנייה	ענף	בינונית

מידת ההשפעה של גורמי הסיכון על תחום הפעילות מבוססת על הערכות, ויתכן כי בפועל מידת השפעתם תהיה שונה.

4. מידע נוסף ברמת החברה

4.1. כללי

נכון למועד הדוח, פעילות החברה מתבצעת באמצעות חברות בנות ומוחזקות בלבד. לפיכך, המידע המהותי אודות החברה עצמה כגון סביבה כלכלית, תוצאות פעילות, מגבלות החלות על התאגיד, מוצרים, שיווק והפצה, גורמי הצלחה, מחסומי כניסה ויציאה וכיו"ב, הובאו במסגרת המידע הניתן על כל תחום פעילות בנפרד. להלן יפורט מידע מהותי כללי אודות החברה, ככל ולא ניתן מידע זה במסגרת תיאור תחומי הפעילות לעיל.

4.2. מידע נוסף

4.2.1. רכוש קבוע ומתקנים

משרדי החברה הינם בשכירות בבניין ברחוב אפעל 35 בפתח תקווה, אשר בבעלות אדגר. לפרטים ראה באור 41ד' לדוחות הכספיים.

4.2.2. הון אנושי

נכון ליום 31 בדצמבר 2017 מעסיקה החברה 10 עובדים כולל נושאי משרה. לפירוט אודות נושאי משרה בכירה בתאגיד, ראה תקנה 26א לפרק ד' לדוח זה.

לפרטים בדבר הסכמי ההעסקה והניהול, תכניות מענקים ואופציות שהוענקו לנושאי המשרה בחברה ראה באורים 41ד' ו-39ב' לדוחות הכספיים.

4.2.3. הון חוזר

ההון החוזר של החברה ליום 31 בדצמבר 2017 ולתקופה של 12 חודשים שנסתיימו ביום 31 בדצמבר 2017 מורכב בעיקרו ממזומנים ופקדונות בבנקים, בניכוי התחייבויות פיננסיות שוטפות (בעיקר חלות שוטפת של אגרות חוב וכן ריבית והוצאות לשלם) ונכון ליום 31 בדצמבר 2017 הוא מסתכם בכ-37 מיליוני ש"ח. לפרטים אודות תזרימי מזומנים ומקורות מימון, ראו סעיפים 4 ו-5 לפרק ב' לדוח זה.

4.2.4. מימון

ביום 29 בספטמבר 2016 הנפיקה החברה 118,493,000 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה ט'), רשומות על שם, בנות 1 ש"ח ע.ג. כל אחת. ביום 5 באוקטובר 2016, לאחר מילוי התחייבויות החברה הקבועות בשטר הנאמנות, הועברה לידי נאמן אגרות החוב (סדרה ז') תמורת ההנפקה נטו של אגרות החוב (סדרה ט') בסך של 117,078 אלפי ש"ח, אשר משמשת לפרעון אגרות החוב (סדרה ז') של החברה (קצו/או ריבית ו/או הצמדה למדד) בלבד. לפרטים בדבר תנאי אגרות החוב (סדרה ט'), התניות פיננסיות ומגבלות על חלוקת דיבידנד בקשר עם אגרות החוב (סדרה ט'), ראה באור 19 לדוחות הכספיים.

מגבלות החלות על התאגיד בקבלת אשראי

לפרטים בדבר התניות פיננסיות החלות על החברה, ראה באור 19 לדוחות הכספיים ונספח א' לדוח זה. למיטב ידיעת החברה, נכון ליום 31 בדצמבר 2017, וליום אישור הדוחות הכספיים החברה עומדת בהתניות הפיננסיות שנקבעו. לפרטים אודות דיבידנדים מחברות מוחזקות, ראה פרק ד' - פרטים נוספים על התאגיד.

4.2.5. מיסוי

לפרטים ראה באור 37 לדוחות הכספיים.

4.2.6. מגבלות ופיקוח על פעילות התאגיד

פעילות החברה בתחומים השונים כפופה להוראות הדין הכללי, וכן להוראות דין החלות על כל תחום פעילות כפי שתואר לעיל.

4.2.7. הסכמים מהותיים

לפרטים אודות התקשרות עם קבוצת משקיעים בראשות לאומי פרטנרס ראה סעיף 1.1 לעיל.

4.2.8. הליכים משפטיים

בתקופת הדוח ונכון למועד הדוח החברה לא הייתה צד להליכים משפטיים.

4.2.9. יעדים ואסטרטגיה

בנוסף למפורט בסעיפים 3.8.15 ו-3.9.24 לעיל, האסטרטגיה העסקית של החברה כחברת החזקות הפועלת באמצעות החברות הבנות בתחומי הביטוח, האשראי הצרכני והנדל"ן, הינה בחינת הזדמנויות עסקיות, מעת לעת, הן בתחומי הפעילות האמורים והן בתחומים חדשים אשר עשויים להיות סינרגטיים לתחומי הפעילות בהם פועלת הקבוצה ו/או בתחומי פעילות בהם ניסיון הקבוצה עשוי להוות יתרון תחרותי.

בנוסף על האמור, כחברת החזקות, החברה בוחנת מעת לעת מימוש ו/או הגדלת החזקותיה בחברות המוחזקות על ידיה בין היתר לאור שיקולים תזרימיים ועסקיים ובכפוף למגבלות עסקיות ו/או רגולטוריות החלות עליה.

החברה נוהגת לבחון את תכניותיה האסטרטגיות מעת לעת ולעדכן את יעדיה בהתאם להתפתחויות החלות בסביבה העסקית, שלה ושל החברות הבנות שלה, לרבות השפעת גורמי הסיכון.

יצוין כי בהמשך לאמור בסעיפים 1.1 ו-3.7.1.2 בעניין חוק הריכוזיות והשפעותיו על החברה ועל החברות הבנות שבשליטת החברה (בעקיפין), בוחנים דירקטוריון החברה ונהלת החברה מעת לעת אפשרויות שונות לצורך עמידתה בחוק הריכוזיות. יובהר כי נכון למועד דוח זה, טרם התקבלה החלטה בנושא.

המידע הכלול בסעיף זה מכיל מידע הצופה פני עתיד והוא משקף את הערכותיה של החברה. הערכות אלה מבוססות בין השאר על כלל העובדות והנתונים במפורטים בחלק זה לעיל. התוצאות בפועל עלולות להיות שונות באופן מהותי מן ההערכות כתוצאה משינויים שיחולו באיזה מהעובדות והנתונים המפורטים לעיל, ו/או כתוצאה משינויים שיחולו בגורמי הסיכון שחלים על החברה והחברות הבנות שלה, המפורטים בסעיפים 3.7.12, 3.8.16 ו-3.9.27 לעיל.

צור שמיר אחזקות בע"מ

משה (מוקי) שנידמן
דירקטור ומנהל כללי

יוסי קוצ'יק
יו"ר הדירקטוריון

14 במרס, 2018

נספח א' – אירוע אשראי בר דיווח

להלן פרטים בדבר ההתחייבויות הפיננסיות המהותיות של החברה

שם ההתחייבות	אגרות חוב סדרה ז'
מאפייני המלווה	ציבור/מוסדיים
היקף אגרות החוב (אלפי ש"ח ע.ג.) :	
ליום 31.12.2017	50,864
ליום 31.12.2016	101,731
שיעור הריבית	ריבית קבועה בשיעור 5.60%.
מועדי פירעון קרן	1 ביולי של כל שנה בין השנים 2014-2018.
מועדי תשלום ריבית	1 בינואר ו- 1 ביולי של כל שנה.
בסיס הצמדה קרן וריבית	מדד המחירים לצרכן.
בטוחות שהועמדו לטובת המלווה	שעבוד שלילי כאמור בשטר הנאמנות ⁴⁵ .
אמות מידה פיננסיות והעמידה בהן	לפי הפירוט להלן :
אמת מידה כללית	במסגרת הנפקת אגרות החוב (סדרה ז'), התחייבה החברה כי לא תמכור, תעביר, תשעבד, תמשכן ו/או תעשה פעולה דומה אחרת כלשהי באחזקותיה בדבוקת השליטה ⁴⁶ בביטוח ישיר השקעות פיננסיות בע"מ (להלן ביטוח ישיר) (להלן - הבטוחה).
בפועל ליום 31.12.2017	החברה עומדת בהתחייבות
בפועל ליום 31.12.2016	החברה עומדת בהתחייבות
אמת מידה א'	ההון של החברה על פי דוחותיה הכספיים (סולו) מבוקרים או סקורים (לפי העניין), האחרונים, לא יפחת מ-200 מיליון ש"ח.
בפועל ליום 31.12.2017	כ-383 מיליון ש"ח
בפועל ליום 31.12.2016	כ-296 מיליון ש"ח
אמת מידה ב'	היחס שבין ההון של החברה לבין סך המאזן של החברה על פי דוחותיה הכספיים (סולו) מבוקרים או סקורים (לפי העניין), האחרונים, לא יפחת מ-30%.
בפועל ליום 31.12.2017	כ-46%
בפועל ליום 31.12.2016	כ-37%
אמת מידה ג'	החוב הפיננסי נטו ⁴⁷ של החברה כהגדרתו להלן, בהתאם לדוחותיה הכספיים מבוקרים או סקורים (לפי העניין) האחרונים, שאין כנגדו שעבודים קבועים, לא יעלה על: 70% משווי הבטוחה הממוצע במהלך 30 ימי מסחר רצופים בבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ, או לחילופין, 50% משווי הבטוחה כפי שייקבע על פי הערכת שווי חיצונית לבטוחה שתזמין החברה (אם וככול שתזמין) מדי פעם בפעם ממעריך שווי שיבחר על ידה בהסכמת הנאמן. יובהר כי לעניין סעיף זה, הערכת השווי האמורה תהיה תקפה לתקופה של 6 חודשים מיום פרסומה.
בפועל ליום 31.12.2017	יחס חוב פיננסי, נטו לשווי בטוחה (לפי בורסה) כ-7%
בפועל ליום 31.12.2016	יחס חוב פיננסי, נטו לשווי בטוחה (לפי בורסה) כ-6%

לפרטים בדבר מגבלות על חלוקת דיבידנד בקשר עם אגרות החוב (סדרה ז'), ראה באור 19 לדוחות הכספיים.

⁴⁵ שטר הנאמנות - מיום 29 באוגוסט 2010 על תיקונו מיום 7 בנובמבר 2010.

⁴⁶ דבוקת השליטה - סך המניות הרגילות בנות 1 ש"ח ע.ג. כ"א של ביטוח ישיר, אשר יהוו מעת לעת ב- 50.01% מהונה המונפק והנפרע של ביטוח ישיר.

⁴⁷ חוב פיננסי נטו - חוב פיננסי בניכוי מזומנים, פקדונות וניירות ערך סחירים.

שם ההתחייבות	אגרות חוב סדרה ח'
מאפייני המלווה	ציבור/מוסדיים
היקף אגרות החוב (אלפי ש"ח ע.ג.) :	
ליום 31.12.2017	280,000
ליום 31.12.2016	280,000
שיעור הריבית	ריבית שקלית קבועה בשיעור שנתי של 5.65%.
מועדי פירעון קרן	31 ביולי של כל שנה בין השנים 2019-2021
מועדי תשלום ריבית	31 בינואר ו-31 ביולי של כל שנה.
בסיס הצמדה קרן וריבית	שקלי - ללא הצמדה.
בטוחות שהועמדו לטובת המלווה	שעבוד ספציפי על 13,128,521 מניות בנות 1 ש"ח ע.ג. של ביטוח ישיר כאמור בשטר הנאמנות, פקדון על סך 6.9 מיליוני ש"ח בחשבון הנאמנות, חשבון כרית ריבית על סך השווה לתשלום הריבית הקרוב.
אמות מידה פיננסיות והעמידה בהן	לפי הפירוט להלן :
אמת מידה א'	ההון של החברה על פי דוחותיה הכספיים (סולו) מבוקרים או סקורים (לפי העניין), האחרונים, לא יפחת מ-225 מליון ש"ח.
בפועל ליום 31.12.2017	כ-383 מיליון ש"ח
בפועל ליום 31.12.2016	כ-296 מיליון ש"ח
אמת מידה ב'	היחס שבין ההון של החברה לבין סך המאזן נטו של החברה (כהגדרתו בשטר הנאמנות) על פי דוחותיה הכספיים (סולו) מבוקרים או סקורים (לפי העניין), האחרונים, לא יפחת מ-33%.
בפועל ליום 31.12.2017	כ-52%
בפועל ליום 31.12.2016	כ-46%
אמת מידה ג'	החוב הפיננסי נטו ⁴⁸ של החברה כהגדרתו להלן, בהתאם לדוחותיה הכספיים מבוקרים או סקורים (לפי העניין) האחרונים, שאין כנגדו שעבודים קבועים, לא יעלה על: 70% משווי הבטוחה הממוצע במהלך 30 ימי מסחר רצופים בבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ, או לחילופין, 50% משווי הבטוחה כפי שייקבע על פי הערכת שווי חיצונית לבטוחה שתזמין החברה (אם וככול שתזמין) מדי פעם בפעם ממעריך שווי שיבחר על ידה בהסכמת הנאמן. יובהר כי לעניין סעיף זה, הערכת השווי האמורה תהיה תקפה לתקופה של 6 חודשים מיום פרסומה.
בפועל ליום 31.12.2017	יחס חוב פיננסי, נטו לשווי בטוחה (לפי בורסה) כ-5%
בפועל ליום 31.12.2016	יחס חוב פיננסי, נטו לשווי בטוחה (לפי בורסה) כ-8%

לפרטים בדבר מגבלות על חלוקת דיבידנד בקשר עם אגרות החוב (סדרה ח'), ראה באור 19 לדוחות הכספיים.

⁴⁸ חוב פיננסי נטו - חוב פיננסי בניכוי מזומנים, פקדונות וניירות ערך סחירים.

שם ההתחייבות	אגרות חוב סדרה ט'
מאפייני המלווה	ציבור/מוסדיים
היקף אגרות החוב (אלפי ש"ח ע.ג.) :	
ליום 31.12.2017	118,493
ליום 31.12.2016	118,493
שיעור הריבית	ריבית שקלית קבועה בשיעור שנתי של 3.5%
מועדי פירעון קרן	30 ביוני של כל שנה בין השנים 2020-2021
מועדי תשלום ריבית	30 ביוני ו-31 בדצמבר של כל שנה.
בסיס הצמדה קרן וריבית	שקלי - ללא הצמדה.
בטוחות שהועמדו לטובת המלווה	שעבוד שלילי כאמור בשטר הנאמנות ⁴⁹ .
אמות מידה פיננסיות והעמידה בהן	לפי הפירוט להלן :
אמת מידה כללית	במסגרת הנפקת אגרות החוב (סדרה ט'), התחייבה החברה כי לא תמכור, תעביר, תשעבד, תמשכן ו/או תעשה פעולה דומה אחרת כלשהי באחזקותיה בדבוקת השליטה ⁵⁰ בביטוח ישיר השקעות פיננסיות בע"מ (להלן: ביטוח ישיר) (להלן: הבטוחה).
בפועל ליום 31.12.2017	החברה עומדת בהתחייבות
בפועל ליום 31.12.2016	החברה עומדת בהתחייבות
אמת מידה א'	ההון של החברה על פי דוחותיה הכספיים (סולו) מבוקרים או סקורים (לפי העניין), האחרונים, לא יפחת מ-225 מליון ש"ח.
בפועל ליום 31.12.2017	כ-383 מיליון ש"ח
בפועל ליום 31.12.2016	כ-296 מיליון ש"ח
אמת מידה ב'	היחס שבין ההון העצמי של החברה לבין סך הנכסים ⁵¹ של החברה על פי דוחותיה הכספיים (סולו) מבוקרים או סקורים (לפי העניין), האחרונים, לא יפחת מ-33%.
בפועל ליום 31.12.2017	כ-52%
בפועל ליום 31.12.2016	כ-46%
אמת מידה ג'	החוב הפיננסי נטו ⁵² של החברה כהגדרתו להלן, בהתאם לדוחותיה הכספיים האחרונים, שאין כנגדו שעבודים קבועים, לא יעלה על: 70% משווי הממוצע של דבוקת השליטה בביטוח ישיר במהלך 30 ימי מסחר רצופים בבורסה שקדמו למועד הבדיקה, או לפי בחירת החברה, כפי שתהא מעת לעת, 50% משווייה של דבוקת השליטה בביטוח ישיר כפי שייקבע על פי הערכת שווי חיצונית לביטוח ישיר שתזמין החברה (אם וככול שתזמין) מדי פעם בפעם ממעריך שווי מאחד מחמשת משרדי רה"ח הגדולים בישראל שיבחר על ידה. יובהר כי לעניין סעיף זה, הערכת השווי האמורה תהיה תקפה לתקופה של 12 חודשים מיום פרסומה.
בפועל ליום 31.12.2017	יחס חוב פיננסי, נטו לשווי בטוחה (לפי בורסה) כ-5%
בפועל ליום 31.12.2016	יחס חוב פיננסי, נטו לשווי בטוחה (לפי בורסה) כ-8%

חריגה של החברה ממי מאמות המידה הפיננסיות (א'-ג' לעיל) תזכה את מחזיקי אגרות החוב בריבית נוספת בתקופת החריגה בשיעור של 0.5% בגין חריגה מכל אחת מאמות המידה הפיננסיות. חריגה למשך תקופה העולה על שני רבעונים רצופים וכן אי עמידה בהוראות המפורטות בשטר הנאמנות, תהווה עילה להעמדה לפירעון מיידי של אגרות החוב.

לפרטים בדבר מגבלות על חלוקת דיבידנד בקשר עם אגרות החוב (סדרה ט'), ראה באור 19 לדוחות הכספיים.

⁴⁹ שטר הנאמנות - מיום 27 בספטמבר 2016.

⁵⁰ דבוקת השליטה - סך המניות הרגילות בנות 1 ש"ח ע.ג. כ"א של ביטוח ישיר, אשר יהוו מעת לעת ב- 50.01% מהונה המונפק והנפרע של ביטוח ישיר.

⁵¹ "סך הנכסים" משמעו - הנכסים על פי הדוח על המצב הכספי שבדוחות הכספיים של החברה, בניכוי מזומנים, פקדונות וניירות ערך סחירים.

⁵² חוב פיננסי נטו - חוב פיננסי בניכוי מזומנים, פקדונות וניירות ערך סחירים.

דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה ליום 31 בדצמבר 2017

דוח הדירקטוריון ליום 31 בדצמבר 2017 ("מועד הדוח") סוקר את השינויים העיקריים בפעילות החברה והחברות המאוחדות שלה ("הקבוצה" או "קבוצת צור שמיר") בשנת 2017 ("שנת הדוח" ו/או "תקופת הדוח").

דוח הדירקטוריון הינו חלק בלתי נפרד מהדוח התקופתי על כל חלקיו, ויש לקרוא את הדוח התקופתי כולו כמקשה אחת.

תיאור תמציתי של החברה, סביבתה העסקית ותחומי פעילותה

לפרטים אודות החברה, סביבתה העסקית ותחומי פעילותה, וכן לפרטים אודות שינויים מהותיים שחלו במהלך שנת הדוח, ראה פרק א' - תיאור עסקי התאגיד, לדוח זה.

להלן תמצית מאזן החברה תוך איחוד חברות המוחזקות בשיעור של 100%, וכן התאמת השווי בספרים של ההחזקות בשתי החברות העיקריות, ביטוח ישיר השקעות פיננסיות בע"מ (להלן: "ביטוח ישיר") ואדגר השקעות ופיתוח בע"מ (להלן: "אדגר"), לערכן בבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ (להלן: "הבורסה") לתאריך הדוח ובסמוך ליום פרסום הדוח. הנתונים הינם במיליוני ש"ח.

סעיף	ערך בספרים	שיעור החזקה	שווי בבורסה 31.12.2017	שיעור החזקה סמוך ליום הדיווח	שווי בבורסה 13.03.2018
השקעה בביטוח ישיר ¹	613	76.62%	1,586	76.62%	1,698
השקעה באדגר ²	95	9.53%	83	9.53%	80
סך-הכל השקעות בחברות בנות	708		1,669		1,778
רכוש קבוע ונדל"ן להשקעה	20				
זכאים אחרים, נטו	(2)				
חוב פיננסי, נטו	(343)				
הון עצמי ³	383				

1. תיאור הסביבה העסקית

תנודתיות בשוק ההון, במדד המחירים לצרכן (להלן: "המדד"), בריבית בנק ישראל ובשערי החליפין של מטבעות החוץ עשויה להשפיע על התוצאות העסקיות של הקבוצה, על ערך השקעותיה בנדל"ן ועל התשואה המושגת עבור בעלי מניותיה.

לפרטים נוספים אודות הסביבה העסקית, ראה פרק א' לדוח התקופתי.

¹ מספר המניות בידי החברה למועד הדוח ובסמוך ליום פרסום הדוח – 37,842,520 מניות בנות 1 ש"ח ע.ג..

² מספר המניות בידי החברה למועד הדוח ובסמוך ליום פרסום הדוח – 12,562,395 מניות בנות 1 ש"ח ע.ג.. יצוין, כי ביטוח ישיר מחזיקה ב- 67,424,622 מניות של אדגר המהוות כ-51.17% מהונה המונפק והנפרע וזכויות ההצבעה בה.

³ הון המניות המונפק והנפרע למועד הדוח וליום פרסום הדוח – 63,865,714 מניות בנות 1 ש"ח ע.ג..

2. המצב הכספי

ההון המיוחס לבעלי מניות החברה ליום 31 בדצמבר 2017 הסתכם ב-382,941 אלפי ש"ח, לעומת 295,798 אלפי ש"ח ליום 31 בדצמבר, 2016. השינוי בהון בתקופת הדוח נבע בעיקרו מרווח נקי בתקופת הדוח המיוחס לבעלי המניות של החברה בסך של 103,911 אלפי ש"ח ומרווח כולל אחר בסך של 14,386 אלפי ש"ח. בנוסף, בתקופת הדוח חילקה החברה דיבידנד בסך של 24,000 אלפי ש"ח לבעלי מניותיה ונרשם קיטון בהון החברה בסך של כ-7,491 אלפי ש"ח כתוצאה מהנפקת מניות בחברה מאוחדת.

לפרטים בדבר משטר כושר פרעון כלכלי של חברת ביטוח מבוסס Solvency II, ראה באור 26 לדוחות הכספיים.

להלן נתונים עיקריים מהמאזנים המאוחדים:

ליום 31 בדצמבר		
2016	2017	
אלפי ש"ח		
1,178,563	924,641	סך הכל מזומנים ושווי מזומנים
202,635	587,698	חייבים ויתרות חובה
454,819	540,705	פרמיות לגבייה
2,755,426	3,137,054	סך הכל נכסים פיננסיים
3,638,398	3,887,801	נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה
265,493	304,127	נכסים לא מוחשיים
791,809	844,634	נכסים המיועדים למימוש
1,014,808	956,918	נכסים אחרים
10,301,951	11,183,578	סך כל הנכסים
460,510	576,679	זכאים ויתרות זכות
5,344,855	5,705,722	סך הכל התחייבויות פיננסיות
2,918,257	3,231,903	סך הכל התחייבויות בגין חוזי ביטוח וחוזי השקעה
491,231	275,124	התחייבויות אחרות
1,087,098	1,394,150	הון
10,301,951	11,183,578	סך כל ההון וההתחייבויות
295,798	382,941	הון המיוחס לבעלי המניות
791,300	1,011,209	הון המיוחס לזכויות שאינן מקנות שליטה
1,087,098	1,394,150	סך-הכל הון

2.1. נכסים פיננסיים

סעיף זה כולל בעיקרו השקעות פיננסיות של ישיר ביטוח ואת תיק האשראי הצרכני של מימון ישיר.

2.2. נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה

השינוי ביתרת סעיף נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה בתקופת הדוח נובע בעיקרו מרכישת נכס בקנדה בסך של כ-115 מיליון ש"ח, משערוכים בהיקף של כ-17 מיליון ש"ח (בנוסף, נרשם שערך בסך של כ-7 מיליון ש"ח בגין נדל"ן להשקעה ביסיר ביטוח, אשר נרשם במסגרת הכנסות מהשקעות) ומהשקעות בתקופת הדוח בנדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה בהיקף של כ-135 מיליון ש"ח. מנגד, ירדת שער החליפין של הדולר הקנדי בתקופת הדוח בקיזוז העלייה בשער החליפין של האירו, גרמו להפחתה של כ-4 מיליון ש"ח בסעיף זה.

2.3. נכסים לא מוחשיים

כולל ברובו תוכנות וכן מוניטין בגין השקעות בחברות מאוחדות וצירופי עסקים.

2.4. התחייבויות בגין חוזי ביטוח וחוזי השקעה

השינוי בסעיף זה בתקופת הדוח נובע בעיקר מגידול בהיקף התיק ובתוספת התשואה על הנכסים העומדים כנגד התחייבויות אלו. הנכסים העומדים כנגד ההתחייבויות הללו הינם בעיקר נכסים פיננסיים וכן נדל"ן להשקעה ביטוח.

2.5. התחייבויות פיננסיות

לפרטים בדבר התחייבויות פיננסיות, ראה סעיף 5 להלן בדבר מקורות המימון של החברה ובאור 19 לדוחות הכספיים.

3. תוצאות הפעילות

הרווח הנקי של החברה בתקופת הדוח הסתכם ב-306,535 אלפי ש"ח, לעומת רווח נקי בסך 100,618 אלפי ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. הרווח הנקי המיוחס לבעלי המניות של החברה בתקופת הדוח הסתכם ב-103,911 אלפי ש"ח, לעומת רווח נקי המיוחס לבעלי המניות של החברה בסך 2,745 אלפי ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. העלייה ברווח הנקי בתקופת הדוח נובעת בעיקר מהבאים: (א) עלייה משמעותית ברווחיות תחומי הביטוח הכללי, לאור שיפור חיתומי בענף רכב רכוש, וכן לאור העובדה כי בתקופה המקבילה אשתקד תוצאות ענף רכב חובה כללו הפרשה בהיקף של כ-26 מיליון ש"ח (לאחר מס) בגין השפעה אפשרית של תיקון לתקנות הביטוח הלאומי (היוון), התשל"ח - 1978 (להלן: "תקנות ההיוון") על ההתחייבויות בענף רכב חובה, מעלייה בהכנסות מהשקעות ומשיפור תוצאות בענף ביטוח חיים ובריאות; (ב) עלייה משמעותית ברווחי מגזר האשראי הצרכני, לאור המשך צמיחה בהיקפי הפעילות; (ג) עלייה ברווחי מגזר הנדל"ן הנובעת בעיקר משיפור תפעולי בתקופת הדוח ומרישום הכנסות מס, בעיקר עקב שינוי מבני בקנדה, כאמור בבאור 137' לדוחות הכספיים. מנגד, בתקופת הדוח נרשמו שערוכי נדל"ן נמוכים יותר, כאמור להלן.

סך כל ההכנסות בתקופת הדוח הסתכמו ב-2,976,565 אלפי ש"ח, לעומת 2,568,830 אלפי ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד - עלייה של כ-16%. בתקופת הדוח נרשמה עלייה של כ-14% בפרמיות שהורווחו במגזר הביטוח, צמיחה של כ-44% בהכנסות ממתן אשראי צרכני ועלייה של 2% בהכנסות מהשכרת נכסים. בנוסף, בתקופת הדוח נרשמה עליית ערך נדל"ן להשקעה בסך של כ-17,462 אלפי ש"ח, לעומת התקופה המקבילה אשתקד בה נרשמה עליית ערך נדל"ן להשקעה בסך של כ-22,276 אלפי ש"ח.

סך כל ההוצאות בתקופת הדוח הסתכמו ב-2,557,145 אלפי ש"ח, לעומת 2,349,598 אלפי ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד - עלייה של כ-9%, הנובעת בעיקרה מגידול בהיקף העסקים בתחומי הביטוח והאשראי הצרכני. מנגד, נרשמה ירידה בהוצאות המימון, בעיקר עקב ירידה בהיקף החוב ברוטו מול התקופה המקבילה אשתקד, בה נרשמו גם הוצאות מימון בגין פרעון מוקדם של אגרות חוב של ביטוח ישיר.

סך הרווח הכולל האחר, אשר נובע בעיקרו מפעילות הנדל"ן בחו"ל ומהערכה מחדש בגין רכוש קבוע, הסתכם בתקופת הדוח ב-29,354 אלפי ש"ח, לעומת הפסד כולל אחר בסך 22,980 אלפי ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. הרווח הכולל האחר בתקופת הדוח נבע בעיקרו מהערכה מחדש בגין קרקעות ומבנים בשימוש עצמי ורווח מעסקאות גידור, בקיזוז ההשפעה של הפסד ממדידה מחדש בגין התחייבויות לעובדים ומהשפעת שינויים בשערי חליפין, כאשר בתקופה המקבילה אשתקד עיקר הפסד נבע מהשפעת שינויים בשערי חליפין והפסד מעסקאות גידור. בתקופת הדוח נרשמה עלייה של 2.7% בשער החליפין של האירו וירידה של 3% בשער החליפין של הדולר הקנדי, לעומת התקופה המקבילה אשתקד בה נרשמה ירידה של 4.8% בשער החליפין של האירו ועלייה של 1.3% בשער החליפין של הדולר הקנדי.

סך הרווח הכולל של החברה בתקופת הדוח, הנובע מן הרווח הנקי בתוספת הרווח הכולל האחר, הסתכם ב-335,889 אלפי ש"ח, לעומת רווח כולל בסך 77,638 אלפי ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. הרווח הכולל המיוחס לבעלי המניות של החברה בתקופת הדוח הסתכם ב-118,297 אלפי ש"ח, לעומת הפסד כולל המיוחס לבעלי המניות של החברה בסך 8,139 אלפי ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. המעבר מהפסד כולל לרווח כולל המיוחס לבעלי המניות של החברה נובע בעיקרו מהעלייה ברווח הנקי המיוחס לבעלי המניות של החברה, וממעבר מהפסד כולל אחר לרווח כולל אחר המיוחס לבעלי המניות של החברה.

להלן הרכב ההכנסות במאוחד לפי תחומי הפעילות:

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר			סעיף	
2015	2016 אלפי ש"ח	2017		
1,715,908	2,006,669	2,272,806	3.1	מגזר הביטוח
228,703	295,343	423,670	3.2	אשראי צרכני
274,615	246,447	245,504	3.3	מגזר הנדל"ן
2,219,226	2,548,459	2,941,980		סך ההכנסות ממגזרי פעילות
(4,740)	20,371	34,585		הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו
2,214,486	2,568,830	2,976,565		סך הכל הכנסות

להלן פירוט תוצאות הפעולות במאוחד לפי תחומי הפעילות:

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר			סעיף	
2015	2016 אלפי ש"ח	2017		
291,588	145,890	299,564	3.1	מגזר הביטוח
68,813	85,433	104,754	3.2	אשראי צרכני (*)
92,495	73,287	72,131	3.3	מגזר הנדל"ן
452,896	304,610	476,449		סך הרווח ממגזרי פעילות
(104,771)	(85,378)	(57,029)	3.4	הוצאות אחרות, נטו
(161,991)	(118,614)	(112,885)		מסים על ההכנסה
186,134	100,618	306,535		רווח נקי לתקופה
(128,191)	(22,980)	29,354		רווח (הפסד) כולל אחר, נטו (**)
(84,203)	(85,777)	(217,592)		מיוחס לזכויות שאינן מקנות שליטה
(26,260)	(8,139)	118,297		רווח (הפסד) כולל לתקופה

(*) יש לציין כי קיימים פערים בין הרווח המוצג בדוחות הכספיים של מימון ישיר לבין הרווח ממגזר האשראי הצרכני הנרשם בדוחות הכספיים של החברה, אשר נובעים מתיקי הלוואות אשר נמכרו בעבר לישרי ביטוח, לפרטים ראה סעיף 3.2 להלן.

(**) נובע בעיקרו מהערכה מחדש בגין רכוש קבוע (ראה באור 17 לדוחות הכספיים) ומפעילות הנדל"ן בחו"ל, כאמור לעיל.

3.1. מגזר הביטוח

פרמיות שהורווחו ברוטו בתקופת הדוח הסתכמו ב- 2,293,292 אלפי ש"ח (בשייר 2,182,752 אלפי ש"ח) - גידול של כ-14% לעומת התקופה המקבילה אשתקד. הגידול נבע מעלייה של כ-14% בפרמיות שהורווחו בעסקי ביטוח כללי, עלייה של כ-20% בפרמיות שהורווחו בעסקי ביטוח בריאות ועלייה של כ-8% בפרמיות שהורווחו בעסקי ביטוח חיים וחסכון ארוך טווח.

רווחים מהשקעות נטו בתקופת הדוח הסתכמו ב- 65,872 אלפי ש"ח, לעומת רווחים מהשקעות נטו בסך 57,840 אלפי ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

מתוך סכומים אלו, בתקופת הדוח נרשמו רווחים מהשקעות נטו בעסקי ביטוח חיים וחסכון ארוך טווח בסך 15,684 אלפי ש"ח (בתקופה המקבילה אשתקד - 10,132 אלפי ש"ח). מרבית הרווחים מהשקעות בעסקי ביטוח חיים וחסכון ארוך טווח נזקפים לעתודות בגין פוליסות משתתפות ברווחים ואינם בעלי השפעה מהותית על רווחי מגזר הביטוח.

בתקופת הדוח הסתכמו הרווחים לפני מס מתחומי הפעילות במגזר הביטוח בסך 299,564 אלפי ש"ח, לעומת רווחים לפני מס בסך 145,890 אלפי ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. הגידול ברווחים נבע בעיקרו מעלייה משמעותית בתוצאות הביטוח הכללי, לאור שיפור חיתומי בענף רכב רכוש, וכן לאור העובדה כי בתקופה המקבילה אשתקד תוצאות ענף רכב חובה כללו הפרשה בסך של כ-41 מיליון ש"ח (לפני מס) בגין השלכות אפשריות של תיקון תקנות ההיוון על ההתחייבויות בענף רכב חובה. בנוסף, נרשם שיפור בתוצאות מגזרי ביטוח חיים ובריאות.

להלן נתונים עיקריים במגזר הביטוח:

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2015	2016	2017	
אלפי ש"ח			
1,734,636	2,019,035	2,293,292	פרמיות שהורווחו ברוטו
92,606	94,323	110,540	פרמיות שהורווחו על ידי מבטחי משנה
1,642,030	1,924,712	2,182,752	פרמיות שהורווחו בשייר
51,644	57,840	65,872	רווחים מהשקעות, נטו והכנסות מימון
22,234	24,117	24,182	דמי ניהול, עמלות ואחרות
1,715,908	2,006,669	2,272,806	סך הכל הכנסות
1,060,822	1,468,430	1,540,540	סך הכל תביעות בשייר
363,498	392,349	432,702	סך הכל הוצאות
291,588	145,890	299,564	רווח לפני מסים במגזר הביטוח

להלן הרכב ההכנסות לפי תחומי הפעילות במגזר הביטוח:

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר			סעיף
2015	2016	2017	
אלפי ש"ח			
400,350	450,256	503,505	3.1.1 ביטוח רכב חובה
785,703	950,271	1,101,172	3.1.2 ביטוח רכב רכוש
153,704	165,372	180,362	3.1.3 ענפי רכוש ואחרים
9,341	16,579	16,623	3.1.4 ענפי חבויות אחרים
230,430	253,801	272,963	3.1.5 ביטוח חיים וחסכון ארוך טווח
155,108	182,756	218,667	3.1.6 ביטוח בריאות
1,734,636	2,019,035	2,293,292	סך פרמיות שהורווחו ברוטו

להלן הרכב תוצאות הפעילות לפי תחומי הפעילות במגזר הביטוח:

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר			סעיף
2015	2016	2017	
אלפי ש"ח			
61,140	(59,895)	(10,286)	3.1.1 ביטוח רכב חובה
71,079	36,140	127,757	3.1.2 ביטוח רכב רכוש
35,525	48,249	48,092	3.1.3 ענפי רכוש ואחרים
1,909	3,904	4,189	3.1.4 ענפי חבויות אחרים
69,878	71,270	74,761	3.1.5 ביטוח חיים וחסכון ארוך טווח
52,057	46,222	55,051	3.1.6 ביטוח בריאות
291,588	145,890	299,564	סך הכל רווח מתחומי הביטוח

3.1.1. ביטוח רכב חובה

פרמיות שהורווחו ברוטו בתקופת הדוח בעסקי ביטוח רכב חובה הסתכמו ב-503,505 אלפי ש"ח (בשייר 471,157 אלפי ש"ח) - עלייה של כ-12% מול התקופה המקבילה אשתקד הנובעת בעיקר מגידול במספר הלקוחות ובהיקף הפעילות. בקיזזו סך הפרמיות ברוטו המיוחסות לחלקה של ישיר ביטוח בביטוח כלי רכב של עובדי המדינה (חשכ"ל) אליו החליטה ישיר ביטוח לא לגשת בשנת הדוח, צמחו הפרמיות ברוטו בכ-20%.

החברה רשמה הפסד לפני מס בסך 10,286 אלפי ש"ח בתקופת הדוח בעסקי ביטוח רכב חובה, לעומת התקופה המקבילה אשתקד בה נרשם הפסד לפני מס בסך 59,895 אלפי ש"ח. הקיטון בהפסד נובע בעיקר מהתפתחות חיובית בתביעות, וכן מהפרשה אשר נרשמה בתקופה המקבילה אשתקד בגין השלכות אפשריות של התיקון לתקנות ההיוון בסך של כ-41 מיליון ש"ח, לעומת סך של כ-17 מיליון ש"ח בתקופת הדוח. השפעת תוצאות ה"פול" על התוצאות לפני מס הסתכמו בכ-33 מיליון ש"ח, בדומה לאשתקד.

3.1.2. ביטוח רכב רכוש

פרמיות שהורווחו ברוטו בתקופת הדוח בעסקי ביטוח רכב רכוש הסתכמו ב-1,101,172 אלפי ש"ח (בשייר 1,098,833 אלפי ש"ח) - עלייה של כ-16% מול התקופה המקבילה אשתקד, הנובעת בעיקר מגידול במספר הלקוחות, גידול בהיקף הפעילות וכן מהתאמת תעריפים. בקיזזו סך הפרמיות ברוטו המיוחסות לחלקה של ישיר ביטוח בביטוח כלי רכב של עובדי המדינה (חשכ"ל) אליו החליטה ישיר ביטוח לא לגשת בשנת הדוח, צמחו הפרמיות ברוטו בכ-23%.

החברה רשמה רווח לפני מס בסך 127,757 אלפי ש"ח בתקופת הדוח בעסקי ביטוח רכב רכוש - גידול של כ-254% מול התקופה המקבילה אשתקד בה נרשם רווח לפני מס בסך 36,140 אלפי ש"ח. הגידול ברווח נובע בעיקר מגידול בהיקף הפעילות ומשיפור משמעותי בתוצאות החיתומיות.

3.1.3. ענפי רכוש ואחרים

פרמיות שהורווחו ברוטו בתקופת הדוח בעסקי ענפי רכוש ואחרים הסתכמו ב-180,362 אלפי ש"ח (בשייר 147,181 אלפי ש"ח) - עלייה של כ-9% מול התקופה המקבילה אשתקד הנובעת בעיקרה מגידול במספר הלקוחות.

החברה רשמה רווח לפני מס בסך 48,092 אלפי ש"ח בתקופת הדוח בעסקי ענפי רכוש ואחרים - בדומה לתקופה המקבילה אשתקד בה נרשם רווח לפני מס בסך 48,249 אלפי ש"ח.

3.1.4. ענפי חבויות אחרים

פרמיות שהורווחו ברוטו בתקופת הדוח בעסקי ביטוחי חבויות אחרים הסתכמו ב-16,623 אלפי ש"ח (בשייר 15,439 אלפי ש"ח) - בדומה לתקופה המקבילה אשתקד.

החברה רשמה רווח לפני מס בסך 4,189 אלפי ש"ח בתקופת הדוח בעסקי ביטוחי חבויות אחרים - עלייה של כ-7% מול התקופה המקבילה אשתקד בה נרשם רווח לפני מס בסך 3,904 אלפי ש"ח.

3.1.5. ביטוח חיים וחסכון ארוך טווח

פרמיות שהורווחו ברוטו בתקופת הדוח בעסקי ביטוח חיים וחסכון ארוך טווח הסתכמו ב- 272,963 אלפי ש"ח (בשייר 241,323 אלפי ש"ח) - עלייה של כ-8% מול התקופה המקבילה אשתקד, הנובעת מצמיחה של כ-13% בפרמיות מוצרי הריסק (פוליסות ללא מרכיב חסכון) ומירידה של כ-10% בפרמיות מוצרי החסכון. הגידול בפרמיה בביטוח חיים נובע בעיקר מגידול במספר הלקוחות ובהיקף הפעילות. יצוין כי ישיר ביטוח אינה מקדמת את שיווקם של מוצרי החסכון שלה אלא מתמקדת במוצרי הביטוח.

כאמור לעיל, בתחום זה רווחים או הפסדים מהשקעות בגין נכסים העומדים כנגד פוליסות משתתפות ברווחים נזקפים למבוטחים במסגרת עתודות בגין פוליסות משתתפות ברווחים.

החברה רשמה רווח לפני מס בסך 74,761 אלפי ש"ח בתקופת הדוח בעסקי ביטוח חיים וחסכון ארוך טווח - גידול של כ-5% למול התקופה המקבילה אשתקד בה נרשם רווח לפני מס בסך 71,270 אלפי ש"ח.

לפרטים נוספים בדבר תמהיל הפרמיות ורווחיות המוצרים השונים בביטוח חיים ראה באור 23ב' לדוחות הכספיים.

3.1.6. ביטוח בריאות

פרמיות שהורווחו ברוטו בתקופת הדוח בעסקי ביטוח בריאות הסתכמו ב- 218,667 אלפי ש"ח (בשייר 208,819 אלפי ש"ח) - עלייה של כ-20% מול התקופה המקבילה אשתקד הנובעת בעיקרה מעלייה במספר הלקוחות ובהיקף הפעילות.

החברה רשמה רווח לפני מס בסך 55,051 אלפי ש"ח בתקופת הדוח בעסקי ביטוח בריאות - עלייה של כ-19% למול התקופה המקבילה אשתקד בה נרשם רווח לפני מס בסך 46,222 אלפי ש"ח. הגידול ברווח נובע בעיקר מעלייה במספר הלקוחות והיקף הפעילות.

3.2. אשראי צרכני

סך ההכנסות בתקופת הדוח מאשראי צרכני הסתכמו ב- 423,395 אלפי ש"ח - גידול של כ-44% מול התקופה המקבילה אשתקד. הגידול בהכנסות נובע בעיקרו מגידול בהיקף הפעילות של מימון ישיר. יתרת תיק האשראי של מימון ישיר וההכנסות שנבעו ממנו, מושפעים מעסקאות מכירה של תיק האשראי שמבצעת מימון ישיר. לפרטים באשר לעסקאות להמחאת תיקי אשראי ואיגוח תיקי הלוואות בתקופת הדוח ולאחריו ראה באור 42ה' ו-43 לדוחות הכספיים.

בדוחות הכספיים של החברה נרשם בתקופת הדוח רווח לפני מס בסך 104,754 אלפי ש"ח, לעומת התקופה המקבילה אשתקד בה נרשם רווח לפני מס בסך 85,433 אלפי ש"ח. יש לציין כי קיימים פערים בין הרווח בדוחות הכספיים של מימון ישיר לרווח ממגזר האשראי הצרכני בדוחות הכספיים של החברה, בגין תיקי הלוואות שנמכרו על ידי מימון ישיר לישיר ביטוח.

בתקופת הדוח רשמה מימון ישיר בדוחותיה הכספיים (בהם לא באות לידי ביטוי השפעות מכירת תיקי אשראי לגורמים קשורים לקבוצה) רווח לפני מס בסך 110,474 אלפי ש"ח, לעומת התקופה המקבילה אשתקד בה נרשם רווח לפני מס בסך 84,979 אלפי ש"ח. הגידול בהכנסות וברווח לפני מס של מימון ישיר נבע מצמיחה בהיקף פעילותה.

תיק האשראי של מימון ישיר שלא הומחה לצדדים שלישיים הסתכם ביום 31 בדצמבר 2017 בכ-1,272 מיליוני ש"ח.

3.3. מגזר הנדל"ן

החברה רשמה רווח לפני מס בתחום הנדל"ן בסך 72,131 אלפי ש"ח בתקופת הדוח, לעומת רווח לפני מס בסך 73,287 אלפי ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. בתקופת הדוח נרשם שיפור תפעולי, אשר קוּזַז על ידי שערוכי נדל"ן נמוכים יותר בתקופת הדוח, כאמור להלן. כמו כן, בתקופת הדוח הושפעו ההכנסות מהשכרת הנכסים ותוצאות הפעילות, בין היתר, משינויים בשערי החליפין של המטבעות הרלוונטיים לפעילות מגזר הנדל"ן.

ההכנסות מהשכרת נכסים הסתכמו בתקופת הדוח ב-225,931 אלפי ש"ח - עלייה של כ-2% למוֹל התקופה המקבילה אשתקד. העלייה נובעת בעיקרה מגידול בהכנסות כתוצאה מהתקדמות אכלוס הנכס אדגר 360 בישראל ו-APW בפולין ומנכס חדש שנרכש בחברה מאוחדת של אדגר בקנדה. העלייה בהכנסות קוּזַז על ידי ירידה בשיעורי התפוסה במספר נכסים בפולין, ומירידה בשערי החליפין הממוצעים של האירו והדולר הקנדי.

בתקופת הדוח רשמה החברה רווח מעליית ערך נדל"ן להשקעה בסך 17,462 אלפי ש"ח, לעומת התקופה המקבילה אשתקד בה נרשם רווח מעליית ערך נדל"ן להשקעה בסך 22,276 אלפי ש"ח. הרווח בתקופת הדוח נובע בעיקרו משיעור נכסי אדגר בקנדה בסך של כ-45 מיליון ש"ח לאור העלייה בשכר הדירה המייצג בשוק, ירידת שיעורי ההיוון במספר נכסים ועלייה בשווי הקרקעות, ומשיעור נכס בישראל (אדגר 360) בסך של כ-12 מיליון ש"ח עם התקדמות השיווק והבנייה וירידת שיעורי ההיוון אשר קוּזַז על ידי ירידת ערך של נכס בראש העין בעיקר כתוצאה מירידה בתפוסה. מנגד, נרשמה ירידת ערך בפולין בסך כ-37 מיליון ש"ח, בעיקר לאור ירידה בתפוסה, קיטון בשכר הדירה המייצג בחלק מן הבניינים והנחת חידושי שכירות קצרים יותר, וכן ירידת ערך בבליה בסך של כ-4 מיליון ש"ח בעיקר בגין השקעות נוספות באחד הבניינים. לפרטים בדבר הערכות שווי שבוצעו לנכסי נדל"ן להשקעה מהותיים ומהותיים מאוד באדגר ראה סעיף 3.9 לפרק א' - דוח תיאור עסקי התאגיד לעיל.

כתוצאה מבנייה מסיבית באזור מוקוטוב בפולין, נוצר עודף היצע ועומס תחבורתי המקשה על השכרת השטחים הפנויים ולפיכך קיימת ירידה בשיעור התפוסה ובשכר דירה בנכסים באזור זה. העירייה פועלת לשיפור התחבורה הציבורית וכן לשיפור התשתיות באמצעות בניית גשר והרחבת הכבישים אשר צפויה להסתיים במהלך השנתיים הקרובות.

אדגר הסבה כ-3,000 מ"ר מהשטחים להשכרה בבניין Adgar Park West בוורשה לחללי עבודה משותפים עם אפשרות השכרה לתקופות קצרות תחת המותג "Brain Embassy". לאור הצלחת פעילות ה-Brain Embassy בנכס, החליטה הנהלת אדגר על הרחבת הפעילות גם לנכסים באזור מוקוטוב ועל כן, הסבה כ-2,400 מ"ר נוספים בנכס Adgar Plaza One. בכוונת אדגר להרחיב את פעילות ה-Brain Embassy בהדרגה לנכסים נוספים באזור מוקוטוב כחלק מהאסטרטגיה, ועל מנת להתמודד עם קשיי האכלוס באזור זה.

סך הוצאות אחזקה, הנהלה וכלליות הסתכמו ב-62,936 אלפי ש"ח בתקופת הדוח, לעומת 59,208 אלפי ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. העלייה בהוצאות נובעת בעיקר מגידול חד פעמי בהוצאות משפטיות וייעוץ מס בקשר עם השלמת שינוי המבנה בקנדה (כאמור בבאור 137' לדוחות הכספיים) וגידול בהוצאות שכר ונלוות.

הוצאות המימון נטו הסתכמו בתקופת הדוח ב-108,250 אלפי ש"ח, לעומת הוצאות מימון נטו בסך 112,035 אלפי ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. הירידה בהוצאות המימון נטו נובעת בעיקר מרישום הוצאות נמוכות יותר בגין עסקאות הגנה, לעומת התקופה המקבילה אשתקד, מירידה בהוצאות מימון בגין הלוואות ואגרות חוב, וכן מהיוון הוצאות מימון בגין נדל"ן בהקמה.

להלן נתונים עיקריים במגזר הנדל"ן:

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2015	2016	2017	
	אלפי ש"ח		
202,732	222,313	225,931	הכנסות מהשכרת נכסים (*)
43,529	22,276	17,462	רווח מעליית ערך נדל"ן
28,354	1,858	2,111	הכנסות מימון והכנסות אחרות
274,615	246,447	245,504	סך-הכל הכנסות
52,574	59,208	62,936	הוצאות אחזקה, הנהלה וכלליות
129,546	113,952	110,437	הוצאות מימון והוצאות אחרות, נטו
92,495	73,287	72,131	רווח לפני מסים במגזר הנדל"ן
(124,785)	(18,048)	30,961	רווח (הפסד) כולל אחר מיוחס לבעלי המניות (**)
(68,761)	19,801	144,616	רווח (הפסד) כולל מיוחס לבעלי המניות

(*) לפרטים בדבר שיעורי תפוסה ופירוט הכנסות לפי מדינות, ראה סעיף 3.9 לפרק א' – דוח תיאור עסקי התאגיד.

(**) הרווח (ההפסד) הכולל האחר נובע בעיקרו מהערכה מחדש בגין רכוש קבוע (ראה באור 17 לדוחות הכספיים), מהשפעת שינויים בשערי החליפין הרלוונטיים ומהשפעת עסקאות הגנה על פעילות הנדל"ן בחו"ל, כאמור לעיל.

3.4. הוצאות אחרות, נטו

הסעיף כולל בעיקרו רווחים מהשקעות נטו והכנסות מימון אחרות, הוצאות מימון והוצאות הנהלה וכלליות שלא יוחסו למגזרי הפעילות. בתקופת הדוח רשמה החברה הוצאות נטו שאינן מוקצות למגזרי הפעילות בסך 57,029 אלפי ש"ח למול הוצאות נטו בסך 85,378 אלפי ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. הקיטון בהוצאות האמורות נובע בעיקר מעלייה בהכנסות מהשקעות ומירידה בהוצאות המימון עקב קיטון בחוב ברוטו בביטוח ישיר, כאשר בתקופה המקבילה אשתקד נרשמו הוצאות מימון בגין פרעון מוקדם של אגרות חוב של ביטוח ישיר. מנגד, נרשמה עלייה בהוצאות אחזקה, הנהלה וכלליות בעיקר עקב שיפור בתוצאות.

לטבלה המפרטת את זרימת המשאבים בתוך הקבוצה, ראה נספח א' להלן.

4. תזרימי מזומנים

המזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת בתקופת הדוח הסתכמו ב-25,486 אלפי ש"ח לעומת מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת בתקופה המקבילה אשתקד בסך 327,526 אלפי ש"ח. המזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה בתקופת הדוח הסתכמו ב-323,811 אלפי ש"ח, לעומת מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה בתקופה המקבילה אשתקד בסך 225,698 אלפי ש"ח. המזומנים נטו שנבעו מפעילות מימון בתקופת הדוח הסתכמו ב-40,234 אלפי ש"ח, לעומת מזומנים נטו שנבעו מפעילות מימון בתקופה המקבילה אשתקד בסך 342,384 אלפי ש"ח.

בעיקר כתוצאה מהנ"ל, חלה בתקופת הדוח ירידה ביתרת המזומנים ושווי המזומנים בסך 253,922 אלפי ש"ח, לעומת עלייה ביתרת המזומנים ושווי מזומנים בסך 413,028 אלפי ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

5. מקורות המימון

להערכת דירקטוריון החברה, על אף תזרים מזומנים שלילי מפעילות שוטפת, אין באמור בכדי להצביע על בעיית נזילות והחברה תוכל לעמוד בהתחייבויותיה הפיננסיות במועד, וזאת בהסתמך, בין היתר, על נכסיה הפיננסיים הנוכחיים, מבנה ההון שלה, יכולת מיחזור החוב שלה, ויכולתה לממש נכסים, במידת הצורך.

הנחה זו מבוססת, בין היתר, הן על תזרים המזומנים של החברה, שהוצג בפני דירקטוריון החברה, תוך פירוט המקורות והשימושים הידועים לחברה ליום 31 בדצמבר 2017, ובכלל זה על יתרות המזומנים וניירות הערך הסחירים (סולו) של החברה, למועד האמור.

לפרטים אודות אגרות החוב שהנפיקה החברה ראו נספח ב' להלן.

האמור לעיל הינו בגדר מידע צופה פני עתיד. אין כל וודאות כי הנחות והערכות אלו תתממשנה באופן חלקי או מלא, והאיל והינן תלויות בגורמים חיצוניים ומקרו כלכליים שאין לחברה כל יכולת השפעה עליהם או שיכולת החברה להשפיע עליהם מוגבלת, ולאור אי הוודאות הרבה השוררת כיום באשר לתקופתו ועוצמתו של המשבר הפיננסי ואופן והיקף השפעתו על החברה ופעילותה. במידה והנחות החברה כאמור לא תתממשנה במלואן או בחלקן עשוי לחול שינוי מהותי לרעה ביכולת החברה לעמוד בהתחייבויותיה.

עובר לפרסום דוח זה, פרסמה החברה דוח ובו נתונים בדבר מצבת ההתחייבויות של החברה, כנדרש בתקנה 99' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970. לפרטים נוספים ראו דוח מיידי מיום 14 במרס 2018 (אסמכתא: 2018-01-020160) (מידע זה מהווה הכללה על דרך ההפניה).

6. אירועים לאחר תאריך הדיווח

א. לפרטים בדבר אירועים לאחר תאריך הדיווח ראה באור 43 לדוחות הכספיים.

ב. חשיפה מטבעית

לאדגר עודף נכסים על התחייבויות במטבעות דולר קנדי ואירו כאמור בסעיף 8.5 להלן. לאחר מועד הדוחות הכספיים ועד המועד הסמוך לפרסומם לא חל שינוי מהותי בהיקף החשיפה. עם זאת, נרשמה ירידה בשער החליפין היציג של הדולר הקנדי ביחס לש"ח, בשיעור של כ-3.2%, ועלייה בשער החליפין היציג של האירו ביחס לש"ח, בשיעור של כ-2.4%. היקף ההשפעה של השינוי בשער החליפין היציגים כאמור לעיל, לאחר תאריך הדוחות הכספיים (ועד למועד פרסום הדוחות הכספיים), על ההון המיוחס לבעלי מניות אדגר, נטו, בהתחשב בהגנות הקיימות על השינויים בשערים אלו, הינו ירידה של כ-2.8 מיליון ש"ח (חלק החברה כ-1.3 מיליון ש"ח).

7. תרומות

בקבוצה הוקמה ועדת תרומות המשותפת לחברות הקבוצה בישראל. מעבר לתרומות המנוהלות על ידי ועדת התרומות, כל חברה בקבוצה תורמת מפעם לפעם למטרות שונות מתוך תקציב נפרד ועל פי שיקול דעתה הבלעדי. הגורמים אשר מאשרים את התרומות בחברה הינם מר משה (מוקי) שנידמן, דירקטור ומנכ"ל החברה או מר דורון שנידמן, דירקטור ומנהל פעיל, יחד עם מר אורי שטרן, סמנכ"ל הכספים. ככלל, תרומות הקבוצה מיועדות לגופים הפועלים לקידום וטיפול בני נוער מקרב אוכלוסיות מעוטות יכולת, לגופים רפואיים (בעיקר גופי מחקר בתחום) וכן לארגונים הפועלים למען איכות הסביבה. בשנת 2017 תרמו חברות הקבוצה תרומות בסך כ-4 מיליון ש"ח. חלק החברה מתוך סך זה הינו 168 אלפי ש"ח.

8. חשיפה לסיכונים שוק ודרכי ניהולם

הדיווח המובא להלן בדבר ניהול הסיכונים מתייחס להשקעות ולהתחייבויות של החברה והחברות המאוחדות; אדגר וביטוח ישיר. הדיווח אינו כולל מידע בדבר ישיר ביטוח, וזאת בהתאם לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים) התש"ל-1970. בדבר מידע נוסף על סיכונים אשראי וריבית של הקבוצה ראה באור 40 לדוחות הכספיים.

8.1. האחראי על ניהול סיכונים שוק בחברה

האחראי על ניהול סיכונים שוק בחברה הינו סמנכ"ל הכספים, מר אורי שטרן (לפרטים אודותיו ראה פרק ד' לדוח התקופתי, תקנה 26 א').

8.2. תיאור סיכוני השוק

סיכוני השוק המהותיים אליהם חשופה החברה הינם, בין היתר, שינויים בשווי הסחיר של החזקות, שינויים בשיעורי ריבית ומדד אשר עלולים לפגוע בתוצאות העסקיות, בהון העצמי, בתזרימי המזומנים ובערך החברה. ככלל, החברה אינה נוהגת לבצע פעולות הגנה כנגד סיכונים אלו, למעט כמפורט בסעיף 8.6 להלן.

למידע נוסף על סיכוני ריבית של הקבוצה וכן למידע על סיכוני אשראי ראה באור 40 לדוחות הכספיים.

8.3. חשיפה ישירה לשינויים במדד ובריביות

נכון למועד הדוח לחברה התחייבויות ברוטו בגין אגרות חוב צמודות למדד בהיקף של כ-51 מיליוני ש"ח למשך חיים ממוצע משוקלל של כ-0.5 שנים.

החברה מבצעת מפעם לפעם הגנות חלקיות לחשיפה זו באמצעות רכישת חוזי פורוורד על המדד. נכון למועד הדוח על המצב הכספי, החברה אינה החזיקה חוזי פורוורד.

ליום 31 בדצמבר 2017, לחברה מזומנים ופקדונות בסך כ-110,059 אלפי ש"ח (הכוללים כ-14,888 אלפי ש"ח בנאמנות בגין אגרות חוב סדרה ח' וכ-60,482 אלפי ש"ח בנאמנות בגין אגרות חוב סדרה ז') והשקעות בנכסים פיננסיים בסך כ-32 אלפי ש"ח. בגין הנכסים כאמור חשופה החברה לסיכון שוק - שינויים במדד ובריביות.

8.4. חשיפה לתנודות שווי השוק של חברות מוחזקות

מרבית נכסי החברה מושקעים בשתי חברות שמניותיהן רשומות למסחר בבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ (להלן: "הבורסה"): ביטוח ישיר ואדגר. השקעות אלו הינן לטווח ארוך ואינן מוצגות במאזן לפי שוויין בבורסה. שינויים בשערי ניירות הערך של חברות אלו עשויים להשפיע על שווי החברה בבורסה. החברה אינה נוהגת לבצע הגנה כנגד חשיפה זו. לשינויים אלו עשויה להיות גם השפעה על שווי הביטחונות הרלוונטי לאמות מידה כלפי מחזיקי אגרות החוב של החברה.

8.5. חשיפות נוספות

החברה חשופה בעקיפין ובעיקר דרך השקעותיה העיקריות באדגר וביטוח ישיר וחברות מוחזקות שלהן לשינויים בשיעורי הריבית ובשערי החליפין, המשפיעים באופן ישיר על נכסיה הנזילים של הקבוצה, התחייבויותיה, תוצאותיה העסקיות וערך החברה.

בנוסף על האמור לעיל, החברה חשופה בעקיפין ובעיקר דרך השקעותיה העיקריות באדגר וביטוח ישיר וחברות מוחזקות שלהן, למחירי ניירות ערך, למחירים ולמדדים כלכליים אחרים, העשויים להשפיע מהותית על נכסי הקבוצה ועל התחייבויותיה, לרבות התחייבויות לספקים, חובות לקוחות לקבוצה, ונכסים והתחייבויות אחרים.

להלן תמצית המידע על פי דיווחי החברות העיקריות שחשיפתן לסיכוני שוק עשויה להשפיע באופן מהותי על החברה:

א. ביטוח ישיר

שינויים בריבית

ליום 31 בדצמבר 2017, לביטוח ישיר מזומנים ושווי מזומנים בסך כ-94,342 אלפי ש"ח והשקעות בנכסים פיננסיים (בעיקר אגרות חוב סחירות, פקדונות בבנקים ומניות) בסך כ-97,572 אלפי ש"ח. בגין הנכסים כאמור חשופה ביטוח ישיר לסיכון שוק - שינויים במדד ובריביות.

ב. ישיר אחזקות

שינויים בריבית

ליום 31 בדצמבר, 2017 לישיר אחזקות מזומנים ופיקדונות בבנקים בסך כ-135,722 אלפי ש"ח (כולל דיבידנד לקבל בסך של כ-48,472 אלפי ש"ח). בגין הנכסים הפיננסיים כאמור חשופה ישיר אחזקות לסיכון שוק - שינויים במדד ובריביות.

ג. אדגר

שינויים בריבית

חלק מן ההלוואות והאשראי שנתקבלו מבנקים למימון רכישת הנדל"ן הינם בריבית משתנה. לשינויים בשערי הריבית עשויה להיות השפעה על תוצאות הפעילות. להלן פירוט יתרות הלוואות לזמן ארוך בריבית משתנה, על פי המטבעות השונים, ליום 31 בדצמבר, 2017 (באלפי ש"ח):

ש"ח	אירו (*)	זלוטי פולני (*)
12,395	624,163	55,998

(*) לפירוט עסקאות IRS לקיבוע שיעור הריבית המשתנה להלוואות האירו והזלוטי ראה באור 10 לדוחות הכספיים.

שינויים בשערי חליפין

לשיעור הפיחות/תיסוף של הש"ח ביחס למטבעות הפעילות במדינות בהן פועלת אדגר השפעה על תוצאות הפעילות של אדגר. ההשפעה הינה שינוי בהון אדגר, תחת הסעיף "התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של יחידות מוחזקות בחו"ל", אך קיימת גם השפעה על הוצאות המימון של אדגר.

להלן נתונים בדבר עודף נכסים על התחייבויות במט"ח במאזן המאוחד של אדגר ליום 31 בדצמבר 2017 (במיליוני ש"ח):

זלוטי	דולר קנדי	אירו	נכסים לא כספיים, נטו עודף התחייבויות כספיות עודף נכסים
56	1,230	1,110	
(27)	(607)	(605)	
29	623	505	

שינויים במדד

חלק מההתחייבויות של אדגר (בעיקר התחייבויות הנובעות מאגרות חוב) צמודות למדד. לפיכך, חשופה אדגר לשינויים במדד. נכון ליום 31 בדצמבר 2017, לאדגר התחייבויות צמודות מדד בסך כ- 1,556 מיליוני ש"ח.

ד. מימון ישיר

ליום 31 בדצמבר 2017, למימון ישיר מזומנים ופקדונות בסך כ-11,017 אלפי ש"ח ונכסי חוב לא סחירים בסך כ-1,575,923 אלפי ש"ח הכוללים בעיקרם הלוואות. מנגד, למימון ישיר התחייבויות בגין אגרות חוב והלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים (מרביתן לזמן קצר) בסך כ-1,339,748 אלפי ש"ח. בגין הנכסים וההתחייבויות הפיננסיות הקשורות במימון ישיר, החברה חשופה לסיכון שוק - שינויים במדד ובריבית בגין הלוואות ללקוחות שחלקן צמודות למדד בריבית קבועה וחלקן בריבית משתנה.

8.6. מדיניות החברה בניהול סיכוני שוק

החברה רואה בהשקעתה במניות החברות המוחזקות השקעה לטווח ארוך, ועל כן אינה מבצעת פעולות הגנה כנגד שינויים בשווי, או כנגד ירידות בערך או ברווחיות.

בהתאם להחלטת הדירקטוריון, הנהלת החברה תהא רשאית לבצע מפעם לפעם, לפי שיקול דעתה, עסקאות גידור לרבות עסקאות פורוורד, אופציות ומכשירים פיננסיים אחרים (בגין קרן או ריבית) במטרה לצמצם חשיפות כפי שתהיינה מעת לעת כתוצאה מהמבנה הפיננסי של החברה, וזאת עד לגבול התחייבויותיה.

על מנת להקטין את החשיפה למדד, ככל ולחברה יש התחייבויות צמודות מדד, נוהגת החברה מפעם לפעם לבצע עסקאות פורוורד על המדד.

מדיניות החברה בניהול סיכונים, כפי שפורטה לעיל, מבוצעת כיום רק עבור החברה עצמה. החברה אינה קובעת מדיניות ואינה מנהלת את הסיכונים של החברות המוחזקות שלה. המדיניות של החברות המוחזקות נקבעת במישורין על ידי החברות עצמן. בנוסף, החברה אינה נוקטת כיום בפעילות לגידור סיכוני שוק הנובעים מפעילות החברות המוחזקות שלה, ומפעילות החברות המוחזקות על ידן. זאת ועוד, החברה אינה נוהגת לנהל את הסיכונים המצרפיים של החברות המוחזקות ו/או אלו המוחזקות על ידן.

להלן פרטים נוספים בדבר מדיניות ניהול סיכונים שוק מהותיים בחברות מאוחדות:

אדגר

סיכוני ריבית

דירקטוריון אדגר הגדיר מודל לחשיפה מקסימלית להלוואות בריבית משתנה. על פי המודל, שינוי של 1% בריבית המשתנה יכול להגיע לכדי שינוי של עד 1% בהון אדגר. אדגר נוקטת במדיניות של צמצום החשיפה באמצעות עסקאות IRS לקיבוע שיעור הריבית. לפירוט העסקאות, ראה באור 10 לדוחות הכספיים.

שינויים בשערי חליפין

אדגר נוקטת במדיניות של צמצום והגנה מפני שינויים בשערי המטבע הזר (להלן: "החשיפה המטבעית"), על ידי התאמת המטבע אליו צמוד המימון בחו"ל למטבע אליו צמודות ההכנסות מהנכס הנרכש. יחד עם זאת, נוצרת חשיפה מטבעית עקב המימון שניתן על ידי אדגר באמצעות ההון העצמי או באמצעות אשראי שקלי וכן כתוצאה מהגידול בהון בחברות הבנות של אדגר בחו"ל הנובע מהרווחיות השוטפת.

בפני דירקטוריון אדגר מוצגת מעת לעת (בדרך כלל אחת לרבעון) החשיפה המטבעית, ובדרך זו עוקב ומפקח דירקטוריון אדגר על מדיניות החשיפה.

דירקטוריון אדגר בוחן מעת לעת גם את החשיפה הכלכלית של אדגר, ועל סמך בחינה זו ממליץ על מתכונת הטיפול בה.

להלן שני המודלים המשמשים את דירקטוריון אדגר להגבלת החשיפה המטבעית באדגר:

א. VAR (Value at Risk): השפעת הסכום בסיכון (מבוסס על השינויים בשערי החליפין בתקופה של כשנתיים האחרונות בפרקי זמן קבועים של 10 ימי מסחר, בהתחשב במקדם המתאם בין המטבעות, ותוך יישום הסתברות של 99.75%), נטו לאחר מס, לא תביא לכדי ירידה של יחס ההון למאזן (בניכוי מזומנים) של אדגר מתחת ל-20%. נכון ל-31.12.2017 הסכום בסיכון בפועל, על בסיס המודל שאומץ, הסתכם בסך כ-38 מיליון ש"ח. השפעת הסכום בסיכון (נטו לאחר מס) תביא ליחס הון למאזן (בניכוי מזומנים) של כ-26% באדגר, ובהתחשב בעסקאות ההגנה הקיימות - ליחס של כ-27%.

ב. תרחיש קיצוני: בהנחה של ירידה בשיעור של 12% בשערי החליפין של כל המטבעות הרלוונטיים (כיום: דולר קנדי ואירו) ביחס לש"ח, הפגיעה בהון אדגר לא תגרום לכדי ירידה מתחת ל-17% של יחס ההון למאזן (בניכוי מזומנים). נכון לדוחות הכספיים ליום 31.12.2017, השפעת השינוי תביא ליחס הון למאזן (בניכוי מזומנים) של כ-27% באדגר, זאת בהתחשב בהגנות הקיימות (כ-25% ללא ההגנות הקיימות).

על מנת לצמצם את החשיפה, נוהגת אדגר לבצע עסקאות להגנה מפני השינויים בשערי החליפין, באופן הבא:

- בגין המימון שנעשה באמצעות אשראי שקלי, ביצעה אדגר הגנה מלאה באמצעות עסקאות פורוורד (לפירוט העסקאות ראה באור 10 לדוחות הכספיים).
- בגין ההון העצמי ביצעה אדגר עסקאות הגנה כנגד ירידה בשערי החליפין מעל 5%-3% ומנגד תהנה אדגר מעליית שערי החליפין עד 8%, ההגנה נעשתה באמצעות עסקאות צילינדר (לפירוט העסקאות ראה באור 10 לדוחות הכספיים).

מדד

חלק מההתחייבויות של אדגר (בעיקר התחייבויות הנובעות מאגרות חוב) צמודות למדד. לפיכך, חשופה אדגר לשינויים במדד זה. אדגר נוהגת להקטין את החשיפה באמצעות עסקאות "פורוורד" על המדד. לפרטים נוספים ראה באור 10 לדוחות הכספיים.

8.7. הפיקוח על מדיניות ניהול סיכוני השוק ואופן מימושה

האחראי על ניהול סיכוני שוק בוחן באופן שוטף את הצורך בעדכון פעולות החברה בקשר עם ניהול סיכוני השוק, ודן בנושא עם הנהלת החברה. באם עולה צורך בשינוי במדיניות ניהול סיכוני שוק, הנושא מובא לאישור הדירקטוריון.

מאזן הצמדה של החברה

ליום 31 בדצמבר 2017				
סך-הכל	פריטים לא כספיים	לא צמוד	צמוד למדד	
אלפי ש"ח				
34,685	-	34,685	-	מזומנים ושווי מזומנים
96	-	64	32	נכסים פיננסיים
451	166	285	-	חייבים ויתרות חובה
75,374	-	75,374	-	פקדונות
724,326	724,326	-	-	השקעה בחברות מאוחדות
4,406	4,406	-	-	רכוש קבוע
839,338	728,898	110,408	32	סך כל הנכסים
2,211	-	2,211	-	זכאים ויתרות זכות
498	-	-	498	מסים שוטפים לשלם
453,265	-	402,589	50,676	התחייבויות פיננסיות
423	-	423	-	התחייבות לסיום יחסי עובד-מעביד
456,397	-	405,223	51,174	סך הכל ההתחייבויות
382,941	728,898	(294,815)	(51,142)	יתרה ליום 31 בדצמבר 2017
295,798	634,382	(238,083)	(100,501)	יתרה ליום 31 בדצמבר 2016

לפרטים אודות מאזן ההצמדה של החברה לשנת 2016, ראה סעיף 8.7 לפרק ב' לדוח התקופתי של החברה לשנת 2016, כפי שפורסם ביום 27 במרס 2017, מס' אסמכתא: 2017-01-025531 (מידע זה מהווה הכללה על דרך ההפניה).

8.8. פוזיציות בנגזרים ליום 31 בדצמבר 2017

לפרטים בדבר עסקאות הקבוצה בנגזרים, ראה באור 10 לדוחות הכספיים

8.9. מאזן הצמדה מאוחד

כאמור לעיל, החברה אינה מנהלת את הסיכונים של החברות המוחזקות שלה, למעט חברות הבת בבעלות מלאה. מאזן הצמדה מאוחד של החברה ניתן בבאור 40 לדוחות הכספיים.

8.10. טבלאות מבחני רגישות למכשירים פיננסיים הכלולים בדוח הכספי ליום 31 בדצמבר, 2017 לפי גורמי שוק

מבחן רגישות לשינויים במדד:

רווח (הפסד) משינויים במדד					סעיף	
ירידה		שווי הוגן נכסים (התחייבויות) אלפי ש"ח	עליה			
0.2%	0.1%		0.1%	0.2%		
(2,377)	(1,188)	1,188,443	1,188	2,377		נכסי חוב לא סחירים
455	228	(227,665)	(228)	(455)		הלוואות זמן ארוך
3,928	1,964	(1,963,933)	(1,964)	(3,928)	אגרות חוב	
(772)	(386)	(11,578)	386	773	נגזרים	
1,234	618	(1,014,733)	(618)	(1,233)		

מבחן רגישות לשינויים בריבית שקלית צמודת מדד:

רווח (הפסד) משינויים בריבית					סעיף	
ירידה		שווי הוגן נכסים (התחייבויות) אלפי ש"ח	עליה			
10%	5%		5%	10%		
10,646	5,323	1,188,443	(5,323)	(10,646)		נכסי חוב לא סחירים
(823)	(411)	(227,665)	409	812		הלוואות זמן ארוך
(8,971)	(4,472)	(1,963,933)	4,443	8,859	אגרות חוב	
206	103	(11,578)	(103)	(206)	נגזרים	
1,058	543	(1,014,733)	(574)	(1,181)		

מבחן רגישות לשינויים בריבית שקלית לא צמודה:

רווח (הפסד) משינויים בריבית					סעיף	
ירידה		שווי הוגן נכסים (התחייבויות) אלפי ש"ח	עליה			
10%	5%		5%	10%		
709	354	104,393	(354)	(709)		נכסי חוב לא סחירים
(11,761)	(5,855)	(1,186,996)	5,804	11,560		אגרות חוב
530	266	(10,795)	(267)	(535)	נגזרים	
(10,522)	(5,235)	(1,093,398)	5,183	10,316		

מבחן רגישות לשינויים בריבית הדולר הקנדי:

רווח (הפסד) משינויים בריבית					סעיף
ירידה		שווי הוגן נכסים (התחייבויות) אלפי ש"ח	עליה		
10%	5%		5%	10%	
(11,219)	(5,571)	(631,059)	5,494	10,913	הלוואות זמן ארוך
(456)	(228)	(2,859)	228	457	נגזרים
(11,675)	(5,799)	(633,918)	5,722	11,370	

מבחן רגישות לשינויים בריבית האירו:

רווח (הפסד) משינויים בריבית					סעיף נגזרים
ירידה		שווי הוגן נכסים (התחייבויות) אלפי ש"ח	עליה		
10%	5%		5%	10%	
(1,926)	(963)	(9,360)	962	1,925	

מבחן רגישות לשינויים בריבית הזלוטי:

רווח (הפסד) משינויים בריבית					סעיף נגזרים
ירידה		שווי הוגן נכסים (התחייבויות) אלפי ש"ח	עליה		
10%	5%		5%	10%	
(692)	(346)	(1,319)	346	692	

מבחן רגישות לשינויים בשער החליפין של דולר קנדי:

רווח (הפסד) משינויים בשע"ח					סעיף הלוואות זמן ארוך נגזרים
ירידה		שווי הוגן נכסים (התחייבויות) אלפי ש"ח	עליה		
10%	5%		5%	10%	
63,106	31,553	(631,059)	(31,553)	(63,106)	
48,207	22,476	(2,859)	(21,686)	(44,830)	
111,313	54,029	(633,918)	(53,239)	(107,936)	

מבחן רגישות לשינויים בשער החליפין של האירו:

רווח (הפסד) משינויים בשע"ח					סעיף הלוואות זמן ארוך נגזרים
ירידה		שווי הוגן נכסים (התחייבויות) אלפי ש"ח	עליה		
10%	5%		5%	10%	
62,412	31,208	(624,163)	(31,208)	(62,412)	
38,175	18,312	(9,339)	(18,580)	(37,518)	
100,587	49,520	(633,502)	(49,788)	(99,930)	

מבחן רגישות לשינויים בשער החליפין של הזלוטי:

רווח (הפסד) משינויים בשע"ח					סעיף הלוואות זמן ארוך נגזרים
ירידה		שווי הוגן נכסים (התחייבויות) אלפי ש"ח	עליה		
10%	5%		5%	10%	
5,600	2,800	(55,998)	(2,800)	(5,600)	
132	66	(1,319)	(66)	(132)	
5,732	2,866	(57,317)	(2,866)	(5,732)	

מבחן רגישות לשינויים בשווי שוק של נכסים סחירים:

רווח (הפסד) משינויים בשווי שוק					סעיף
ירידה		שווי הוגן נכסים (התחייבויות) אלפי ש"ח	עליה		
10%	5%		5%	10%	
(3,260)	(1,630)	32,599	1,630	3,260	
נכסים פיננסיים סחירים					

החברה ביצעה מבחני רגישות לגורמי סיכון שוק עיקריים שיש בהם כדי להשפיע על תוצאות הפעילות או המצב הכספי המדווחים. מבחני הרגישות מציגים את הרווח או ההפסד ו/או השינוי בהון העצמי (לפני מס), עבור כל מכשיר פיננסי בגין משתנה הסיכון הרלבנטי שנבחר עבורו נכון למועד הדיווח. בחינת גורמי הסיכון והנכסים וההתחייבויות הפיננסיים נעשו על בסיס מהותיות החשיפה ביחס לכל סיכון בהנחה שכל שאר המשתנים קבועים.

בהלוואות לזמן ארוך בריבית משתנה, מבחן הרגישות התבצע רק על הרכיב הקבוע בריבית.

הריבית השנתית ששימשה לחישוב השווי ההוגן של הלוואות ואגרות החוב הנה בהתאם לריבית שקיבלו או היו יכולות לקבל החברה והחברות המאוחדות להלוואות לטווחים דומים ליום הדוח על המצב הכספי.

9. דירקטורים בעלי מיומנות חשבונאית ופיננסית

דירקטוריון החברה החליט כי המספר המזערי הראוי של דירקטורים בעלי מיומנות חשבונאית ופיננסית, בהתחשב בגודל החברה, היקף ומורכבות פעילותה, הינו שניים. לאחר הערכת השכלתם, ניסיונם, כישוריהם וידיעותיהם של חברי הדירקטוריון בנושאים עסקיים-חשבונאיים ודוחות כספיים, קבע דירקטוריון החברה כי חברי הדירקטוריון של החברה כדלקמן הינם בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית:

1. ד"ר דני בן שחר.
2. מר אבנר נווה.
3. גב' גלית אסף שנהר.
4. מר יוסי זינגר.

לפרטים נוספים אודות הדירקטורים המוזכרים לעיל, ראה תקנה 26 לפרק ד' לדוח התקופתי - פרטים נוספים.

10. גילוי בדבר שיעור הדירקטורים הבלתי תלויים

החברה לא אימצה בתקנונה את ההוראה בדבר שיעור הדירקטורים הבלתי תלויים, כהגדרת מונח זה בסעיף 1 לחוק החברות, התשנ"ט-1999 (להלן: "חוק החברות").

11. מבקרת פנימית

שם המבקרת הפנימית: ר"ח ליאת גזית

תאריך תחילת כהונה של המבקרת הפנימית: 28.12.2016

הכישורים המכשירים את המבקרת הפנימית לשמש בתפקידה:

המבקרת הפנימית היא רואת חשבון במקצועה, ומנהלת סיכונים מוסמכת. בוגרת חשבונאות ומנהל עסקים של המכללה למנהל, משמשת כמבקרת הפנימית בחברה, בביטוח ישיר, באדגר ובמימון ישיר. בעבר סייעה באופן ישיר בביצוע ביקורת הפנים בקבוצה, בעת שביקורת הפנים בוצעה על ידי הגב' ענת קלמן באמצעות מחלקת ביקורת פנים בשיטות ביטוח. לפרטים נוספים ראו תקנה 26א' לפרק ד' להלן.

המבקרת הפנימית עומדת בהוראות סעיף 146(ב) לחוק החברות, בהוראות סעיף 8 לחוק הביקורת הפנימית התשנ"ב-1992 (להלן: "חוק הביקורת") ובהוראות סעיף 3(א) לחוק הביקורת.

המבקרת הפנימית בחברה מעניקה את שירותיה לחברה מטעם חברה מוחזקת של החברה, מימון ישיר. מבקרת הפנים ממלאת תפקיד של מבקרת פנימית בחברות נוספות בקבוצה ובעת הצורך וככל שנדרש נעזרת ביועצים חיצוניים למילוי עבודתה.

דרך המינוי:

מינוי המבקרת הפנימית אושר על-ידי דירקטוריון החברה ביום 28 בדצמבר 2016 ועל פי הצעת ועדת הביקורת. בין הנימוקים לאישור המינוי: השכלתה, כישוריה וניסיונה הרב של המבקרת. במסגרת המינוי הוגדר כי על המבקרת הפנימית לערוך את הביקורת בהתאם לתקנים המקצועיים המקובלים.

הנימוקים לאישור המינוי כאמור, הינם בעיקר הניסיון שצברה המבקרת הפנימית בתחום ביקורת הפנים ובהיכרותה המעמיקה את חברות הקבוצה שיסייע לה בביצוע התפקידים המוטלים עליה בהתאם לדיון וכן לאור התרשמות מעבודתה בצוות הביקורת הפנימית בביצוע ביקורות הפנים של החברה, בהתחשב, בין היתר, בסוג התאגיד, גודלו, היקף ומורכבות פעילותו.

זהות הממונה הארגוני על המבקרת הפנימית:

הממונה הארגוני על המבקרת הפנימית בחברה הוא יו"ר הדירקטוריון של החברה.

השיקולים בקביעת תוכנית הביקורת השוטפת והרב שנתית בחברה

תוכנית הביקורת של החברה הינה תכנית תקופתית ארבע שנתית הנקבעת על ידי ועדת הביקורת לאחר שנקחת בחשבון המלצת הנהלת החברה ומאשררת מדי שנה ע"י ועדת הביקורת, והכל בהתחשב ברמות הסיכון של הנושאים הנבדקים ביחס לחברה, סקר הערכת סיכונים של החברה, תחומי הפעילות העיקריים של החברה, דגשי ההנהלה ובדיקות חוזרות של נושאים שנבדקו בעבר, ועיקרם נושאים שבהם החברה עלולה לעמוד בפני סיכונים כספיים כולל ביקורת בחברות מאוחדות, וכן נושאים אשר עולים אגב פעילותה השוטפת של החברה. למבקרת הפנימית יש שיקול דעת לסטות מתוכנית העבודה בהתייעצות עם חברי ועדת הביקורת ובאישורם.

עסקאות מהותיות - בתקופת הדוח לא נבחנו ע"י המבקרת הפנימית עסקאות מהותיות, שבוצעו בתקופת הדוח.

היקף העסקת המבקרת הפנימית:

מס' שעות ביקורת בתאגיד עצמו	מס' שעות ביקורת בתאגידים מוחזקים	
114	5,830	מס' שעות ביקורת לגבי פעילות בישראל
164	1,343	מס' שעות ביקורת שבוצעו על ידי יועצים חיצוניים בישראל
-	200	מס' שעות ביקורת שבוצעו על ידי יועצים חיצוניים בחו"ל
278	7,373	סה"כ שעות ביקורת

היקף השעות נגזר מתוכנית העבודה שאושרה על-ידי ועדת הביקורת ומצרכים "אד-הוק" המתרחשים תוך כדי הפעילות. דירקטוריון החברה סבור כי היקף העסקה זה תואם את היקף פעילותה של החברה.

באיזה אופן מתייחסת תכנית הביקורת לתאגידים המהווים החזקות מהותיות של החברה:

המבקרת הפנימית הינה המבקרת הפנימית גם של חברות נוספות בקבוצה, בהן מתבצעת פעילות ביקורת פנימית עצמאית: ביטוח ישיר, אדגר ומימון ישיר. במסגרת המידע המוצג בפני ועדת הביקורת של החברה, מובאים מעת לעת תמציות של דוחות הביקורת בחברות מוחזקות מהותיות של החברה.

התקנים המקצועיים המקובלים על פיהם עורכת המבקרת הפנימית את הביקורת, כאמור בסעיף 4 (ב) לחוק הביקורת, וזאת על פי הודעת המבקרת הפנימית:

המבקרת הפנימית עורכת את ביקורתה על פי תקנים מקצועיים מקובלים כאמור בסעיף 4 (ב) לחוק הביקורת, סעיף 147 לחוק החברות, וכן על פי התקנים המקצועיים של איגוד המבקרים הפנימיים הבינלאומי (IIA).

הדירקטוריון הסתמך על דיווחי המבקרת הפנימית בדבר עמידתה בתקנים המקצועיים לפיהם עורכת את הביקורת.

המועדים בהם הוגש דין וחשבון בכתב על ממצאי המבקרת הפנימית:

וועדת הביקורת של החברה התכנסה, בין היתר, בימים 28.02.2017, 23.03.2017, 15.05.2017, 28.08.2017, 20.11.2017, 04.12.2017, לצורך דיון, בין היתר, בדוחות של המבקרת הפנימית.

האם היקף, אופי ורציפות הפעילות ותכנית העבודה של המבקרת הפנימית, הינם סבירים בנסיבות העניין ויש בהם כדי להגשים את מטרות הביקורת הפנימית בתאגיד :

לדעת דירקטוריון החברה, היקף אופי ורציפות הפעילות ותוכנית העבודה של המבקרת הפנימית הם סבירים בנסיבות העניין, ויש בהם כדי להגשים את מטרות הביקורת הפנימית בחברה.

עובר לפרסום דוח זה, בחנה ועדת הביקורת את מערך הביקורת הפנימית של החברה וציינה כי המבקרת הפנימית ביצעה את תפקידה בנאמנות ובמקצועיות, זאת, בין היתר, בהתבסס על דוחות הביקורת שהגישה במהלך השנה וכן כי עומדים לרשותה המשאבים והכלים הנחוצים לה לצורך מילוי תפקידה, בהתחשב בהיקף ובמורכבות הפעילות של החברה, זאת בהתבסס על דיווחי החברה והמבקרת הפנימית.

החברה המציאה למבקרת הפנימית מסמכים ומידע כאמור בסעיף 9 של חוק הביקורת, וניתנה לה גישה מתמדת ובלתי אמצעית למערכות המידע של החברה, לרבות נתונים כספיים.

בשנת הדוח שילמה החברה למערך הביקורת הפנימית תגמול בסך של כ-69 אלפי ש"ח. סכום התגמול כולל תשלומים ליועצים חיצוניים שביצעו חלק מעבודות הביקורת, כאמור לעיל. לדעת דירקטוריון החברה התגמול הוא סביר ואין בו כדי להשפיע על שיקול דעתה של המבקרת הפנימית בבואה לבקר את החברה.

12. רואה החשבון המבקר

רואי החשבון של החברה ושל החברות המאוחדות בישראל : קוסט פורר גבאי את קסירר.

רואי החשבון של חברות מאוחדות בפולין ובקנדה - RSM Poland ו-Soberman LLP.

להלן טבלה המפרטת את התשלומים לרואי החשבון בשנת 2017 (באלפי ש"ח)

חברות מאוחדות		חברה		
שעות	סכום	שעות	סכום	
15,331	2,743	1,646	215	שרותי בקורת, סקירת דוחות רבעוניים וייעוץ מס ייעוץ אחר – תשקיפים ועבודות מיוחדות <u>שרותי בקורת בחו"ל:</u> Ernst & Young RSM Poland Soberman LLP סך – הכל בשנת 2017
689	283	291	30	
510	280	-	-	
1,670	223	-	-	
820	379	-	-	
19,020	3,908	1,937	245	

להלן טבלה המפרטת את התשלומים לרואי החשבון בשנת 2016 (באלפי ש"ח)

חברות מאוחדות		חברה		
שעות	סכום	שעות	סכום	
12,877	2,116	1,610	190	שרותי בקורת, סקירת דוחות רבעוניים וייעוץ מס ייעוץ אחר – תשקיפים ועבודות מיוחדות <u>שרותי בקורת בחו"ל:</u> Ernst & Young BAAC Soberman LLP סך – הכל בשנת 2016
1,901	492	62	60	
483	309	-	-	
1,621	207	-	-	
800	350	-	-	
17,682	3,474	1,672	250	

שכר הטרחה של רואי החשבון נקבע בהתאם למשא ומתן עם רואי החשבון בהתבסס על היקף עבודתם בפועל, ואושר על ידי דירקטוריון החברה. שכר הטרחה של רואי החשבון הינו בהתאם לשעות שהושקעו, ולדעת החברה הינו סביר ובהתאם למקובל לאופי והיקף פעילות החברה. עובר לפרסום דוח זה, בחנה הוועדה לבחינת הדוחות הכספיים את עבודתו של רואה החשבון המבקר ואת שכרו וציינה, כי רואה החשבון המבקר מבצע את תפקידו בנאמנות ובמקצועיות, זאת, בין היתר, בהתבסס על הביקורת שערך לדוחות הכספיים וכן בהתבסס על דיווח החברה, והביאה את המלצותיה לעניין זה בפני דירקטוריון החברה.

13. עסקאות זניחות

ביום 31 במרס 2009, החליט דירקטוריון החברה לאמץ קווים מנחים וכללים לסיווגה של עסקה שלה או חברה מאוחדת שלה עם בעל עניין בה (להלן - "עסקאות בעלי עניין") כעסקה זניחה כקבוע בתקנה 41(א3) לתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), תשנ"ע – 2010 ("תקנות דוחות כספיים"). כללים אלו ישמשו גם לצורך בחינת היקף הגילוי בדוחות תקופתיים ובתשקיפים של החברה לגבי עסקה עם בעל שליטה או שלבעל השליטה יש באישורה עניין אישי כקבוע בתקנה 22 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים) התש"ל - 1970 ובתקנה 54 לתקנות ניירות ערך (פרטי התשקיף וטיטוט התשקיף - מבנה וצורה), התשכ"ט - 1969.

במסגרת זו, קבע דירקטוריון החברה, כי עסקת בעל עניין, תחשב כעסקה זניחה אם יתקיימו בה כל התנאים הבאים:

1. היא איננה עסקה חריגה כמשמעות המונח בחוק החברות.
2. השפעתה על הפרמטר הכספי הרלבנטי (כמפורט להלן) הינה בשיעור של פחות מאחוז אחד (1%).
3. העסקה אינה משמעותית לחברה, גם מבחינה איכותית.

בכל עסקת בעל עניין העומדת לבחינת רף הזניחות, יערך מבחן כמותי השוואתי בין הפרמטרים הכספיים הצפויים של העסקה לבין הנתונים הכספיים הרלוונטיים על פי הדוחות הכספיים השנתיים של החברה (על בסיס מאוחד) לשנה שקדמה למועד העסקה. לדוגמא: (1) בעסקה להשכרת נדל"ן להשקעה - היחס בין היקף דמי השכירות השנתיים הצפוי במסגרת העסקה לבין סך דמי השכירות השנתיים על פי הדוחות הכספיים, כאמור לעיל; (2) בעסקה לרכישת שירותים - היחס בין העלות השנתית של העסקה לבין סך הוצאות האחזקה, ההנהלה והכלליות של החברה, או הוצאות המימון של החברה, לפי העניין; (3) בעסקה שעניינה התחייבות - היחס בין ההתחייבות נשוא עסקת בעל עניין לבין סך ההתחייבויות, וכי"ב.

ככלל, כל עסקת בעל עניין תבחן בנפרד לצורך - דוחות מידיים, דיווח בדוח התקופתי, דוחות כספיים ותשקיף. למרות האמור לעיל, עסקאות נפרדות המהוות חלק מאותה התקשרות או עסקאות מתמשכות, יבחנו כעסקה אחת על בסיס שנתי לצורך דיווח בדוח התקופתי, דוחות כספיים ותשקיף, על ידי צירוף כל העסקאות הקשורות (שאינן חריגות) עם אותו בעל עניין.

הדירקטוריון והנהלת החברה מבקשים להביע את תודתם לעובדי חברות הקבוצה על מאמציהם ותרומתם לקבוצה, לאלפי הלקוחות המצטרפים מדי חודש לציבור לקוחות הקבוצה ההולך וגדל, ולמאות אלפי לקוחות חברות הקבוצה המביעים בה את אמונם.

בשם מועצת המנהלים

משה (מוקי) שנידמן
דירקטור ומנהל כללי

יוסי קוצ'יק
יו"ר הדירקטוריון

14 במרס, 2018

נספח א' – פירוט זרימת המשאבים בתוך הקבוצה (באלפי ש"ח)

חברה וחברות מוחזקות בשיעור 100%			ביטוח ישיר (מאוחדת)			מאוחד		
אמצעים נזילים נטו	חוב פיננסי	אמצעים נזילים	אמצעים נזילים נטו	חוב פיננסי	אמצעים נזילים	אמצעים נזילים נטו	חוב פיננסי	אמצעים נזילים
164,333	502,723	(338,390)	4,941,771	5,065,728	(123,957)	5,106,104	5,568,451	(462,347)
יתרת פתיחה – 1.1.2017								
מתחלק:								
חוב פיננסי שוטף			1,426,543			1,482,382		
חוב פיננסי לא שוטף			3,639,185			4,086,069		
קבלת הלוואות וקבלת אשראי לזמן קצר			463,688			463,688		
הנפקת אגרות חוב וכתבי התחייבות נדחים			517,799			517,799		
שינוי בהתחייבות בגין שאילת ניירות ערך			(183,126)			(183,126)		
פרעון הלוואות			(353,480)			(353,480)		
פרעון אגרות חוב וכתבי התחייבות נדחים			(235,022)			(286,089)		
פרעון עסקאות הגנה, נטו			(15,545)			(15,347)		
פעילות שלא במזומן			6,646			6,646		
שערוך וצבירת ריבית התחייבויות פיננסיות, נטו			193,211			219,587		
תשלום ריבית התחייבויות פיננסיות, נטו			(181,802)			(206,250)		
התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ ומעסקאות גידור			(907)			(1,064)		
110,775	453,625	(342,850)	4,981,901	5,277,190	(295,289)	5,092,676	5,730,815	(638,139)
יתרת סגירה – 31.12.2017								
מתחלק:								
חוב שוטף			1,374,478			1,430,960		
חוב לא שוטף			3,902,712			4,299,855		
מידע נוסף:			-			-		
קבלת דיבידנדים			-			-		
חלוקת דיבידנדים			(127,607)			(98,523)		

הערות

- לפרטים בדבר התניות פיננסיות ומגבלות החלות על חברות הקבוצה לעניין חלוקת דיבידנדים ראה באור 19 לדוחות הכספיים.
- חלוקת דיבידנדים מישיר ביטוח כפופה לדרישות הון בהתאם לתקנות הפיקוח על שירותים פיננסיים (ביטוח) (הון עצמי מינימאלי הנדרש ממבטח), התשנ"ח-1998 על תיקוניהן והנחיות הפיקוח באגף שוק ההון, ביטוח וחיסכון במשרד האוצר.
- הנכסים הנזילים בישיר ביטוח כוללים את כלל ההשקעות הפיננסיות, כנגדן עומדות התחייבויות ביטוחיות בהיקף של 3,232 מ' ש"ח.

נספח ב' - תעודות התחייבות שבמחזור

להלן פרטים באשר לתעודות התחייבות שהחברה הנפיקה ואשר נמצאות במחזור:

סדרה	מועד הנפקה	במועד ההנפקה	לתאריך המאזן	מוערך מחדש ⁴	ריבית שנצברה ⁵	שווי הוגן בספרים	שווי בורסאי ⁶	מועדי תשלום			הערב לתשלום ההתחייבות
								ריבית	קרן	בסיס הצמדה קרן וריבית	
אלפי ש"ח											
ז'	7/11/2010	111,609 ⁷	48,281	50,864	-	50,864	52,037	ריבית קבועה בשיעור 5.60%	1/7 של כל שנה בין השנים 2014-2018	1/1, 1/7 של כל שנה	מדד אין -
ח'	4/8/2014	280,000	280,000	280,000	6,592	280,000	313,908	ריבית קבועה בשיעור 5.65%	31/7 של כל שנה בין השנים 2019-2021	31/1 של כל שנה	- קיימת, בהתאם לסעיף 7.2 לשטר הנאמנות שקלי לא צמוד
ט'	29/9/2016	118,493	118,493	118,493	-	118,493	123,588	ריבית קבועה בשיעור 3.5%	30/6 של כל שנה בין השנים 2020-2021	30/6, 31/12 של כל שנה	- קיימת, בהתאם לסעיף 6 לשטר הנאמנות שקלי לא צמוד

כל סדרות האג"ח הינן מהותיות לחברה.

דרוג האג"ח – לא מדורג

נכסים משועבדים –

אגרות חוב (סדרה ח') - שעבוד קבוע ושוטף, יחיד, ראשון בדרגה ללא הגבלה בסכום על 13,128,521 מניות של ביטוח ישיר המהוות כ-26.58% מהונה המונפק והנפרע של ביטוח ישיר. לפרטים ראה באור 19 לדוחות הכספיים.

נאמני האג"ח

אג"ח סדרה ח' וסדרה ט' - רזניק פז נבו בע"מ, מרח' יד חרוצים בת"א, איש הקשר - ר"ח יוסי רזניק. טלפון 03-6393311
אג"ח סדרה ז' - שטראוס לזר חברה לנאמנות (1992) בע"מ, מרח' יצחק שדה 17 בת"א, איש הקשר - ר"ח אורי לזר. טלפון 03-6237777

למיטב ידיעת החברה, בתום שנת הדיווח ובמהלכה, החברה עמדה בכל התנאים וההתחייבויות לפי שטרי הנאמנות, ולא התקיימו תנאים המקימים עילה להעמדת תעודות ההתחייבות לפרעון מיידי או למימוש בטוחות שניתנו להבטחת התשלום למחזיקי תעודות ההתחייבות.

⁴ לפי תנאי הצמדה.

⁵ נכון למועד הדוח, הריבית הצבורה בגין אגרות החוב (סדרה ז' וסדרה ט') הועברה לחברה לרישומים ושולמה למחזיקים ביום 1 בינואר 2018.

⁶ לתאריך הדוח על המצב הכספי.

⁷ בשנת 2013 הורחבה סדרת האג"ח ב-132,696 אלפי ש"ח ע.נ..

צור שמיר אחזקות בע"מ

דוחות כספיים מאוחדים

ליום 31 בדצמבר, 2017

צור שמיר אחזקות בע"מ

דוחות כספיים מאוחדים ליום 31 בדצמבר, 2017

תוכן העניינים

עמוד

2	דוח רואה החשבון המבקר בדבר ביקורת של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי
3	דוח רואה החשבון המבקר
4-5	דוחות מאוחדים על המצב הכספי
6	דוחות מאוחדים על רווח או הפסד
7	דוחות מאוחדים על הרווח הכולל
8	דוחות מאוחדים על השינויים בהון
9-11	דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים
12-216	באורים לדוחות הכספיים המאוחדים
217-218	נספח לדוחות הכספיים המאוחדים

דוח רואה החשבון המבקר לבעלי המניות של צור שמיר אחזקות בע"מ

בדבר ביקורת של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי

בהתאם לסעיף 9ב (ג) בתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970

ביקרנו רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי של צור שמיר אחזקות בע"מ וחברות בנות (להלן ביחד - החברה) ליום 31 בדצמבר, 2017. רכיבי בקרה אלה נקבעו כמוסבר בפסקה הבאה. הדירקטוריון והנהלה של החברה אחראים לקיום בקרה פנימית אפקטיבית על דיווח כספי ולהערכתם את האפקטיביות של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי המצורפת לדוח התקופתי לתאריך הנ"ל. אחריותנו היא לחוות דעה על רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי של החברה בהתבסס על ביקורתנו.

רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי שבוקרו נקבעו בהתאם לתקן ביקורת 104 של לשכת רואי חשבון בישראל "ביקורת של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי", על תיקוניו, (להלן - "תקן ביקורת 104"). רכיבים אלה הינם בקרות ברמת הארגון, לרבות בקרות על תהליך העריכה והסגירה של דיווח כספי ובקרות כלליות של מערכות מידע ובקרות על תהליכים שהינם מהותיים מאוד לדיווח הכספי ולגילוי בחברה ובחברות המאוחדות שלה (כל אלה יחד מכונים להלן - "רכיבי הבקרה המבוקרים").

ערכנו את ביקורתנו בהתאם לתקן ביקורת 104. על-פי תקן זה נדרש מאיתנו לתכנן את הביקורת ולבצע במטרה לזהות את רכיבי הבקרה המבוקרים ולהשיג מידה סבירה של ביטחון אם רכיבי בקרה אלה קוימו באופן אפקטיבי מכל הבחינות המהותיות. ביקורתנו כללה השגת הבנה לגבי בקרה פנימית על דיווח כספי, זיהוי רכיבי הבקרה המבוקרים, הערכת הסיכון שקיימת חולשה מהותית ברכיבי הבקרה המבוקרים, וכן בחינה והערכה של אפקטיביות התכנון והתפעול של אותם רכיבי בקרה בהתבסס על הסיכון שהוערך. ביקורתנו, לגבי אותם רכיבי בקרה, כללה גם ביצוע נהלים אחרים כאלה שחשבנו כנחוצים בהתאם לנסיבות. ביקורתנו התייחסה רק לרכיבי הבקרה המבוקרים, להבדיל מבקרה פנימית על כלל התהליכים המהותיים בקשר עם הדיווח הכספי, ולפיכך חוות דעתנו מתייחסת לרכיבי הבקרה המבוקרים בלבד. כמו כן, ביקורתנו לא התייחסה להשפעות הדדיות בין רכיבי הבקרה המבוקרים לבין כאלה שאינם מבוקרים ולפיכך, חוות דעתנו אינה מביאה בחשבון השפעות אפשריות כאלה. אנו סבורים שביקורתנו מספקת בסיס נאות לחוות דעתנו בהקשר המתואר לעיל.

בשל מגבלות מובנות, בקרה פנימית על דיווח כספי בכלל, ורכיבים מתוכה בפרט, עשויים שלא למנוע או לגלות הצגה מוטעית. כמו כן, הסקת מסקנות לגבי העתיד על בסיס הערכת אפקטיביות נוכחית כלשהי חשופה לסיכון שבקרות תהפוכנה בלבתי מתאימות בגלל שינויים בנסיבות או שמידת הקיום של המדיניות או הנהלים תשתנה לרעה.

לדעתנו החברה קיימה באופן אפקטיבי, מכל הבחינות המהותיות, את רכיבי הבקרה המבוקרים ליום 31 בדצמבר, 2017.

ביקרנו גם, בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל, את הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה לימים 31 בדצמבר 2017 ו-2016 ולכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2017 והדוח שלנו, מיום 14 במרס, 2018 כלל חוות דעת בלתי מסויגת על אותם דוחות כספיים וכן הפניית תשומת לב לאמור בבאורים 42'א' ו-42'ב' לדוחות הכספיים המאוחדים בדבר חשיפה לבקשות לאישור תובענות כייצוגיות בחברות מאוחדות.

דוח רואה החשבון המבקר

לבעלי המניות של צור שמיר אחזקות בע"מ

ביקרנו את הדוחות המאוחדים על המצב הכספי המצורפים של צור שמיר אחזקות בע"מ (להלן - החברה) לימים 31 בדצמבר 2017 ו-2016 ואת הדוחות המאוחדים על רווח או הפסד, הרווח הכולל, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2017. דוחות כספיים אלה הינם באחריות הדירקטוריון וההנהלה של החברה. אחריותנו היא לחוות דעה על דוחות כספיים אלה בהתבסס על ביקורתנו.

לא ביקרנו את הדוחות הכספיים של חברות בנות שאוחדו אשר נכסיהן הכלולים באיחוד מהווים כ- 22.1% וכ- 22.4% מכלל הנכסים המאוחדים לימים 31 בדצמבר 2017 ו-2016, בהתאמה, והכנסותיהן הכלולות באיחוד מהוות כ- 4.8%, כ- 5.6% וכ- 6.2% מכלל ההכנסות המאוחדות לשנים שהסתיימו בימים 31 בדצמבר, 2017, 2016 ו-2015, בהתאמה. הדוחות הכספיים של אותן חברות בוקרו על ידי רואי חשבון אחרים שדוחותיהם הומצאו לנו וחוות דעתנו, ככל שהיא מתייחסת לסכומים שנכללו בגין אותן חברות, מבוססת על דוחות רואי החשבון האחרים.

ערכנו את ביקורתנו בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל, לרבות תקנים שנקבעו בתקנות רואי חשבון (דרך פעולתו של רואה חשבון), התשל"ג-1973. על פי תקנים אלה נדרש מאיתנו לתכנן את הביקורת ולבצעה במטרה להשיג מידה סבירה של ביטחון שאין בדוחות הכספיים הצגה מוטעית מהותית. ביקורת כוללת בדיקה מדגמית של ראיות התומכות בסכומים ובמידע שבדוחות הכספיים. ביקורת כוללת גם בחינה של כללי החשבונאות שיושמו ושל האומדנים המשמעותיים שנעשו על ידי הדירקטוריון וההנהלה של החברה וכן הערכת נאותות ההצגה בדוחות הכספיים בכללותה. אנו סבורים שביקורתנו ודוחות רואי החשבון האחרים מספקים בסיס נאות לחוות דעתנו.

לדעתנו, בהתבסס על ביקורתנו ועל הדוחות של רואי חשבון אחרים, הדוחות הכספיים המאוחדים הנ"ל משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי של החברה והחברות המאוחדות שלה לימים 31 בדצמבר 2017 ו-2016 ואת תוצאות פעולותיהן, השינויים בהון ותזרימי המזומנים שלהן לכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2017. בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים (IFRS), בהתאם לדרישות הגילוי כפי שנקבעו על ידי המפקח על הביטוח בהתאם לחוק הפיקוח על שירותים פיננסיים (ביטוח), התשמ"א-1981 ובהתאם להוראות תקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010 עד כמה שתקנות אלה חלות על תאגיד המאחד חברות ביטוח.

מבלי לסייג את חוות דעתנו הנ"ל, אנו מפנים את תשומת הלב לאמור בבאורים א'42 ו-ב'42 לדוחות הכספיים בדבר חשיפה לבקשות לאישור תובענות כייצוגיות בחברות מאוחדות.

ביקרנו גם, בהתאם לתקן ביקורת 104 של לשכת רואי חשבון בישראל "ביקורת של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי", על תיקוניו, רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי של החברה ליום 31 בדצמבר, 2017 והדוח שלנו מיום 14 במרס, 2018 כלל חוות דעת בלתי מסוייגת על קיומם של אותם רכיבים באופן אפקטיבי.

קוסט פורר גבאי את קסירר
רואי חשבון

תל-אביב,
14 במרס, 2018

ליום 31 בדצמבר		באור	
2016	2017		
אלפי ש"ח			
נכסים שוטפים			
1,167,823	916,362	7	מזומנים ושווי מזומנים
10,740	8,279	8	מזומנים ושווי מזומנים עבור חוזים תלויי תשואה
1,009,750	579,471	9	נכסים פיננסיים
3,204	2,198	10	נגזרים
454,819	540,705	11	פרמיות ביטוח לגבייה
143,112	499,240	12	חייבים ויתרות חובה
320,978	78,512	13	פקדונות
53,626	75,357		מסים שוטפים לקבל
49,118	55,214	21	נכסי ביטוח משנה
84,530	98,515	14	הוצאות רכישה נדחות
3,297,700	2,853,853		
791,809	844,634	9,15	נכסים המיועדים למימוש
4,089,509	3,698,487		
נכסים לא שוטפים			
1,745,676	2,557,583	9	נכסים פיננסיים
7,781	6,485	10	נגזרים
3,638,398	3,887,801	16	נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה
123,437	138,995	21	נכסי ביטוח משנה
132,050	184,883	17	רכוש קבוע
178,298	199,426	14	הוצאות רכישה נדחות
59,523	88,458	12	חייבים ויתרות חובה
59,328	107,835	13	פקדונות
265,493	304,127	18	מוניטין ונכסים בלתי מוחשיים
2,458	9,498	37	מסים נדחים
6,212,442	7,485,091		
10,301,951	11,183,578		

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

ליום 31 בדצמבר		באור	
2016	2017		
אלפי ש"ח			
			התחייבויות שוטפות
1,278,040	1,419,818	19	התחייבויות פיננסיות
435,086	539,170	20	זכאים ויתרות זכות
12,840	1,107		מסים שוטפים לשלם
24,420	13,340	10	נגזרים
183,126	-		התחייבות בגין שאילת ניירות ערך
1,017,491	1,186,408	21,22	התחייבויות בגין חוזי ביטוח וחוזי השקעה
2,951,003	3,159,843		
			התחייבויות לא שוטפות
4,066,815	4,285,904	19	התחייבויות פיננסיות
25,424	37,509	20	זכאים ויתרות זכות
(*1,900,766	2,045,495	21,22	התחייבויות בגין חוזי ביטוח וחוזי השקעה
(*22,547	31,260	25	התחייבויות בשל הטבות לעובדים
27,035	20,436	10	נגזרים
221,263	208,981	37	מסים נדחים
6,263,850	6,629,585		
			הון
		26	הון מניות
217,531	143,085		פרמיה על מניות
38,469	45,427		קרנות
(178,390)	(142,402)		יתרת רווח
285,787	336,831		מניות אוצר
(67,599)	-		
295,798	382,941		סך הכל הון המיוחס לבעלי המניות של החברה
791,300	1,011,209		זכויות שאינן מקנות שליטה
1,087,098	1,394,150		סך הכל הון
10,301,951	11,183,578		

(* סווג מחדש, ראה באור כג' להלן).

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

14 במרס, 2018			
אורי שטרן	משה (מוקי) שנידמן	יוסי קוצ'יק	תאריך אישור הדוחות הכספיים
סמנכ"ל כספים	דירקטור ומנהל כללי	יו"ר הדירקטוריון	

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			באור	
2015	2016	2017		
אלפי ש"ח (למעט נתוני רווח נקי למניה)				
1,642,030	1,924,712	2,182,752	27	<u>הכנסות</u> פרמיות שהורווחו בשייר
196,200	215,928	219,189		הכנסות מהשכרת נכסים
43,529	22,276	17,462		עליית ערך נדל"ן להשקעה ונדל"ן בהקמה, נטו
84,330	88,306	110,479	28	רווחים מהשקעות, נטו והכנסות מימון אחרות
7,119	6,513	6,222	29	הכנסות מדמי ניהול
228,018	294,613	422,680	30	הכנסות ממתן אשראי צרכני
15,115	17,604	17,960		הכנסות מעמלות
(2,000)	(1,333)	(578)		חלק הקבוצה בהפסדי חברה כלולה
145	211	399	31	הכנסות אחרות
2,214,486	2,568,830	2,976,565		סך כל ההכנסות
1,059,636	1,467,224	1,539,327	32	<u>הוצאות</u> תשלומים ושינוי בהתחייבויות בגין חוזי ביטוח וחוזי
334,736	383,582	449,780	33	השקעה בשייר
253,559	276,114	348,562	34	הוצאות שיווק והוצאות רכישה אחרות
217,932	221,741	218,555	35	הוצאות אחזקה, הנהלה וכלליות
498	937	921	36	הוצאות מימון
				הוצאות אחרות
1,866,361	2,349,598	2,557,145		סך כל ההוצאות
348,125	219,232	419,420		רווח לפני מסים על ההכנסה
161,991	118,614	112,885	37	מסים על ההכנסה
186,134	100,618	306,535		רווח נקי
45,395	2,745	103,911		<u>מיוחס ל:</u>
140,739	97,873	202,624		בעלי מניות החברה
				זכויות שאינן מקנות שליטה
186,134	100,618	306,535		
			38	<u>רווח נקי למניה המיוחס לבעלי המניות של החברה</u> <u>(בש"ח):</u>
0.71	0.04	1.63		רווח נקי בסיסי
0.69	0.03	1.61		רווח נקי מדולל

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2015	2016	2017
אלפי ש"ח		

186,134	100,618	306,535
---------	---------	---------

רווח נקי

רווח (הפסד) כולל אחר (לאחר השפעת המס):

סכומים שיסווגו מחדש לרווח או הפסד

9,536	(7,705)	7,458
(137,384)	(14,538)	(2,594)

רווח (הפסד) בגין עסקאות גידור תזרימי מזומנים
התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ

סכומים שלא יסווגו מחדש לאחר מכן לרווח או הפסד

-	-	29,102
(343)	(737)	(4,612)

הערכה מחדש בגין רכוש קבוע
הפסד ממדידה מחדש בגין תוכניות להטבה מוגדרת

(128,191)	(22,980)	29,354
-----------	----------	--------

סה"כ רווח (הפסד) כולל אחר

57,943	77,638	335,889
--------	--------	---------

סה"כ רווח כולל

סה"כ רווח (הפסד) כולל מיוחס ל:

(26,260)	(8,139)	118,297
84,203	85,777	217,592

בעלי מניות החברה
זכויות שאינן מקנות שליטה

57,943	77,638	335,889
--------	--------	---------

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

מיוחס לבעלי מניות החברה							
סך הכל הון	זכויות שאינן מקנות שליטה	סך הכל	מניות אוצר	קרנות	יתרת רווח	פרמיה על מניות	הון מניות
1,074,543	709,885	364,658	(67,599)	(96,329)	272,893	38,319	217,374
יתרה ליום 1 בינואר, 2015							
186,134	140,739	45,395	-	-	45,395	-	-
(128,191)	(56,536)	(71,655)	-	(71,655)	-	-	-
57,943	84,203	(26,260)	-	(71,655)	45,395	-	-
רווח נקי							
סה"כ הפסד כולל אחר							
סה"כ רווח (הפסד) כולל							
70,710	60,727	9,983	-	-	9,983	-	-
5,098	5,098	-	-	-	-	-	-
157	-	157	-	(150)	-	150	157
הנפקת מניות, נטו של חברות מאוחדות לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה							
עלות תשלום מבוסס מניות							
מימוש כתבי אופציה למניות החברה							
מימוש כתבי אופציה למניות בחברות מאוחדות							
על ידי בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה							
השפעה מצטברת, נטו, ליום 31 בדצמבר, 2015							
של שינויים בעתודות ביטוח בביטוח כללי (לפרטים ראה באור 2'12'4 להלן)							
דיבידנד לבעלי המניות של החברה							
דיבידנד לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה							
1,103,581	783,813	319,768	(67,599)	(168,134)	299,501	38,469	217,531
יתרה ליום 31 בדצמבר, 2015							
100,618	97,873	2,745	-	-	2,745	-	-
(22,980)	(12,096)	(10,884)	-	(10,884)	-	-	-
77,638	85,777	(8,139)	-	(10,884)	2,745	-	-
רווח נקי							
סה"כ הפסד כולל אחר							
סה"כ רווח (הפסד) כולל							
5,413	4,785	628	-	628	-	-	-
עלות תשלום מבוסס מניות							
מימוש כתבי אופציה למניות בחברות מאוחדות							
על ידי בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה							
ורכישת מניות על ידי חברה מאוחדת							
(1,713)	(254)	(1,459)	-	-	(1,459)	-	-
(15,000)	-	(15,000)	-	-	(15,000)	-	-
(82,821)	(82,821)	-	-	-	-	-	-
דיבידנד לבעלי המניות של החברה							
דיבידנד לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה							
1,087,098	791,300	295,798	(67,599)	(178,390)	285,787	38,469	217,531
יתרה ליום 31 בדצמבר, 2016							
306,535	202,624	103,911	-	-	103,911	-	-
29,354	14,968	14,386	-	14,386	-	-	-
335,889	217,592	118,297	-	14,386	103,911	-	-
רווח נקי							
סה"כ רווח כולל אחר							
סה"כ רווח כולל							
8,473	8,153	320	-	320	-	-	-
עלות תשלום מבוסס מניות							
הנפקת מניות, נטו של חברה מאוחדת לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה							
108,172	115,663	(7,491)	-	21,376	(28,867)	-	-
17	-	17	-	(94)	-	94	17
-	-	-	67,599	-	-	6,864	(74,463)
מימוש כתבי אופציה למניות החברה							
ביטול מניות אוצר							
(24,000)	-	(24,000)	-	-	(24,000)	-	-
(121,499)	(121,499)	-	-	-	-	-	-
דיבידנד לבעלי המניות של החברה							
דיבידנד לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה							
1,394,150	1,011,209	382,941	-	(142,402)	336,831	45,427	143,085
יתרה ליום 31 בדצמבר, 2017							

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			נספח	
2015	2016 אלפי ש"ח	2017		
(46,579)	327,526	25,486	א'	תזרימי מזומנים שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) שוטפת
<u>תזרימי מזומנים מפעילות השקעה</u>				
(29,646)	(66,300)	9,000		פרעון (מתן) פקדונות, נטו
(401,473)	(163,725)	(267,555)		רכישות רכוש קבוע ורכישות והשקעות בנדל"ן להשקעה
(1,525)	(985)	(4,062)		ובהקמה
(2,000)	(1,333)	(578)		ריבית ששולמה והוונה לעלות נדל"ן להשקעה בהקמה
3,078	31,797	4,754		השקעה בחברה כלולה, נטו
47,634	4,851	4,528		תמורה ממימוש רכוש קבוע ונדל"ן להשקעה
(16,110)	(2,291)	(4,346)		תמורה בגין פירעון עסקאות הגנה
(47,366)	(57,712)	(59,552)		תשלום בגין רכישת עסקאות הגנה
-	-	(6,000)		רכישת נכסים בלתי מוחשיים
(447,408)	(255,698)	(323,811)		מזומנים שנגרעו בשל רכישות במסגרת צירוף עסקים
<u>תזרימי מזומנים מפעילות מימון</u>				
(22,704)	(15,042)	(15,529)		פירעון עסקאות הגנה על המדד
251,977	1,199,057	517,799		תמורה מהנפקת אגרות חוב וכתבי התחייבות נדחים בחברה
1,901	304	-		מאוחדת, נטו
157	-	17		תמורה ממימוש כתבי אופציה למניות בחברה מאוחדת
-	116,925	-		תמורה ממימוש כתבי אופציה למניות החברה
-	(2,142)	-		הנפקת אגרות חוב של החברה, נטו ממס
70,710	-	108,172		רכישה עצמית של מניות בחברה מאוחדת
(389,506)	(648,656)	(235,022)		מכירה, נטו והנפקת מניות של חברה מאוחדת לבעלי זכויות
(80,195)	(79,785)	(51,067)		שאינן מקנות שליטה, נטו ממס
(1)	764	(764)		פירעון אגרות חוב וכתבי התחייבות נדחים בחברה מאוחדת
520,166	80,918	168,631		פירעון אגרות חוב של החברה
(161,196)	(216,690)	(353,480)		שינוי באשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים, נטו
(40,000)	(15,000)	(24,000)		קבלת הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים ואחרים, נטו
(96,138)	(78,269)	(74,523)		פירעון הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים ואחרים, נטו
55,171	342,384	40,234		תשלום דיבידנד לבעלי המניות של החברה
(15,949)	(1,184)	4,169		תשלום דיבידנד לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
<u>הפרשי שער בגין יתרות מזומנים ושווי מזומנים</u>				
(454,765)	413,028	(253,922)		<u>עלייה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים</u>
1,220,300	765,535	1,178,563	ב'	<u>יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה</u>
765,535	1,178,563	924,641	ג'	<u>יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה</u>

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2015	2016	2017	
אלפי ש"ח			
			(א) תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת
186,134	100,618	306,535	רווח נקי
			<u>התאמות לסעיפי רווח או הפסד:</u>
47,927	50,235	58,551	פחת והפחתות
518	836	903	הפסד ממימוש רכוש קבוע
5,098	5,413	8,473	עלות תשלום מבוסס מניות
2,000	1,333	578	חלק החברה בהפסדי חברה כלולה
217,932	221,741	218,555	הוצאות מימון, נטו
(14,049)	(14,405)	(1,764)	הכנסות מהשקעות, נטו והכנסות מימון אחרות
(43,529)	(22,276)	(17,462)	עליית ערך נדל"ן להשקעה
161,991	118,614	112,885	מסים על ההכנסה
377,888	361,491	380,719	
			<u>השקעות פיננסיות אחרות:</u>
65,301	(147,026)	(562,808)	מכירות (רכישות) נטו של השקעות פיננסיות
(214,740)	(474)	(821)	רכישות והשקעות בנדל"ן להשקעה בחברת ביטוח מאוחדת
(149,439)	(147,500)	(563,629)	
			<u>שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות:</u>
(6,334)	(8,882)	(14,421)	רווחים מהשקעות פיננסיות עבור חוזים תלויי תשואה
(200,942)	(210,607)	(317,036)	רווחים מהשקעות פיננסיות אחרות
128,565	347,649	322,319	שינוי בהתחייבויות בגין חוזי ביטוח שאינם תלויי תשואה
(2,311)	(2,620)	(8,673)	שינוי בהתחייבויות בגין חוזים תלויי תשואה
(21,240)	(33,548)	(35,113)	שינוי בהוצאות רכישה נדחות
(16,171)	(8,208)	(21,654)	שינוי בנכסי ביטוח משנה
4,454	(252)	1,769	שינוי בהתחייבויות בשל הטבות לעובדים, נטו
(67,348)	323,476	295,821	אשראי נטו לזמן קצר מתאגידים ונכסים אחרים בגין פעילות מתן
-	183,126	(183,126)	אשראי צרכני
-	(187,738)	187,511	שינוי בהתחייבויות בגין שאילת ניירות ערך
-	(6,600)	-	שינוי בפקדונות המשמשים בטוחה לעסקאות שאילת ניירות ערך, נטו
(103,674)	(90,354)	(85,886)	רכישה עצמית של מניות בחברה מאוחדת
(30,786)	(98,700)	(138,949)	שינוי בפרמיה לגבייה
53,890	49,861	66,430	שינוי בחייבים ויתרות חובה
			שינוי בזכאים ויתרות זכות
(261,897)	256,603	68,992	
			<u>מזומנים ששולמו והתקבלו במהלך השנה עבור:</u>
(194,098)	(200,182)	(210,115)	ריבית ששולמה
113,861	134,929	206,655	ריבית שהתקבלה
(130,258)	(190,266)	(173,465)	מסים ששולמו
4,077	6,666	1,856	מסים שהתקבלו
7,153	5,167	7,938	דיבידנד שהתקבל
(199,265)	(243,686)	(167,131)	
(46,579)	327,526	25,486	סך הכל תזרימי מזומנים שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) שוטפת

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2015	2016	2017
אלפי ש"ח		

(ב) מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה

27,222	15,519	10,740
<u>1,193,078</u>	<u>750,016</u>	<u>1,167,823</u>
<u>1,220,300</u>	<u>765,535</u>	<u>1,178,563</u>

מזומנים ושווי מזומנים עבור חוזים תלויי תשואה

מזומנים ושווי מזומנים אחרים

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה

(ג) מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה

15,519	10,740	8,279
<u>750,016</u>	<u>1,167,823</u>	<u>916,362</u>
<u>765,535</u>	<u>1,178,563</u>	<u>924,641</u>

מזומנים ושווי מזומנים עבור חוזים תלויי תשואה

מזומנים ושווי מזומנים אחרים

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה

(ד) פעילויות מהותיות שאינן במזומן

<u>29,934</u>	<u>40,337</u>	<u>38,118</u>
<u>-</u>	<u>-</u>	<u>314,748</u>
<u>-</u>	<u>4,552</u>	<u>51,528</u>

רכישת רכוש קבוע, נדל"ן להשקעה ונדל"ן בהקמה כנגד זכאים ויתרות זכות

איגוח תיק הלוואות כנגד חייבים

דיבידנד שהוכרז וטרם שולם לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

באור 1: - כללי

היישות המדווחת

צור שמיר אחזקות בע"מ (להלן - החברה) הינה חברה תושבת ישראל, אשר התאגדה במדינת ישראל ומשרדיה שוכנים ברחוב אפעל 35, פתח-תקווה. החברה הינה חברה ציבורית שמניותיה רשומות למסחר בבורסה לניירות ערך בתל אביב. לחברה החזקות במספר חברות (להלן ביחד - הקבוצה):

1. ביטוח ישיר השקעות פיננסיות בע"מ (להלן - ביטוח ישיר) - מוחזקת על ידי החברה בשיעור של כ-76.62% ועוסקת, דרך ישיר אי.די.איי אחזקות בע"מ (להלן - ישיר אחזקות), חברה המוחזקת בשיעור של 100% על ידי ביטוח ישיר, בפעילויות ביטוח, פיננסים ונדל"ן. ניירות הערך של ביטוח ישיר רשומים למסחר בבורסה לניירות ערך בתל אביב.

לפרטים אודות עיקרי הסכם השקעה מיום 24 בדצמבר 2017, בו התקשרה ביטוח ישיר עם לאומי פרטנרס בע"מ (להלן: "לאומי פרטנרס"), לפיו, בכפוף להשלמת הפיכתה של ביטוח ישיר לחברה פרטית על מנת לעמוד בהוראות סעיף 21 לחוק לקידום התחרות ולצמצום הריכוזיות, התשע"ד - 2013, ירכשו לאומי פרטנרס ומשקיעים נוספים, אשר לאומי פרטנרס יגייס, מניות רגילות של ביטוח ישיר בנות 1 ש"ח ע.ג. כ"א בדרך של הקצאה פרטית, ראו באור 42'ה'א' להלן.

2. אדגר השקעות ופיתוח בע"מ (להלן - אדגר)

א. אדגר מוחזקת במישרין על ידי החברה בשיעור של 9.53%. בנוסף לכך, 51.17% מהון המניות המונפק והנפרע של אדגר מוחזק על ידי ישיר אחזקות. אדגר עוסקת במישרין ובעקיפין, באמצעות חברות בנות שלה, בתחום הנדל"ן המניב בישראל ובחו"ל. ניירות הערך של אדגר רשומים למסחר בבורסה לניירות ערך בתל אביב.

ב. ליום 31 בדצמבר 2017, לאדגר הון חוזר שלילי בסך של כ-15 מיליוני ש"ח. כחברת נדל"ן מניב המממנת את מרבית השקעותיה באמצעות אשראי מגופים פיננסים, לרבות אשראי לזמן קצר, לאדגר יש לעיתים קרובות גרעון בהון החוזר. להערכת הנהלת אדגר, גרעון זה אינו צפוי לפגוע בפעילותה העסקית, היות והתאגידים הבנקאיים נוהגים למחזר באופן שוטף את האשראי הניתן על ידם.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית

המדיניות החשבונאית המפורטת להלן יושמה בדוחות הכספיים בעקביות, בכל התקופות המוצגות, למעט אם נאמר אחרת.

לעניין השפעת יישום לראשונה של מדידת קרקעות ומבנים בשימוש עצמי לפי שווי הוגן ראה סעיף כב'2 להלן.

א. בסיס הצגת הדוחות הכספיים

הדוחות הכספיים ערוכים בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים (להלן - IFRS).

כמו כן, הדוחות הכספיים נערכו בהתאם לדרישות הגילוי כפי שנקבעו בחוק הפיקוח על שירותים פיננסיים (ביטוח), התשמ"א-1981 והתקנות שהותקנו על פיו, וכן בהתאם להוראות תקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010, ככל שתקנות אלו חלות על חברות ביטוח.

הדוחות הכספיים של החברה ערוכים על בסיס העלות, למעט:

השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, וכן נדל"ן להשקעה, נדל"ן להשקעה בהקמה, קרקעות ומבנים בשימוש עצמי, התחייבות בגין תשלום מבוסס מניות, נגזרים המוצגים בשווי הוגן, מסים שוטפים לקבל ומסים שוטפים לשלם, נכסי מסים נדחים והתחייבויות מסים נדחים, נכסי ביטוח משנה, התחייבויות בשל הטבות לעובדים נטו, התחייבויות ביטוחיות ומכשירים פיננסיים מסויימים, אשר נמדדים בהתאם לשווי הוגן דרך רווח או הפסד.

החברה בחרה להציג את פריטי הרווח או ההפסד לפי שיטת מאפיין הפעילות.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

א. בסיס הצגת הדוחות הכספיים (המשך)

תקופת המחזור התפעולי

- בחברת הביטוח המאוחדת - תקופת המחזור התפעולי הרגיל עולה בעיקרה על שנה, במיוחד בהתייחס לעסקי ביטוח חיים ובריאות וחסכון ארוך טווח ולעסקי ביטוח כללי בעלי זנב ארוך.

- באדגר ובמימון ישיר - תקופת המחזור התפעולי הינה שנה אחת.

ב. דוחות כספיים מאוחדים

הדוחות הכספיים המאוחדים כוללים את הדוחות של חברות שלחברה יש שליטה בהן (חברות בנות). שליטה מתקיימת כאשר לחברה יש כוח השפעה על הישות המושקעת, חשיפה או זכויות לתשואות משתנות כתוצאה ממעורבותה בישות המושקעת וכן היכולת להשתמש בכוח שלה כדי להשפיע על סכום התשואות שינבע מהישות המושקעת. בבחינת שליטה מובאת בחשבון השפעת זכויות הצבעה פוטנציאליות רק אם הן ממשיות. איחוד הדוחות הכספיים מתבצע החל ממועד השגת השליטה, ועד למועד בו הופסקה השליטה.

הדוחות הכספיים של החברה והחברות הבנות ערוכים לתאריכים ולתקופות זהים. המדיניות החשבונאית בדוחות הכספיים של החברות הבנות יושמה באופן אחיד ועקבי עם זו שיושמה בדוחות הכספיים של החברה. יתרות ועסקאות הדדיות מהותיות ורווחים והפסדים הנובעים מעסקאות בין החברה והחברות הבנות בוטלו במלואם בדוחות הכספיים המאוחדים.

זכויות שאינן מקנות שליטה בגין חברות בנות מייצגות את ההון בחברות הבנות שאינו ניתן לייחוס, במישרין או בעקיפין, לחברה האם. הזכויות שאינן מקנות שליטה מוצגות בנפרד במסגרת ההון של החברה. רווח או הפסד וכל רכיב של רווח כולל אחר מיוחסים לחברה ולזכויות שאינן מקנות שליטה. הפסדים מיוחסים לזכויות שאינן מקנות שליטה גם אם כתוצאה מכך יתרת הזכויות שאינן מקנות שליטה בדוח המאוחד על המצב הכספי הינה שלילית.

ג. צירופי עסקים ומוניטין

צירופי עסקים מטופלים בשיטת הרכישה. עלות הרכישה נמדדת על פי השווי ההוגן של התמורה שהועברה במועד הרכישה בתוספת זכויות שאינן מקנות שליטה בנרכשת. בכל צירוף עסקים, החברה בוחרת האם למדוד את הזכויות שאינן מקנות שליטה בנרכשת בהתאם לשווי ההוגן במועד הרכישה או לפי חלקן היחסי בשווי ההוגן של הנכסים המזוהים נטו של הנרכשת.

עלויות רכישה ישירות נזקפות בעת התהוותן לדוח רווח או הפסד.

בצירוף עסקים המושג בשלבים, זכויות הונות בנרכשת שהוחזקו על ידי הרוכשת קודם להשגת השליטה נמדדות בשווי הוגן למועד הרכישה תוך הכרה בדוח רווח או הפסד משערוך ההשקעה הקודמת במועד העלייה לשליטה.

תמורה מותנית מוכרת בשוויה ההוגן במועד הרכישה. תמורה מותנית מסווגת כנכס או כהתחייבות פיננסית בהתאם ל- IAS 39. שינויים עוקבים בשווי ההוגן של התמורה המותנית מוכרים ברווח או הפסד או בדוח על הרווח הכולל האחר. אם התמורה המותנית מסווגת כמכשיר הוני, היא נמדדת לפי שוויה ההוגן במועד הרכישה ללא מדידה עוקבת.

מוניטין נמדד לראשונה לפי העלות, שהינה ההפרש בין תמורת הרכישה והזכויות שאינן מקנות שליטה לבין הסכום נטו של הנכסים המזוהים שנרכשו ושל ההתחייבויות שניטלו. אם סכום המוניטין שהתקבל הינו שלילי, הרוכש יכיר ברווח שנוצר במועד הרכישה.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ד. מטבע הפעילות, מטבע ההצגה ומטבע חוץ

1. מטבע הפעילות ומטבע ההצגה

מטבע ההצגה של הדוחות הכספיים הינו ש"ח.

מטבע הפעילות שהוא המטבע המשקף באופן הטוב ביותר את הסביבה הכלכלית שבה פועלת החברה ואת עסקאותיה, נקבע בנפרד עבור כל חברה בקבוצה, לרבות חברה כלולה המוצגת על פי שיטת השווי המאזני. מטבע הפעילות של החברה הינו ש"ח.

נכסים והתחייבויות של חברה מוחזקות המהווה פעילות חוץ לרבות עודפי עלות שנוצרו מתורגמים לפי שער סגירה בכל תאריך דיווח. פריטי דוח רווח או הפסד מתורגמים לפי שער חליפין ממוצעים בכל התקופות המוצגות. הפרשי התרגום שנוצרו נזקפים לרווח (הפסד) כולל אחר.

הלוואות בין-חברתיות בקבוצה, אשר אין כוונה לסלקן והן אינן צפויות להיפרע בעתיד הנראה לעין מהוות במהותן חלק מההשקעה בפעילות חוץ, ולפיכך הפרשי שער מהלוואות אלו (בניכוי השפעת המס) נזקפים לרווח (הפסד) כולל אחר.

בעת מימוש פעילות חוץ, או בעת מימוש חלקי של פעילות חוץ, תוך איבוד שליטה, הרווח (הפסד) המצטבר המתייחס לאותה פעילות, שהוכר ברווח כולל אחר נזקף לרווח או הפסד. בעת מימוש חלקי של פעילות חוץ תוך שימור השליטה בחברה המאוחדת, חלק יחסי של הסכום שהוכר ברווח הכולל האחר מיוחס מחדש לזכויות שאינן מקנות שליטה.

עסקאות הנקובות במטבע חוץ נרשמות עם ההכרה הראשונית בהן לפי שער החליפין במועד העסקה. לאחר ההכרה הראשונית, נכסים והתחייבויות כספיים הנקובים במטבע חוץ מתורגמים בכל תאריך דיווח למטבע הפעילות לפי שער החליפין במועד זה. הפרשי שער, למעט אלה המהווים לנכסים כשירים או נזקפים להון בעסקאות גידור, נזקפים לרווח או הפסד. נכסים והתחייבויות לא כספיים המוצגים לפי עלות מתורגמים לפי שער החליפין במועד העסקה. נכסים והתחייבויות לא כספיים הנקובים במטבע חוץ המוצגים לפי שווי הוגן מתורגמים למטבע הפעילות בהתאם לשער החליפין במועד שבו נקבע השווי ההוגן.

2. פריטים כספיים צמודי מדד

נכסים והתחייבויות כספיים הצמודים על פי תנאיהם לשינויים במדד המחירים לצרכן בישראל (להלן - המדד) מותאמים לפי המדד הרלוונטי, בכל תאריך דיווח, בהתאם לתנאי ההסכם.

ה. הפרשה לחובות מסופקים

ההפרשה לחובות מסופקים בגין פרמיה לגבייה ולקוחות, נקבעת באופן ספציפי בגין חובות משמעותיים שלהערכת ההנהלה גבייתם מוטלת בספק. ההפרשה מחושבת לפי אומדנים המבוססים, בין היתר, על עומק חובות בפיגור ועל הבטחונות הקיימים. כמו כן, החברה מכירה בהפרשה בגין קבוצות לקוחות המוערכות באופן קולקטיבי בגין ירידת ערך בהתבסס על מאפייני סיכוני האשראי שלהם. חובות לקוחות שחלה ירידה בערכם, נגרעים במועד בו נקבע שחובות אלה אינם ניתנים לגבייה.

ביטוח משנה

1. ההתחייבויות של מבטחי המשנה כלפי חברת הביטוח המאוחדת אינן משחררות אותה מהתחייבויותיה כלפי המבוטחים על פי פוליסות הביטוח.

מבטח משנה, אשר לא יעמוד בהתחייבויותיו על פי חוזי ביטוח המשנה, עלול לגרום לחברת הביטוח המאוחדת להפסדים.

2. חברת הביטוח המאוחדת מבצעת הפרשה לחובות מסופקים בגין חובות מבטחי משנה שגבייתם מוטלת בספק על בסיס הערכות סיכון פרטניות ועל בסיס עומק החוב.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ה. הפרשה לחובות מסופקים (המשך)

ביטוח משנה (המשך)

בנוסף, בקביעת חלקם של מבטחי המשנה בהתחייבויות הביטוחיות מתחשבת חברת הביטוח המאוחדת, בין היתר, בהערכת אפשרות הגביה ממבטחי המשנה. כאשר חלקם של מבטחי המשנה כאמור מחושב על בסיס אקטוארי, חלקם של אותם מבטחי משנה שבקשיים מחושב בהתאם להמלצת האקטואר, המביאה בחשבון את כלל גורמי הסיכון. כמו כן, מתחשבת חברת הביטוח המאוחדת בעת עריכת ההפרשות, בין היתר, בנכונות הצדדים להגיע להסכמי Cut Off (ניתוק התקשרויות בדרך של פירעון סופי של החובות) במטרה לצמצם את החשיפה.

ו. חוזי ביטוח וחוזים לניהול נכסים

IFRS 4 הדן בחוזי ביטוח מאפשר למבטח להמשיך במדיניות החשבונאית בה נקט לפני מועד המעבר לתקינה הבינלאומית לגבי חוזי ביטוח שהוא מנפיק (לרבות עלויות רכישה קשורות ונכסים בלתי מוחשיים קשורים) וכן חוזי ביטוח משנה שהוא רוכש. להלן תמצית המדיניות החשבונאית בקשר לחוזי ביטוח:

1. ביטוח חיים וחסכון ארוך טווח

(א) הכרה בהכנסות - ראה סעיף ז' להלן.

(ב) התחייבויות בגין חוזי ביטוח חיים

התחייבויות בגין חוזי ביטוח חיים מחושבות בהתאם להוראות המפקח (תקנות וחוזרים), כללים חשבונאיים ושיטות אקטואריות מקובלות. ההתחייבויות מחושבות בהתאם לנתוני הכיסויים הרלוונטיים, כגון: גיל המבוטח, ותק הכיסויים, סוג הביטוח, סכום הביטוח וכו'.

התחייבויות בגין חוזי ביטוח חיים נקבעות על בסיס הערכה אקטוארית, המבוצעת על-ידי האקטוארית הממונה בחברת הביטוח המאוחדת. חלקם של מבטחי המשנה בהתחייבויות בגין חוזי ביטוח חיים נקבע על פי התנאים של החוזים הרלוונטיים.

(ג) הנחיות המפקח בדבר התחייבויות לתשלום קיצבה

בחוזרים שפרסם המפקח בדבר חישוב התחייבויות לתשלום קיצבה בפוליסות ביטוח חיים נקבעו הוראות עדכניות לחישוב ההפרשות וזאת עקב קצב השיפור בתוחלת החיים המצריך מעקב אחר הלימות ההתחייבויות בגין חוזי ביטוח חיים המאפשרות קבלת קיצבה והשלמתן באופן ראוי. לפרטים ראה באור 40ה(1) להלן.

(ד) הוצאות רכישה נדחות

(1) הוצאות הרכישה הנדחות בגין פוליסות ביטוח חיים (להלן - ה-DAC) כוללות הוצאות הנהלה וכלליות והוצאות מכירה הכלולות בהפקת פוליסות חדשות. ה-DAC מופחת בשיעורים שנתיים שווים על פני תקופת הפוליסה, אך לא יותר מ-15 שנה. ה-DAC המתייחס לפוליסות שבוטלו או סולקו נמחק במועד הביטול או הסילוק.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

1. חוזי ביטוח וחוזים לניהול נכסים (המשך)

1. ביטוח חיים וחסכון ארוך טווח (המשך)

(ד) הוצאות רכישה נדחות (המשך)

(2) אקטוארית חברת הביטוח המאוחדת בודקת מידי שנה את ברות השבת ה-DAC. הבדיקה נערכת על מנת לוודא שההתחייבויות בגין חוזי ביטוח וחוזי השקעה בניכוי ה-DAC מספיקה, ושהפוליסות צפויות ליצור הכנסות עתידיות שתכסנה את הפחתת ה-DAC ואת ההתחייבויות הביטוחיות, הוצאות התפעול והשיווק בגין אותן פוליסות.

ההנחות המשמשות לבדיקה זו, כוללות הנחות בגין ביטולים, הוצאות תפעול, תשואה מנכסים, תמותה ותחלואה, הנקבעות על-ידי אקטוארית חברת הביטוח המאוחדת מדי שנה על-פי בדיקות, ניסיון העבר ומחקרים רלוונטיים עדכניים.

(ה) בדיקת נאותות ההתחייבויות בגין חוזי ביטוח חיים (Liability Adequacy)

חברת הביטוח המאוחדת עורכת בדיקה לגבי הלימות של ההתחייבויות בגין חוזי ביטוח חיים. במידה והבדיקה מעלה כי הפרמיות המתקבלות אינן מספיקות לכיסוי התביעות הצפויות, נרשמת הפרשה מיוחדת בגין החוסר.

ההנחות המשמשות לבדיקות הנ"ל כוללות הנחות בגין ביטולים, הוצאות תפעול, תשואה מנכסים, שיעורי ריבית, פרמיות אי נזילות, תמותה, שיעורי מימוש גמלה ותחלואה, ובהתחשב בעודף השווי ההוגן של הנכסים מעל ערכם בספרים. ההנחות נקבעות על ידי אקטוארית חברת הביטוח המאוחדת מדי שנה על פי בדיקות, ניסיון העבר ומחקרים רלוונטיים אחרים.

(ו) תביעות תלויות

תביעות תלויות בניכוי חלק מבטחי המשנה בהן מחושבות באופן פרטני, בהתאם להערכת מומחי חברת הביטוח המאוחדת על בסיס ההודעות בגין אירועי הביטוח וסכומי הביטוח.

ההפרשות לתביעות מתמשכות בתשלום בביטוח אובדן כושר עבודה, ההוצאות הישירות והעקיפות הנובעות מהן, וכן הפרשות לתביעות שאירעו אך לא דווחו (IBNR), נכללו במסגרת התחייבויות בגין חוזי ביטוח וחוזי השקעה.

(ז) חוזי השקעה

תקבולים בגין חוזי השקעה לא נכללים בסעיף פרמיות שהורווחו אלא נזקפים ישירות להתחייבויות בגין חוזי ביטוח וחוזי השקעה. פדיונות ותום תקופה בגין חוזים אלה לא נזקפים לדוח רווח או הפסד אלא נגרעים ישירות מהתחייבויות בגין חוזי ביטוח וחוזי השקעה.

בדוח רווח או הפסד נזקפים בשל חוזים אלה ההכנסות מהשקעות, שינוי בהתחייבויות ותשלומים בגין חוזי ביטוח בשל חלקם של המבוטחים בהכנסות מהשקעות, דמי ניהול והוצאות הנהלה וכלליות.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

1. חוזי ביטוח וחוזים לניהול נכסים (המשך)

2. ביטוח כללי

(א) הכרה בהכנסה - ראה סעיף ז' להלן.

(ב) סעיף תשלומים ושינוי בהתחייבויות בגין חוזי ביטוח ברוטו ושייר כולל, בין היתר, סילוק ועלויות טיפול ישירות בגין תביעות ששולמו, הוצאות עקיפות ליישוב תביעות, תלויות שאירעו בשנת הדוח וכן עדכון ההפרשה לתביעות התלויות (הכוללת הפרשה לעלויות ישירות ועקיפות בטיפול בתביעות) שנרשמה בשנים קודמות.

(ג) התחייבויות בגין חוזי ביטוח והוצאות רכישה נדחות

עתודות הביטוח והתביעות התלויות הכלולות בסעיף התחייבויות בגין חוזי ביטוח, וחלקם של מבטחי משנה בעתודה ובתביעות התלויות, הכלול בסעיף נכסי ביטוח משנה, חושבו בהתאם לתקנות הפיקוח על שירותים פיננסיים (ביטוח) (חישוב עתודות בביטוח כללי), התשע"ג-2013 (להלן - "תקנות חישוב עתודות"), הנחיות המפקח ושיטות אקטואריות מקובלות לחישוב תביעות תלויות, המיושמות בהתאם לשיקול דעתם של האקטוארים הממונים בחברת הביטוח המאוחדת.

(ד) סעיף התחייבויות בגין חוזי ביטוח, מורכב מעתודות ביטוח ותביעות תלויות, כלהלן:

(1) הפרשה לפרמיה שטרם הורווחה (Unearned Premium Reserve), משקפת את דמי הביטוח המתייחסים לתקופת ביטוח שלאחר תאריך הדיווח.

(2) הפרשה לפרמיה בחסר (Premium Deficiency). הפרשה זו נרשמת במידה והפרמיה שטרם הורווחה (בניכוי ההוצאות הרכישה הנדחות) אינה מכסה את העלות הצפויה בגין חוזי הביטוח.

(3) עתודות ביטוח ותביעות תלויות המחושבות לפי השיטות כמפורט להלן:

(א) תביעות תלויות וחלקם של מבטחי המשנה בהן נכללו לפי הערכה אקטוארית, למעט לגבי הענפים המפורטים בסעיף ב' להלן. הוצאות עקיפות ליישוב תביעות נכללות לפי הערכה אקטוארית. שיבובים לקבל מחברות ביטוח מובאים בחשבון בבסיס הנתונים לפיו מחושבות ההערכות האקטואריות של התביעות התלויות.

חברת הביטוח המאוחדת העמידה הפרשה מתאימה בגין השיבובים הנ"ל המחושבת על-פי הערכה אקטוארית המתבססת על פי נסיון העבר בגביית השיבובים. בענפים שאינם סטטיסטיים נלקחים השיבובים בחשבון בעת הערכת הסיכון הכוללת בתיקי התביעה על בסיס פרטני.

התחשיב האקטוארי עבור חברת הביטוח המאוחדת בוצע על-ידי האקטואר הממונה, מר סטיבן קוסטין, שהינו עובד של חברת הביטוח המאוחדת (אשתקד הגברת ליאת כהן).

(ב) בענפים בתי עסק, צד ג', חבות מעבידים, אחריות מקצועית ובנקים למשכנתאות, בהם קבע האקטואר כי לא ניתן ליישם מודל אקטוארי עקב היעדר מובהקות סטטיסטית, נכללו התביעות התלויות בהתבסס על הערכות מומחים חיצוניים ועובדי חברת הביטוח המאוחדת שמטפלים בתביעות, וכן בתוספת IBNR ככל שנדרש.

(ג) עודף הכנסות על הוצאות:

לגבי עסקים עם זנב תביעות ארוך (ענפים בהם הזמן הנדרש למתן הודעה על קרות הנזק ו/או לקביעת הנזק והפיצוי בגינו, ארוך ועשוי להימשך מספר שנים), כגון ענפי חבויות ורכב חובה, חושב, עד ליום 31 בדצמבר 2015, עודף הכנסות על הוצאות על בסיס תלת שנתי מצטבר (להלן - "העודף" או "הצבירה").

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

1. חוזי ביטוח וחוזים לניהול נכסים (המשך)

2. ביטוח כללי (המשך)

(ד) סעיף התחייבויות בגין חוזי ביטוח, מורכב מעתודות ביטוח ותביעות תלויות, כלהלן: (המשך)

(ג) עודף הכנסות על הוצאות: (המשך)

העודף מחושב בהתאם לתקנות חישוב עתודות ולהנחיית המפקח, על בסיס ההכנסות מפרמיות בניכוי הוצאות רכישה ותביעות (עד מגבלה שנקבעה על ידי המפקח כשיעור מהפרמיה), בתוספת הכנסות מהשקעות המחושבות לפי שיעור תשואה ריאלית של 3% לשנה (ללא תלות בתשואה בפועל על ההשקעות), בניכוי חלקם של מבטחי המשנה, לפי ענפי הביטוח ושנת החיתום המתייחסת. העודף המצטבר עד למועד שחרורו ממועד שנת תחילת הביטוח בניכוי הפרשה לפרמיה שטרם הורווחה בניכוי הוצאות רכישה נדחות, ובניכוי התביעות התלויות כפי שחושבו כמפורט לעיל, נכלל עד ליום 31 בדצמבר 2015 בסעיף התחייבויות בגין חוזי ביטוח, והגרעון נזקף כהוצאה. לעניין ביטול העודף ראה סעיף 4 להלן.

(ד) להערכת חברת הביטוח המאוחדת התביעות התלויות הינן נאותות, וזאת בהתחשב בכך שהתביעות התלויות מחושבות בעיקרן על בסיס אקטוארי ויתרתן כוללת הפרשות מתאימות ככל שנדרש ל-IBNR.

(4) שינויים בחישוב עתודות ביטוח בביטוח כללי החל מיום 31 בדצמבר 2015:

בחודש ינואר 2013 פורסמו תקנות הפיקוח על שירותים פיננסיים (ביטוח) (חישוב עתודות ביטוח בביטוח כללי), התשע"ג-2013 (להלן - "התקנות החדשות") וחוזר, שעודכן בחודש ינואר 2015. בנוסף, פורסמה בחודש ינואר 2015 עמדת הממונה לעניין נוהג מיטבי לחישוב עתודות ביטוח בביטוח כללי לצורך הדוחות הכספיים (להלן ביחד - "התיקון").

התיקון ביטל את תקנות הפיקוח על עסקי ביטוח (דרכי חישוב הפרשות לתביעות עתידיות בביטוח כללי), התשמ"ה-1984, כאשר במקומן תבואנה התקנות החדשות. השינוי המרכזי שחל עם כניסת התיקון לתוקף הינו ביטול הצבירה בענפי רכב חובה וחבויות ויישום עמדת הממונה לעניין הנוהג המיטבי המפורטת בבאור 40'ה'2 להלן.

התיקון נכנס לתוקף החל מהדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2015.

התיקון טופל כשינוי מדיניות חשבונאית אשר יישומו למפרע אינו פרקטי ולפיכך השפעת השינוי נזקפה כהתאמה לעודפים ליום 31 בדצמבר 2015 ללא יישום למפרע.

השפעת התיקון האמור על הדוחות הכספיים של חברת הביטוח המאוחדת ליום 31 בדצמבר 2015 הינה גידול בסעיף העודפים בסך של כ-29,367 אלפי ש"ח (סך של כ-11,092 אלפי ש"ח בחברה).

(ה) הוצאות רכישה נדחות בביטוח כללי כוללות חלק מהוצאות השיוק והנהלה וכלליות בקשר להפקת פוליסות, המתייחסות לפרמיות שטרם הורווחו. הוצאות הרכישה מחושבות לפי שיעורי ההוצאות בפועל או לפי שיעורים תקינים, שנקבעו בתקנות הפיקוח, כאחוז מהפרמיה שטרם הורווחה, לכל ענף בנפרד, לפי הנמוך שבהם.

(ו) עסקים המתקבלים מהתאגיד המנהל של המאגר לביטוח רכב חובה ("הפול") בע"מ (להלן - הפול), נכללים לפי דיווחים המתקבלים עד לתאריך הדיווח בתוספת הפרשות לפי העניין, והכל בהתאם לשיעור השתתפות חברת הביטוח המאוחדת בהם.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

1. חוזי ביטוח וחוזים לניהול נכסים (המשך)

3. ביטוח בריאות

(א) הכרה בהכנסה - ראה סעיף ז' להלן.

(ב) התחייבויות בגין חוזי ביטוח בריאות

ההתחייבויות בגין חוזי ביטוח בריאות מחושבות בהתאם להוראות המפקח (תקנות וחוזרים), כללים חשבונאיים ושיטות אקטואריות מקובלות. ההתחייבויות מחושבות בהתאם לנתוני הכיסויים הרלוונטיים, כגון: גיל המבוטח, ותק הכיסויים, סוג הביטוח, סכום הביטוח וכו'.

ההתחייבויות בגין חוזי ביטוח בריאות וחלקם של מבטחי המשנה בהן נקבעות על בסיס הערכה אקטוארית, המבוצעת על-ידי האקטוארית הממונה בחברת הביטוח המאוחדת, הגב' אירנה ויירו, שהינה נושאת משרה בחברת הביטוח המאוחדת.

(ג) תביעות תלויות

תביעות תלויות בניכוי חלק מבטחי המשנה בהן מחושבות באופן פרטני, בהתאם להערכת מומחי חברת הביטוח המאוחדת על בסיס ההודעות בגין אירועי הביטוח וסכומי הביטוח.

הפרשות לתביעות שאירעו אך לא דווחו (IBNR), נכללו במסגרת ההתחייבויות בגין חוזי ביטוח.

בענף נסיעות לחו"ל קבעה האקטוארית הממונה בחברת הביטוח המאוחדת, כי לא ניתן ליישם מודל אקטוארי. עקב היעדר מובהקות סטטיסטית, נכללו התביעות התלויות בהתבסס על הערכות מומחים חיצוניים ועובדי חברת הביטוח המאוחדת שמטפלים בתביעות, וכן בתוספת IBNR ככל שנדרש.

(ד) הוצאות רכישה נדחות

הוצאות הרכישה הנדחות כוללות חלק מהוצאות שיווק והוצאות הנהלה וכלליות הקשורות לרכישת פוליסות חדשות. הוצאות רכישה נדחות בביטוח מפני מחלות ואישפוז מופחתות בשיעורים שווים על פני תקופת הפוליסה, אך לא יותר משש שנים. הוצאות הרכישה הנדחות, המתייחסות לפוליסות שבוטלו, נמחקות במועד הביטול.

מידי שנה בודקת אקטוארית חברת הביטוח המאוחדת את ברות ההשבה של ה-DAC. הבדיקה נערכת על מנת לוודא שההתחייבויות בגין חוזי ביטוח בניכוי ה-DAC בגין הפוליסות שנמכרו מספיקות ושהפוליסות צפויות ליצור הכנסות עתידיות שתכסנה את הפחתת ה-DAC ואת ההתחייבויות הביטוחיות, הוצאות התפעול והעמלות בגין אותן פוליסות.

ההנחות המשמשות לבדיקה זו כוללות הנחות בגין ביטולים, הוצאות תפעול, תשואה מנכסים, תמותה ותחלואה, הנקבעות על-ידי אקטוארית חברת הביטוח המאוחדת מדי שנה על-פי בדיקות ניסיון העבר ומחקרים רלוונטיים עדכניים.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

2. הכרה בהכנסה

1. פרמיות

(א) פרמיות במגזר ביטוח חיים וחסכון ארוך טווח ובמגזר ביטוח בריאות, לרבות פרמיות חסכון ולמעט תקבולים בגין חוזי השקעה, נרשמות כהכנסות בהגיע מועד גבייתן. ביטולים נרשמים במועד קבלת ההודעה מבעל הפוליסה, או באופן יזום על ידי חברת הביטוח המאוחדת עקב פיגורים בתשלום, בכפוף להוראות כל דין. השתתפות המבוטחים ברווחים מנוכה מהפרמיות.

(ב) פרמיות בביטוח כללי נרשמות כהכנסות על בסיס דוחות תפוקה חודשיים. הפרמיות מתייחסות בעיקרן לתקופת ביטוח של שנה. ההכנסות מפרמיה ברוטו ושינויים בפרמיה שטרם הורווחה בגינה, נרשמים בסעיף פרמיות שהורווחו, ברוטו.

פרמיות בענף רכב חובה נזקפות לרווח או הפסד בעת פירעון הפרמיה אך לא לפני תחילת תקופת הביטוח, הואיל והכיסוי הביטוחי מותנה בתשלום הפרמיה.

פרמיות מפוליסות שתחילת הביטוח שלהן הינה לאחר תאריך הדיווח נרשמות כהכנסות מראש.

ההכנסות שנכללו בדוחות הכספיים הינן לאחר ביטולים שנתקבלו מבעלי פוליסות, ובניכוי ביטולים והפרשות עקב אי פירעון דמי הביטוח, בכפוף להוראות כל דין.

2. דמי ניהול

דמי ניהול בגין חוזי ביטוח תלויי תשואה - דמי הניהול מחושבים בהתאם להנחיות המפקח בשיעורים קבועים מסכום צבירת החיסכון של המבוטחים בתיק המשתתף ברווחים וכוללים דמי ניהול קבועים בלבד.

3. עמלות

הכנסות מעמלות מביטוח משנה בביטוח כללי, חיים ובריאות נזקפות בעת התהוותן.

4. רווחים (הפסדים) מהשקעות נטו והכנסות מימון

רווחים (הפסדים) מהשקעות נטו, והכנסות מימון כוללים הכנסות ריבית והפרשי הצמדה בגין נכסי חוב, הכנסות מדיבידנדים, רווחים (הפסדים) נטו ממכירת נכסים פיננסיים, שינויים בשווי ההוגן של נכסים פיננסיים המוצגים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד, רווחים (הפסדים) ממטבע חוץ ורווחים (הפסדים) ממימוש השקעות המחושבים כהפרש בין תמורת המימוש נטו ובין העלות המקורית או העלות המופחתת ומוכרים בעת קרות אירוע המכירה. יצוין כי רווחים (הפסדים) מעליית (ירידת) ערך והכנסות מדמי שכירות של נדל"ן להשקעה, הנובעים מנדל"ן להשקעה בחברת הביטוח המאוחדת, מיוחסים לסעיף הכנסות מהשקעות.

5. הכנסות מהשכרת נכסים

הכנסות מחוזי שכירות מוכרות לפי שיטת הקו הישר על פני תקופת השכירות. הכנסות מחוזי שכירות בהן קיימת עליה קבועה בדמי השכירות לאורך תקופת החוזה מוכרות כהכנסה בהתאם לשיטת הקו הישר, וזאת רק כאשר קיימת וודאות לגבי גביית הפרשי שכירות בעתיד.

6. הכנסות ממכירת נדל"ן להשקעה

הכנסות ממכירת נדל"ן להשקעה מוכרות כאשר הסיכונים וההטבות העיקריים הכרוכים בבעלות עברו לרוכש. הכנסות אינן מוכרות במידה וקיימות אי וודאויות משמעותיות ביחס לגביית התמורה מהעסקה, העלויות הקשורות או אם קיימת מעורבות ניהולית נמשכת של הקבוצה ביחס לנדל"ן להשקעה שנמסר.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ז. הכרה בהכנסה (המשך)

7. הכנסות ממתן אשראי צרכני

הכנסות ריבית ממתן אשראי והלוואות

הכנסות ריבית בגין נכסים פיננסיים, הנמדדים בעלות מופחתת, מוכרות על בסיס צבירה בשיטת הריבית האפקטיבית.

הכנסות משערוך הלוואות המיועדות למימוש

הכנסות משערוך לשווי הוגן של נכסים פיננסיים המיועדים למימוש מוכרות בעת מתן ההלוואה בהתאם למודל העסקי של מימון ישיר. מדי תקופה מבצעת מימון ישיר מדידה מחדש של אותם נכסים פיננסיים.

הכנסות ממתן שירותי תפעול תיק הלוואות ושיווק הלוואות

הכנסות ממתן שירותי תפעול תיקי הלוואות מוכרות בהתאם למספר ההלוואות שתפעלה החברה בחודש הקודם לחודש החיוב.

הכנסות ממתן שירותי שיווק הלוואות לצדדים שלישיים מוכרות על ידי היוון של תזרימי המזומנים שמימון ישיר צופה לקבל מהצדדים השלישיים בגין שירות שיווק ההלוואות.

8. דיווח הכנסות על בסיס ברוטו או על בסיס נטו

במקרים בהם הקבוצה פועלת כסוכנת או כמתווכת מבלי לשאת בסיכונים ובתשואות הנגזרים מהעסקה הכנסותיה מוצגות על בסיס נטו.

ח. מסים על הכנסה

תוצאות המס בגין מסים שוטפים או נדחים נזקפות לרווח או הפסד, למעט אם הן מתייחסות לפריטים הנזקפים לרווח כולל אחר או להון.

1. מסים שוטפים

חבות בגין מסים שוטפים נקבעת תוך שימוש בשיעורי המס וחוקי המס שחוקקו או אשר חקיקתם הושלמה למעשה, עד לתאריך הדיווח, וכן התאמות נדרשות בקשר לחבות המס לתשלום בגין שנים קודמות.

2. מסים נדחים

מסים נדחים מחושבים בגין הפרשים זמניים בין הסכומים הנכללים בדוחות הכספיים לבין הסכומים המובאים בחשבון לצורכי מס.

יתרות המסים הנדחים מחושבות לפי שיעור המס הצפוי לחול כאשר הנכס ימומש או ההתחייבות תסולק, בהתבסס על חוקי המס שחוקקו או אשר חקיקתם הושלמה למעשה עד לתאריך הדיווח.

בכל תאריך דיווח, נכסי מסים נדחים נבחנים בהתאם לצפי ניצולם. הפסדים מועברים והפרשים זמניים ניתנים לניכוי בגינם לא הוכרו נכסי מסים נדחים נבחנים בכל תאריך דיווח ובמידה שניצולם צפוי, מוכר נכס מס נדחה מתאים.

המסים הנדחים בגין נדל"ן להשקעה המוחזק במטרה להשיב את מרבית (substantially all) ההטבות הכלכליות הגלומות בו בדרך של מימוש ולא בדרך של שימוש, נמדדים לפי אופן היישוב הצפוי של נכס הבסיס, על בסיס מימוש ולא שימוש.

במקרים בהם הקבוצה מחזיקה בחברת נכס, והאופן שבו הקבוצה צופה לממש את ההשקעה הוא על ידי מכירת מניות חברת הנכס ולא על ידי מימוש הנכס עצמו, הקבוצה נדרשת להכיר במסים נדחים הן בהתייחס להפרשים הזמניים הפנימיים (inside differences) הנובעים מהפער בין בסיס המס של הנכס לבין ערכו בספרים והן ביחס להפרשים הזמניים החיצוניים (outside differences) הנובעים מהפער בין בסיס המס של המניות לבין חלק החברה המחזיקה בנכסים נטו של החברה הבת בדוחות המאוחדים.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ח. מסים על הכנסה (המשך)

2. מסים נדחים (המשך)

בחישוב המסים הנדחים לא מובאים בחשבון המסים שהיו חלים במקרה של מימוש ההשקעות בחברות מוחזקות, כל עוד מכירת ההשקעות בחברות מוחזקות אינה צפויה בעתיד הנראה לעין.

נכסי מסים נדחים והתחייבויות מסים נדחים מוצגים כנכסים לא שוטפים והתחייבויות לא שוטפות, בהתאמה. מסים נדחים מקוזזים אם קיימת זכות חוקית לקיזוז נכס מס שוטף כנגד התחייבות מס שוטפת והמסים הנדחים מתייחסים לאותה ישות החייבת במס ולאותה רשות מס.

ט. רכוש קבוע

קרקעות ומבנים מוצגים לפי שווים ההוגן במועד ההערכה מחדש, בניכוי פחת שנצבר והפסדים מירידת ערך שנצברו לאחר מכן.

פריטי הרכוש הקבוע מוצגים לפי העלות בתוספת עלויות רכישה ישירות, בניכוי פחת שנצבר, בניכוי הפסדים מירידת ערך שנצברו ואינם כוללים הוצאות תחזוקה שוטפת. העלות כוללת חלקי חילוף וציוד עזר המשמשים את הרכוש הקבוע.

הפחת מחושב בשיעורים שנתיים שווים על בסיס שיטת הקו הישר לאורך תקופת החיים השימושיים בנכס, כדלקמן:

בעיקר %	%	
2	2	בניינים (למעט רכיב הקרקע)
15	15	כלי רכב
15	6-26	ריהוט וציוד משרדי
33	20-33	מחשבים, שרתים וציוד נלווה
10	10	שיפורים במושכר (*)

(*) שיפורים במושכר מופחתים לפי שיטת הקו הישר על פני תקופת השכירות (לרבות תקופת האופציה להארכה שבידי הקבוצה שבכוונתה לממשה) או בהתאם לתקופת החיים המשוערת של השיפור, לפי הקצר שבהם.

אורך החיים השימושיים, שיטת הפחת וערך השייר של כל נכס נבחנים לפחות בכל סוף שנה והשינויים מטופלים כשינוי אומדן חשבונאי של מכאן ולהבא. הפחתת נכסים מופסקת כמוקדם מבין המועד בו הנכס מסווג כמוחזק למכירה לבין המועד שבו הנכס נגרע.

שערוך הקרקעות והמבנים נזקף לרווח כולל אחר לסעיף קרן הערכה מחדש, בניכוי השפעת המס. קרן הערכה מחדש מועברת ישירות ליתרת הרווח כאשר הנכס נגרע.

הערכות מחדש מבוצעות באופן סדיר על מנת לוודא שהיתרה בדוחות הכספיים אינה שונה באופן מהותי מהערך שהיה נקבע לפי השווי ההוגן בתאריך הדיווח.

ירידת ערך של נכס שהוערך מחדש נזקפת ישירות לרווח כולל אחר, עד לסכום שבו קיימת יתרת זכות בקרן ההערכה מחדש בגין אותו נכס. ירידת ערך נוספת, אם קיימת, נזקפת לרווח או הפסד. עלייה בערכו של נכס כתוצאה מהערכה מחדש, מוכרת ברווח או הפסד עד לסכום שבו היא מבטלת ירידה, שהוכרה קודם לכן ברווח או הפסד. כל עלייה נוספת לאחר מכן נזקפת לקרן הערכה מחדש.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

י. עלויות אשראי

הקבוצה מהוות עלויות אשראי הקשורות לרכישה, הקמה או ייצור של נכסים כשירים אשר נדרשת תקופת זמן משמעותית להכנתם, לשימוש המיועד או מכירתם.

היוון עלויות האשראי מתחיל במועד שבו הוצאו עלויות בגין הנכס עצמו, התחילו הפעולות להכנת הנכס ונגרמו עלויות אשראי, ומסתיים כאשר הושלמו מהותית כל הפעולות להכנת הנכס הכשיר לשימוש המיועד או למכירתו. הסכום של עלויות האשראי המהוון בתקופת הדיווח כולל עלויות אשראי ישירות ועלויות אשראי כללי על פי שיעור היוון משוקלל.

יא. נדל"ן להשקעה

נדל"ן להשקעה הינו נדל"ן (קרקע או מבנה, או שניהם) המוחזק על ידי הבעלים (מחכיר בחכירה תפעולית) או חוכר בחכירה מימונית לצורך הפקת דמי שכירות או לשם עליית ערך, או שתיהן, ושלא לצורך שימוש בייצור או הספקת סחורות או שירותים או למטרות מנהליות, או מכירה במהלך העסקים הרגיל.

נדל"ן להשקעה נגרע כאשר הוא ממומש או כאשר נפסק השימוש בו ולא צפויות הטבות כלכליות עתידיות ממימוש. ההפרש בין התמורה נטו ממימוש הנכס לבין היתרה בדוחות הכספיים מוכר ברווח או הפסד בתקופה שבה נגרע הנכס.

נדל"ן להשקעה נמדד לראשונה לפי העלות כולל עלויות רכישה ישירות. לאחר ההכרה הראשונית, נדל"ן להשקעה נמדד בשווי ההוגן, אשר משקף את תנאי השוק במועד הדיווח. רווחים או הפסדים הנובעים משינויים בשווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה, נזקפים לרווח או הפסד במועד התהוותם. נדל"ן להשקעה אינו מופחת באופן שיטתי.

נדל"ן להשקעה בהקמה המיועד לשימוש עתידי כנדל"ן להשקעה נמדד אף הוא בשווי הוגן כאמור לעיל וזאת כאשר השווי ההוגן ניתן למדידה מהימנה. כשהשווי ההוגן אינו ניתן למדידה מהימנה, בשל אופי והיקף סיכוני הפרויקט, אזי הוא נמדד על פי עלותו, בניכוי הפסדים מירידת ערך במידה שקיימים, עד למועד שבו השווי ההוגן ניתן למדידה מהימנה או השלמת הבנייה, כמוקדם מביניהם. בסיס העלות של נדל"ן להשקעה בהקמה כולל את עלות המקרקעין בתוספת עלויות אשראי המשמשות למימון ההקמה, עלויות תכנון ופיתוח ישירות תוספתיות ודמי תיווך בשל התקשרויות בהסכמים להשכרתו.

לצורך קביעת השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה, מתבססת הקבוצה על הערכת שווי שמבוצעת על ידי מעריכים חיצוניים בלתי תלויים שהינם מומחים בהערכות שווי של נדל"ן והינם בעלי הידע והניסיון הנדרשים.

יב. נכסים בלתי מוחשיים

נכסים בלתי מוחשיים הנרכשים בנפרד נמדדים עם ההכרה הראשונית לפי העלות בתוספת עלויות רכישה ישירות. עלויות בגין נכסים בלתי מוחשיים אשר פותחו באופן פנימי, למעט עלויות פיתוח מהוונות, נזקפות לרווח או הפסד בעת התהוותן.

נכסים בלתי מוחשיים בעלי אורך חיים שימושיים מוגדר מופחתים על פני אורך החיים השימושיים שלהם, ונבחנת לגביהם ירידת ערך כאשר קיימים סימנים המצביעים על ירידת ערך. תקופת ההפחתה ושיטת ההפחתה של נכס בלתי מוחשי נבחנת לפחות בכל סוף שנה.

נכסים בלתי מוחשיים בעלי אורך חיים שימושיים בלתי מוגדר אינם מופחתים באופן שיטתי וכפופים לבחינת ירידת ערך מדי שנה וכן בכל עת שקיים סימן המצביע כי ייתכן שחלה ירידת ערך. אורך החיים השימושיים של נכסים אלה נבחן מדי שנה כדי לקבוע אם הערכת אורך החיים כבלתי מוגדר עדיין תקפה. אם האירועים והנסיבות אינם תומכים עוד בהערכה כאמור, השינוי באורך החיים השימושיים מבלתי מוגדר למוגדר מטופל כשינוי באומדן חשבונאי ובאותו מועד נבחנת גם ירידת ערך. החל מאותו מועד מופחת הנכס באופן שיטתי על פני תקופת אורך החיים השימושים שלו.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

יב. נכסים בלתי מוחשיים (המשך)

1. עלויות פיתוח תוכנה

הוצאות פיתוח תוכנה מהוונות אך ורק אם ניתן למדוד באופן מהימן את עלויות הפיתוח; התוכנה ישימה מבחינה טכנית ומסחרית; צפויה הטבה כלכלית עתידית מהפיתוח, ולקבוצה כוונה ומקורות מספיקים להשלים את הפיתוח ולהשתמש בתוכנה. הוצאה שהוונה כוללת את עלות החומרים, שכר עבודה ישיר והוצאות תקורה שניתן לייחסן ישירות להכנת הנכס לשימוש המיועד. הוצאות פיתוח אחרות נזקפות לרווח או הפסד עם התהוותן.

הוצאות פיתוח שהונו נמדדות לפי עלות בניכוי הפחתות והפסדים מירידת ערך שנצברו.

2. תוכנות

נכסי הקבוצה כוללים מערכות מחשב המורכבות מחומרה ותוכנות. תוכנות המהוות חלק אינטגרלי מחומרה, אשר אינה יכולה לפעול ללא התוכנות המותקנות עליה, מסווגות כרכוש קבוע. לעומת זאת, רישיונות לתוכנות העומדות בפני עצמן ומוסיפות פונקציונליות נוספת לחומרה, מסווגים כנכסים בלתי מוחשיים.

3. עלויות עוקבות

עלויות עוקבות מוכרות כנכס בלתי מוחשי אך ורק כאשר הן מגדילות את ההטבה הכלכלית העתידית הגלומה בנכס בגינו הן הוצאו. כל העלויות האחרות, לרבות עלויות הקשורות למוניטין או מותגים שפותחו באופן עצמי, נזקפות לדוח רווח או הפסד עם התהוותן.

4. הפחתה

הפחתה נזקפת לדוח רווח או הפסד על פני אומדן אורך החיים השימושי של הנכסים הבלתי מוחשיים, פרט למוניטין, מהמועד שבו הנכסים זמינים לשימוש.

אומדן אורך החיים השימושי לתקופה הנוכחית ולתקופות השוואתיות הינו כדלקמן:

תוכנות - מופחתות בקו ישר על פני 3-10 שנים.

תיק לקוחות - מופחת בקו ישר על פני 5 שנים.

האומדנים בדבר שיטת ההפחתה ואורך החיים השימושי נבחנים מחדש לפחות בכל סוף שנת דיווח.

יג. ירידת ערך

1. נכסים פיננסיים

נכסים פיננסיים המוצגים בעלות מופחתת

ראיה אובייקטיבית לירידת ערך קיימת כאשר אירוע אחד או יותר השפיעו באופן שלילי על אומדן תזרימי המזומנים העתידיים מהנכס לאחר מועד ההכרה. סכום ההפסד הנזקף לרווח או הפסד נמדד כהפרש בין יתרת הנכס בדוחות הכספיים לבין הערך הנוכחי של אומדן תזרימי המזומנים העתידיים (שאינם כוללים הפסדי אשראי עתידיים שטרם התהוו), המהוונים בהתאם לשיעור הריבית האפקטיבית המקורית של הנכס הפיננסי. אם הנכס הפיננסי נושא ריבית משתנה, ההיוון נעשה בהתאם לשיעור הריבית האפקטיבית הנוכחית. בתקופות עוקבות הפסד מירידת ערך מבוטל כאשר ניתן לייחס באופן אובייקטיבי את השבת ערכו של הנכס לאירוע שהתרחש לאחר ההכרה בהפסד. ביטול כאמור נזקף לרווח או הפסד עד לגובה ההפסד שהוכר.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

יג. ירידת ערך (המשך)

2. נכסים לא פיננסיים

הקבוצה בוחנת את הצורך בירידת ערך נכסים לא פיננסיים כאשר ישנם סימנים כתוצאה מאירועים או שינויים בנסיבות המצביעים על כך שהיתרה בדוחות הכספיים אינה ברת-השבה. במקרים בהם היתרה בדוחות הכספיים של הנכסים הלא פיננסיים עולה על הסכום בר-ההשבה שלהם, מופחתים הנכסים לסכום בר-ההשבה שלהם. הסכום בר-ההשבה הינו הגבוה מבין שווי הוגן בניכוי עלויות למכירה ושווי שימוש. בהערכת שווי השימוש מהוונים תזרימי המזומנים הצפויים לפי שיעור ניכיון לפני מס המשקף את הסיכונים הספציפיים לכל נכס. בגין נכס שאינו מייצר תזרימי מזומנים עצמאיים נקבע הסכום בר-ההשבה עבור היחידה מניבת המזומנים שאלה שייך הנכס. הפסדים מירידת ערך נזקפים לדוח רווח או הפסד.

הפסד מירידת ערך של נכס, למעט מוניטין, מבוטל רק כאשר חלו שינויים באומדנים ששימושו בקביעת הסכום בר-ההשבה של הנכס מהמועד בו הוכר לאחרונה ההפסד מירידת הערך. ביטול ההפסד כאמור מוגבל לנמוך מבין סכום ירידת הערך של הנכס שהוכר בעבר (בניכוי פחת או הפחתה) או סכום בר-ההשבה של הנכס. לגבי נכס הנמדד לפי העלות, ביטול הפסד כאמור נזקף לרווח או הפסד.

הקריטריונים הייחודיים להלן מיושמים בבחינת ירידת ערך של הנכסים הספציפיים הבאים:

מוניטין

החברה בוחנת ירידת ערך של מוניטין אחת לשנה ליום 31 בדצמבר, או לעיתים קרובות יותר אם אירועים או שינויים בנסיבות מצביעים על כך שקיימת ירידת ערך.

בחינת ירידת ערך של מוניטין נקבעת על ידי בחינת הסכום בר-ההשבה של היחידה מניבת המזומנים (או קבוצה של יחידות מניבות מזומנים) שאלה הוקצה המוניטין. כאשר הסכום בר-ההשבה של היחידה מניבת המזומנים (או קבוצה של יחידות מניבות מזומנים) נמוך מהיתרה בדוחות הכספיים של היחידה מניבת המזומנים (או קבוצה של יחידות מניבות מזומנים) שאלה הוקצה המוניטין, מוכר הפסד מירידת ערך המיוחס ראשית למוניטין. הפסדים מירידת ערך מוניטין אינם מבוטלים בתקופות עוקבות.

יד. מכשירים פיננסיים

הקבוצה אימצה בשנת 2010 את IFRS 9 - שלב הנכסים.

1. מכשירים פיננסיים שאינם נגזרים

כוללים השקעות פיננסיות (נכסי חוב סחירים, נכסי חוב בלתי סחירים, מניות ואחרות) וכן נכסים פיננסיים אחרים כגון: פרמיות לגביה, חייבים אחרים, מזומנים ושווי מזומנים. כמו כן, מכשירים פיננסיים כוללים התחייבויות פיננסיות, כגון הלוואות ואשראי שנתקבלו ואשראי ספקים וזכאים אחרים.

ההכרה הראשונית במכשירים פיננסיים שאינם נגזרים הינה לפי שווי הוגן ולגבי מכשירים שאינם מוצגים בשווי ההוגן דרך רווח או הפסד בתוספת כל עלויות העסקה הישירות הניתנות לייחוס. לאחר ההכרה הראשונית, מכשירים פיננסיים שאינם נגזרים נמדדים כמפורט בהמשך.

מכשיר פיננסי מוכר כנכס או כהתחייבות במועד קבלת התנאים החוזיים על ידי החברה (מועד העסקה).

(א) מזומנים ושווי מזומנים

מזומנים כוללים יתרות מזומנים לשימוש מיידי ופקדונות לפי דרישה. שווי מזומנים כוללים השקעות לזמן קצר ברמת נזילות גבוהה אשר ניתנות להמרה בנקל לסכומים ידועים של מזומנים ואשר חשופות לסיכון בלתי משמעותי של שינויים בשווי ואינם מוגבלים בשעבוד.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ד. מכשירים פיננסיים (המשך)

1. מכשירים פיננסיים שאינם נגזרים (המשך)

(ב) נכסים פיננסיים

מדידה במועד ההכרה לראשונה

נכסים פיננסיים בתחולת IFRS 9 יוכרו במועד ההכרה לראשונה בהם לפי שווי הוגן ובתוספת עלויות עסקה שניתן לייחס במישרין לרכישה, למעט במקרה של נכסים פיננסיים המוצגים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד, אשר לגביהם עלויות עסקה נזקפות לרווח או הפסד במועד התהוותן.

מדידה לאחר ההכרה לראשונה

מדידת מכשירי חוב לאחר מועד ההכרה לראשונה:

בתקופות עוקבות יש למדוד מכשירי חוב בעלות מופחתת רק במידה ומתקיימים שני התנאים הבאים:

- הנכס מוחזק במסגרת מודל עסקי שמטרתו היא להחזיק בנכסים על מנת לגבות את תזרימי המזומנים החוזיים הנובעים מהם.
- על פי התנאים החוזיים של הנכס הפיננסי, החברה זכאית, במועדים מוגדרים, לקבל תזרימי מזומנים המהווים תשלומי קרן וריבית בלבד בגין סכום הקרן שטרם נפרעה.

למרות האמור לעיל, חברה יכולה, בעת ההכרה לראשונה, לייעד מכשיר חוב אשר עונה על שני התנאים האמורים לשווי הוגן דרך רווח או הפסד במידה וייעוד שכזה מבטל או מפחית משמעותית חוסר עקביות במדידה או בהכרה ('חוסר הקבלה חשבונאית') שהיו נוצרים אילו לא כן.

המדידה העוקבת של כל יתר מכשירי החוב תהיה בשווי הוגן דרך רווח או הפסד.

בהתאם להוראות המפורטות לעיל, מכשירי חוב אשר מיועדים למימוש חלקי להחזקה לצורך גביית תזרימי המזומנים החוזיים הנובעים מהם ימדדו בשווי הוגן דרך רווח או הפסד.

מדידת מכשירים הוניים לאחר מועד ההכרה לראשונה בהם

נכסים פיננסיים שהינם מכשירים הוניים נמדדים בתקופות עוקבות בשווי הוגן, וההפרשים נזקפים לרווח או הפסד.

סיווג מחדש

כאשר, ורק כאשר, חברה משנה את המודל העסקי שלה לניהול נכסים פיננסיים, עליה לסווג מחדש את כל הנכסים הפיננסיים המושפעים משינוי הסיווג. שינוי הסיווג יבוצע ממועד הסיווג מכאן ולהבא. במידה וכתוצאה משינוי סיווג כאמור נכס פיננסי ימדד בשווי הוגן, רווח או הפסד כלשהם שנובעים מההפרש בין ערכו הקודם בספרים לבין שווי ההוגן יוכר ברווח או הפסד.

2. מכשירים פיננסיים נגזרים

נגזרים פיננסיים מוכרים לראשונה לפי שווי הוגן; עלויות עסקה הניתנות לייחוס נזקפות לרווח או הפסד עם התהוותן. לאחר ההכרה הראשונית, נמדדים הנגזרים לפי שווי הוגן, כשהשינויים בשווי ההוגן נזקפים לדוח רווח או הפסד.

3. נכסים והתחייבויות פיננסיים צמודי מדד שאינם נמדדים לפי שווי הוגן

ערכם של נכסים והתחייבויות פיננסיים צמודי מדד, שאינם נמדדים לפי שווי הוגן, משוערכים בכל תקופה בהתאם לשיעור עליית המדד בפועל.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ד. מכשירים פיננסיים (המשך)

4. החברה קיבלה החלטות לייעוד הנכסים כדלקמן:

נכסים הכלולים בתיקי השקעה של פוליסות משתתפות ברווחי השקעות

נכסים אלו, הכוללים מכשירים פיננסיים סחירים ומכשירים פיננסיים לא סחירים, סווגו לקבוצת שווי הוגן דרך רווח או הפסד, וזאת מהנימוקים הבאים: מדובר בתיקים מנוהלים, נפרדים ומזהים, אשר הצגתם לפי שווי הוגן מקטינה באופן משמעותי עיוות חשבונאי של הצגת נכסים פיננסיים והתחייבויות פיננסיות לפי בסיסי מדידה שונים (mismatch), כמו כן, הניהול מתבצע לפי שווי הוגן וביצועי התיק נמדדים לפי שווי הוגן בהתאם לאסטרטגיית ניהול סיכונים מתועדת, והמידע לגבי המכשירים הפיננסיים מדווח להנהלה (וועדת ההשקעות הרלוונטית) באופן פנימי על בסיס שווי הוגן. לעניין טכניקת חישוב השווי ההוגן ראה גם באור 19' להלן.

נכסים סחירים שאינם נכללים בתיקי השקעות כנגד פוליסות משתתפות ברווחים (נוסטרו) שאינם כוללים נגזרים משובצים או שאינם מהווים נגזרים

נכסים אלו יועדו לקבוצת שווי הוגן דרך רווח או הפסד. למעט נכסי חוב סחירים מסויימים המוחזקים על מנת לגבות את תזרימי המזומנים החוזיים מהם אשר נמדדים בעלות מופחתת.

נכסים שאינם סחירים שאינם נכללים בתיקי השקעות כנגד פוליסות משתתפות ברווחים (נוסטרו)

נכסי חוב שאינם סחירים נמדדים על פי עלות מופחתת. מניות וקרנות השקעה יועדו לקבוצת שווי הוגן דרך רווח או הפסד.

5. קיזוז מכשירים פיננסיים

נכסים פיננסיים והתחייבויות פיננסיות מקוזזים והסכום נטו מוצג בדוח על המצב הכספי אם קיימת זכות שניתנת לאכיפה משפטית לקזז את הסכומים שהוכרו, וכן קיימת כוונה לסלק את הנכס ואת ההתחייבות על בסיס נטו או לממש את הנכס ולסלק את ההתחייבות במקביל.

הזכות לקזז חייבת להיות ניתנת לאכיפה משפטית לא רק במהלך העסקים הרגיל של הצדדים לחוזה אלא גם במקרה של פשיטת רגל או חדלות פירעון של אחד הצדדים. על מנת שהזכות לקזז תהיה קיימת באופן מיידי, אסור שהיא תהיה תלויה באירוע עתידי או שיהיו פרקי זמן שבהם היא לא תחול, או שיהיו אירועים שיגרמו לפקיעתה.

6. התחייבויות פיננסיות

התחייבויות פיננסיות בעלות מופחתת

הלוואות ואשראי מוכרים לראשונה לפי שווי הוגן בתוספת עלויות עסקה מיוחדות ישירות, במידה שקיימות (לדוגמה: עלויות גיוס הלוואה). לאחר ההכרה הראשונית, הלוואות, לרבות אגרות חוב, מוצגות על פי תנאיהן לפי עלות מופחתת תוך שימוש בשיטת הריבית האפקטיבית המביאה בחשבון גם את עלויות העסקה המיוחדות ישירות.

התחייבויות פיננסיות הנמדדות בשווי הוגן דרך רווח או הפסד

התחייבויות פיננסיות הנמדדות בשווי הוגן דרך רווח או הפסד כוללות התחייבויות פיננסיות המוחזקות למסחר והתחייבויות פיננסיות המיועדות עם ההכרה הראשונית בהן להיות מוצגות בשווי הוגן דרך רווח או הפסד.

נגזרים, לרבות נגזרים משובצים שהופרדו, מסווגים כמוחזקים למסחר אלא אם הם מיועדים לשמש כמכשירים להגנה אפקטיבית.

ניתן לייעד התחייבות במועד ההכרה לראשונה לשווי הוגן דרך רווח או הפסד, בכפוף לתנאים שנקבעו ב- IAS 39.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

י.ד. מכשירים פיננסיים (המשך)

7. התחייבויות בגין ערבויות פיננסיות

התחייבויות בגין ערבויות פיננסיות מוכרות לראשונה לפי השווי ההוגן תוך התחשבות גם בעלויות עסקה ישירות המיוחסות למתן הערבות. לאחר ההכרה הראשונית, ההתחייבות נמדדת לפי הסכום הגבוה מבין הסכום שהוכר לראשונה (בניכוי הפחתה מתאימה על פני תקופת הערבות) והאומדן לסכום שנדרש (אם נדרש) להכיר בו לתאריך הדיווח על פי IAS 37 בהתייחס להסכם הערבות.

8. גרעת מכשירים פיננסיים

נכסים פיננסיים

נכס פיננסי נגרע כאשר פקעו הזכויות החוזיות לקבלת תזרימי המזומנים מהנכס הפיננסי, או החברה העבירה את הזכויות החוזיות לקבלת תזרימי המזומנים מהנכס הפיננסי או נטלה על עצמה מחויבות לשלם את תזרימי המזומנים שהתקבלו במלואם לצד השלישי, ללא עיכוב משמעותי, ובנוסף העבירה באופן ממשי את כל הסיכונים וההטבות הקשורים בנכס או לא העבירה ואף לא הותירה באופן ממשי את כל הסיכונים וההטבות הקשורים לנכס אך העבירה את השליטה בנכס.

עסקת מכירת לקוחות (Factoring) ושוברי אשראי של לקוחות מטופלת כגרעה כאשר מתקיימים התנאים כאמור לעיל.

כאשר החברה העבירה את זכויותיה לקבל תזרימי מזומנים מהנכס ולא העבירה ולא הותירה באופן ממשי את הסיכונים וההטבות הקשורים בנכס ואף לא העבירה את השליטה על הנכס, מוכר נכס חדש בהתאם למידת המעורבות הנמשכת של החברה בנכס. מעורבות נמשכת בדרך של ערבות לנכס המועבר נמדדת לפי הנמוך מבין היתרה המקורית בדוחות הכספיים של הנכס והסכום המירבי של התמורה שהחברה עשויה להידרש לשלם בחזרה.

התחייבויות פיננסיות

התחייבות פיננסית נגרעת כאשר היא מסולקת, דהיינו ההתחייבות נפרעה, בוטלה או פקעה. התחייבות פיננסית מסולקת כאשר החייב:

- פורע את ההתחייבות על ידי תשלום במזומן, בנכסים פיננסיים אחרים, בסחורות או שירותים, או
- משוחרר משפטית מההתחייבות.

טו. מכשירים פיננסיים נגזרים לצורכי גידור (הגנה)

הקבוצה מבצעת לעתים התקשרויות במכשירים פיננסיים נגזרים כגון חוזי אקדמה (Forward) בגין מדד המחירים לצרכן, שאילה ומכירה בחסר בגין אגרות חוב ממשלתיות, עסקאות צילינדר על מטבע חוץ ועסקאות החלפה של שיעורי ריבית (IRS) כדי להגן על עצמה מפני הסיכונים הכרוכים בתנודות במדד המחירים לצרכן, שערי החליפין של מטבע חוץ ושיעורי הריבית.

רווחים או הפסדים הנובעים משינויים בשווי ההוגן של נגזרים שאינם משמשים למטרות גידור נזקפים מיידית לרווח או הפסד.

עסקאות גידור כשירות לחשבונאות גידור, בין היתר כאשר במועד יצירת הגידור קיים ייעוד ותייעוד פורמלי של יחסי הגידור ושל מטרת ניהול הסיכונים והאסטרטגיה של הישות לבצע גידור. הגידור נבחן על בסיס מתמשך ונקבע בפועל שהוא בעל אפקטיביות גבוהה במהלך תקופת הדיווח הכספי שאליו יועד הגידור. עסקאות גידור (הגנה) מטופלות כדלקמן:

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

טו. מכשירים פיננסיים נגזרים לצורכי גידור (הגנה) (המשך)

גידור תזרימי מזומנים

החלק האפקטיבי של הרווח או הפסד מהמכשיר המגדר מוכר ברווח (הפסד) כולל אחר בעוד שחלק לא אפקטיבי מוכר מיידית ברווח או הפסד.

רווח (הפסד) כולל אחר מועבר לרווח או הפסד כאשר תוצאות עסקת הגידור נזקפות לדוח רווח או הפסד, לדוגמה, כאשר ההכנסה או ההוצאה שגודרה מוכרת ברווח או הפסד או כאשר עסקת חזויה מתרחשת. כאשר הפריט המגודר הינו עלותו של נכס או התחייבות לא פיננסיים, עלות זו כוללת גם את סכום הרווח (הפסד) כולל אחר המתייחס, המועבר מההון במועד ההכרה בנכס או בהתחייבות.

במקרים בהם עסקת חזויה (Forecast Transaction) או התחייבות איתנה (Commitment Firm) כבר לא צפויות להתרחש, הסכומים שהוכרו בעבר ברווח (הפסד) כולל אחר מועברים לדוח רווח או הפסד. כאשר מכשיר הגידור פקע או נמכר, סולק או מומש, או אם הייעוד כמכשיר גידור בוטל, הסכומים שהוכרו בעבר ברווח (הפסד) כולל אחר נשארים ברווח (הפסד) כולל אחר עד למועד שבו העסקה החזויה או ההתקשרות האיתנה מתרחשות.

גידור השקעה נטו בפעילות חוץ

גידור השקעה נטו בפעילויות חוץ, לרבות גידור של פריט כספי המטופל כחלק מההשקעה נטו, מטופל באופן דומה לגידור תזרימי מזומנים. רווחים או הפסדים המתייחסים לחלק האפקטיבי של הגידור (הפרשי שער) נזקפים להון כרווח (הפסד) כולל אחר, בעוד שרווחים או הפסדים המתייחסים לחלק הלא אפקטיבי של הגידור נזקפים לרווח או הפסד. עם מימוש פעילויות החוץ מועבר הרווח או הפסד המצטבר שהוכר ברווח (הפסד) כולל אחר לרווח או הפסד.

חשבונאות גידור אינה מיושמת לגבי נגזרים פיננסיים המשמשים לגידור כלכלי של נכסים והתחייבויות פיננסיים. השינויים בשווי הוגן של נגזרים אלה נזקפים לרווח או הפסד במועד התהוותם לסעיף הוצאות המימון.

טז. מניות אוצר

מניות החברה המוחזקות על ידי החברה נמדדות לפי עלות רכישתן ומוצגות בקיזוז מהון החברה. כל רווח או הפסד הנובע מרכישה, מכירה, הנפקה או ביטול של מניות אוצר נזקף ישירות להון.

יז. מדידת שווי הוגן

שווי הוגן הוא המחיר שהיה מתקבל במכירת נכס או המחיר שהיה משולם להעברת התחייבות בעסקה רגילה בין משתתפים בשוק במועד המדידה.

מדידת שווי הוגן מבוססת על ההנחה כי העסקה מתרחשת בשוק העיקרי של הנכס או ההתחייבות, או בהיעדר שוק עיקרי, בשוק הכדאי (advantageous) ביותר.

השווי ההוגן של נכס או התחייבות נמדד תוך שימוש בהנחות שמשתתפים בשוק ישתמשו בעת תמחור הנכס או ההתחייבות, בהנחה שמשתתפים בשוק פועלים לטובת האינטרסים הכלכליים שלהם.

מדידת שווי הוגן לנכס לא פיננסי מביאה בחשבון את היכולת של משתתף בשוק להפיק הטבות כלכליות באמצעות הנכס בשימוש המיטבי שלו או על ידי מכירתו למשתתף אחר בשוק שישתמש בנכס בשימוש המיטבי שלו.

הקבוצה משתמשת בטכניקות הערכה שהן מתאימות לנסיבות ושקיימים עבורן מספיק נתונים שניתנים להשגה כדי למדוד שווי הוגן, תוך מיקסום השימוש בנתונים רלוונטיים שניתנים לצפייה ומיזעור השימוש בנתונים שאינם ניתנים לצפייה.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

יז. מדידת שווי הוגן (המשך)

השווי ההוגן של מכשירים פיננסיים הנסחרים בשוק פעיל נקבע על ידי מחירי השוק בתאריך הדיווח. בגין מכשירים פיננסיים שלהם אין שוק פעיל, השווי ההוגן נקבע באמצעות שימוש בשיטות הערכה. שיטות אלו כוללות התבססות על עסקאות שבוצעו לאחרונה בתנאי שוק, התייחסות לשווי השוק הנוכחי של מכשיר אחר דומה במהותו, היוון תזרימי מזומנים או שיטות הערכה אחרות. השווי של אגרות חוב בלתי סחירות, הלוואות ופקדונות, מחושב לפי מודל המבוסס על היוון תזרימי המזומנים.

כל הנכסים וההתחייבויות הנמדדים בשווי הוגן או שניתן גילוי לשווי ההוגן שלהם מחולקים לקטגוריות בתוך מידרג השווי ההוגן, בהתבסס על רמת הנתונים הנמוכה ביותר, המשמעותית למדידת השווי ההוגן בכללותה:

- רמה 1: מחירים מצוטטים (ללא התאמות) בשוק פעיל של נכסים והתחייבויות זהים.
- רמה 2: נתונים שאינם מחירים מצוטטים שנכללו ברמה 1 אשר ניתנים לצפייה במישרין או בעקיפין.
- רמה 3: נתונים שאינם מבוססים על מידע שוק ניתן לצפייה (טכניקות הערכה ללא שימוש בנתוני שוק ניתנים לצפייה).

יח. הפרשות

הפרשה בהתאם ל-37 IAS מוכרת כאשר לקבוצה קיימת מחויבות בהווה (משפטית או משתמעת) כתוצאה מאירוע שהתרחש בעבר, צפוי שיידרש שימוש במשאבים כלכליים על מנת לסלק את המחויבות וניתן לאמוד אותה באופן מהימן. כאשר הקבוצה צופה שחלק או כל ההוצאה תוחזר לקבוצה, כגון בחוזה ביטוח, ההחזר יוכר כנכס נפרד, רק במועד בו קיימת וודאות למעשה לקבלת הנכס. ההוצאה תוכר בדוח רווח או הפסד בניכוי החזר ההוצאה.

להלן סוגי ההפרשות שנכללו בדוחות הכספיים:

תביעות משפטיות

הפרשה בגין תביעות מוכרת כאשר לקבוצה קיימת מחויבות משפטית בהווה או מחויבות משתמעת כתוצאה מאירוע שהתרחש בעבר, כאשר יותר סביר מאשר לא (more likely than not) כי הקבוצה תידרש למשאביה הכלכליים לסילוק המחויבות, וניתן לאמוד אותה באופן מהימן. כאשר השפעת ערך הזמן הינה מהותית, נמדדת הפרשה בהתאם לערכה הנוכחי. בעת בחינת הצורך בהכרה בהפרשות ובכימותן, מסתייעת הנהלת הקבוצה ביועצי המשפטיים.

היטלים

היטלים המוטלים על הקבוצה על ידי מוסדות ממשלה באמצעות חקיקה, מטופלים בהתאם לפרשנות IFRIC 21, לפיה ההתחייבות לתשלום ההיטל תוכר רק בעת קרות האירוע היוצר את המחויבות לתשלום.

יט. התחייבויות בשל הטבות לעובדים

בקבוצה קיימים מספר סוגי הטבות לעובדים:

1. הטבות עובדים לזמן קצר

הטבות לעובדים לזמן קצר הינן הטבות אשר חזויות להיות מסולקות במלואן לפני 12 חודשים לאחר תום תקופת הדיווח השנתית שבה העובדים מספקים את השירותים המתייחסים. הטבות אלו כוללות משכורות, ימי חופשה, הבראה והפקדות מעסיק לביטוח לאומי ומוכרות כהוצאה עם מתן השירותים. התחייבות בגין בונוס במזומן או תוכנית להשתתפות ברווחים, מוכרת כאשר לקבוצה קיימת מחויבות משפטית או משתמעת לשלם את הסכום האמור בגין שירות שניתן על ידי העובד בעבר וניתן לאמוד באופן מהימן את הסכום.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

יט. התחייבויות בשל הטבות לעובדים (המשך)

2. הטבות לאחר סיום העסקה

תכנית להפקדה מוגדרת

לקבוצה תוכניות להפקדה מוגדרת, בהתאם לסעיף 14 לחוק פיצויי פיטורין, שלפיהן היא משלמת באופן קבוע תשלומים מבלי שתהיה לה מחויבות משפטית או משתמעת לשלם תשלומים נוספים גם אם בקרן לא הצטברו סכומים מספיקים כדי לשלם את כל ההטבות לעובד המתייחסות לשירות העובד בתקופה השוטפת ובתקופות קודמות. הפקדות לתוכנית להפקדה מוגדרת בגין פיצויים או בגין תגמולים, מוכרות כהוצאה בעת ההפקדה לתוכנית במקביל לקבלת שירותי העבודה מהעובד.

בנוסף, לקבוצה תוכנית להטבה מוגדרת בגין תשלום פיצויים בהתאם לחוק פיצויי פיטורין. לפי החוק, זכאים עובדים לקבל פיצויים עם פיטוריהם או עם פרישתם. ההתחייבות בשל סיום העסקה נמדדת לפי שיטת שווי אקטוארי של יחידת הזכאות החזויה. החישוב האקטוארי מביא בחשבון עלויות שכר עתידיות ושיעור עזיבת עובדים, וזאת על בסיס הערכה של עיתוי התשלום. הסכומים מוצגים על בסיס היוון תזרימי המזומנים העתידיים הצפויים, לפי שיעורי הריבית בהתאם לתשואה במועד הדיווח של אגרות חוב קונצרניות צמודות מדד באיכות גבוהה, אשר מועד פרעון דומה לתקופת ההתחייבות המתייחסת לפיצויי הפרישה.

הקבוצה מפקידה כספים בגין התחייבויותיה לתשלום פיצויים לחלק מעובדיה באופן שוטף בקרנות פנסיה וחברות ביטוח (להלן - נכסי התוכנית). נכסי התוכנית הם נכסים המוחזקים על ידי קרן הטבות עובד לזמן ארוך או בפוליסות ביטוח כשירות. נכסי התוכנית אינם זמינים לשימוש נושי הקבוצה, ולא ניתן לשלם ישירות לקבוצה.

ההתחייבות בשל הטבות לעובדים המוצגת בדוח על המצב הכספי מייצגת את הערך הנוכחי של התחייבות התכנית להטבה מוגדרת בניכוי השווי ההוגן של נכסי התוכנית.

מדידות מחדש של ההתחייבות נטו נזקפות לרווח כולל אחר בתקופת התהוותן.

הטבות עובד אחרות לטווח ארוך

חלק מעובדי הקבוצה זכאים להטבות בגין מענקי הסתגלות. הטבות אלו מטופלות כהטבות אחרות לטווח ארוך מאחר שהקבוצה צופה כי הטבות אלו ינוצלו, ומחויבות הקבוצה בגין תסולק, במהלך תקופת העסקה ולאחר שנה מתום תקופת הדיווח השנתית בה העובדים סיפקו את השירות המתייחס.

ההתחייבות נטו של הקבוצה בגין הטבות עובד אחרות לטווח ארוך המחושבת בעיקרה על בסיס אקטוארי, הינה בגין סכום ההטבה העתידית המגיעה לעובדים בגין שירותים שהוענקו בתקופה השוטפת ובתקופות קודמות, תוך התחשבות בשיעור עליית שכר צפויה. סכום הטבות אלו מהווה לערכו הנוכחי. שיעור ההיוון נקבע בהתאם לתשואה במועד הדיווח על אגרות חוב קונצרניות צמודות מדד באיכות גבוהה אשר מועד הפירעון שלהן דומה לתקופת המחויבות של הקבוצה.

מדידות מחדש של ההתחייבות נטו נזקפות לרווח או הפסד בתקופה בה הן התהוו.

הטבות בגין פיטורין

פיצויי פיטורין לעובדים נזקפים כהוצאה כאשר הקבוצה התחייבה לפיטורי עובדים לפני הגיעם לגיל הפרישה המקובל והיא אינה יכולה לבטל את ההצעה, או כאשר הקבוצה מכירה בעלויות בגין שינוי מבני אשר כולל תשלום של הטבות בגין פיטורין, כמוקדם מביניהם.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

כ. עסקאות תשלום מבוסס מניות

עובדים, נותני שירותים ודירקטורים של הקבוצה זכאים להטבות בדרך של תשלום מבוסס מניות המסולקות במכשירים הוניים.

1. עסקאות המסולקות במכשירים הוניים

עלות העסקאות עם עובדים, נותני שירותים ודירקטורים המסולקות במכשירים הוניים נמדדת לפי השווי ההוגן של המכשירים הוניים שהוענקו במועד ההענקה. השווי ההוגן נקבע באמצעות שימוש במודל תמחור אופציות מקובל.

עלות העסקאות המסולקות במכשירים הוניים מוכרת ברווח או הפסד יחד עם גידול מקביל בהון על פני התקופה שבה תנאי הביצוע ו/או השירות מתקיימים ומסתיימת במועד שבו הניצעים הרלוונטיים זכאים לגמול (להלן - תקופת ההבשלה). ההוצאה המצטברת המוכרת בגין עסקאות המסולקות במכשירים הוניים בתום כל מועד דיווח עד למועד ההבשלה משקפת את מידת חלוף תקופת ההבשלה ואת האומדן הטוב ביותר של הקבוצה לגבי מספר המכשירים הוניים שיבשילו בסופו של דבר.

הוצאה בגין הענקות שאינן מבטלות בסופו של דבר אינה מוכרת, למעט הענקות שההבשלה שלהן תלויה בתנאי שוק אשר מטופלות כהענקות שהבשילו ללא קשר לקיום תנאי השוק, בהנחה שכל שאר תנאי ההבשלה (שירות ו/או ביצוע) התקיימו.

כאשר החברה מבצעת שינויים בתנאים של הענקה המסולקת במכשירים הוניים, מוכרת הוצאה נוספת מעבר להוצאה המקורית שחושבה בגין כל שינוי המגדיל את השווי ההוגן הכולל של התגמול המוענק או שמיטיב עם הניצע לפי השווי ההוגן במועד השינוי.

ביטול הענקה המסולקת במכשיר הוני, מטופלת כאילו הבשילה לתאריך הביטול וההוצאה שטרם הוכרה בגין ההענקה מוכרת מיידית. עם זאת, אם ההענקה שבוטלה מוחלפת בהענקה חדשה ומיועדת כהענקה תחליפית לתאריך בו הוענקה, ההענקה המבוטלת וההענקה החדשה תטופלנה שתיהן כשינוי של ההענקה המקורית כמתואר לעיל.

2. עסקאות המסולקות במזומן

עלות עסקה המסולקת במזומן נמדדת לפי השווי ההוגן במועד ההענקה באמצעות שימוש במודל תמחור אופציות מקובל. השווי ההוגן מוכר כהוצאה על פני תקופת ההבשלה ובמקביל מוכרת התחייבות. ההתחייבות נמדדת מחדש בכל תקופת דיווח לפי השווי ההוגן עד לסילוקה, כאשר שינויים בשווי ההוגן נזקפים לרווח או הפסד.

כא. רווח למניה

רווח למניה מחושב על ידי חלוקה של הרווח הנקי המיוחס לבעלי מניות החברה במספר המניות הרגילות המשוקלל שקיים במהלך התקופה. מניות רגילות פוטנציאליות נכללות בחישוב הרווח המדולל למניה במידה שהשפעתן מדללת את הרווח למניה מפעילויות נמשכות. מניות רגילות פוטנציאליות שהומרו במהלך התקופה נכללות ברווח המדולל למניה רק עד למועד ההמרה, ומאותו מועד נכללות ברווח הבסיסי למניה. חלקה של החברה ברווחי חברות מוחזקות מחושב לפי חלקה ברווח למניה של אותן חברות מוחזקות מוכפל במספר המניות המוחזקות על ידי החברה.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

כב. שינוי במדיניות חשבונאית

1. יישום התיקונים ל-7 IAS דוח על תזרימי המזומנים, בדבר גילויים נוספים לגבי התחייבויות פיננסיות

החברה מיישמת את התיקונים אשר פורסמו ע"י ה-IASB בינואר 2016 (להלן - התיקונים). התיקונים דורשים להציג את התנועה בין יתרת הפתיחה ליתרת הסגירה של התחייבויות פיננסיות, לרבות השינויים הנובעים מתזרימי מזומנים מפעילות מימון, משינויים בשערי חליפין, משינויים בשווי ההון ועוד. ראה באור 19' להלן.

2. יישום מודל הערכה מחדש על קרקעות ומבנים בשימוש עצמי

החל מיום 31 בדצמבר 2017, אימצה החברה את מודל הערכה מחדש למדידת קרקעות ומבנים בשימוש עצמי. מכיוון שהחברה מאמינה שמודל זה מספק מידע רלוונטי יותר למשתמשים בדוחות הכספיים והוא עקבי יותר עם המדיניות המיושמת על ידי חברות אחזקה של חברות ביטוח. החברה יישמה את מודל הערכה מחדש באופן פרוספקטיבי. לפרטים נוספים ראה באור 2' לעיל ובאור 17 להלן.

כג. סיווג מחדש

החברה סיווגה מחדש בדוח על המצב הכספי ליום 31 בדצמבר 2016, סך של 4,223 אלפי ש"ח מסעיף התחייבויות בגין חוזי ביטוח וחוזי השקעה לסעיף התחייבויות בשל הטבות לעובדים, נטו, וזאת על מנת לשקף נכונה את ההתחייבות בגין סכומים המופקדים בחברת הביטוח המאוחדת במסגרת תוכנית הטבה מוגדרת לעובדי חברת הביטוח המאוחדת.

באור 3: - עיקרי השיקולים, האומדנים וההנחות בעריכת הדוחות הכספיים

בתהליך יישום עיקרי המדיניות החשבונאית בדוחות הכספיים, הפעילה הקבוצה שיקול דעת ושקלה את השיקולים לגבי הנושאים הבאים, שלהם ההשפעה המהותית ביותר על הסכומים שהוכרו בדוחות הכספיים:

א. השיקולים

- סיווג חוזי ביטוח וחוזי השקעה

חוזי ביטוח הינם חוזים בהם המבטח לוקח סיכון ביטוחי משמעותי מהצד האחר. ההנהלה שוקלת לגבי כל חוזה וחוזה, או לגבי קבוצה של חוזים דומים, האם הם כרוכים בלקיחת סיכון ביטוחי משמעותי ועל כן יש לסווגם כחוזי ביטוח או שהם חוזי השקעה.

- סיווג וייעוד ההשקעות הפיננסיות

הנהלת החברה הפעילה שיקול דעת בבואה לסווג ולייעד את ההשקעות הפיננסיות לקבוצות הבאות:

- נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח והפסד.
- נכסים פיננסיים הנמדדים בעלות מופחתת.

- שליטה בחברות יעודיות לצרכי איגוח (להלן- החברה היעודית)

החברה מעריכה אם קיימת לה שליטה בחברות יעודיות לצורכי איגוח שהוקמו על ידי חברה מאוחדת, בעיקר על ידי בחינת היכולת שלה להתוות את הפעילויות הרלוונטיות של החברות היעודיות (ניהול תיק ההלוואות בעת כשל אשראי), קיומן של זכויות ממשיות לשלילת סמכות החברה ו/או החברה המאוחדת מתפקידה כמקבלת ההחלטות וכן הגודל וההשתנות של הזכויות הכלכליות של החברה ו/או החברה המאוחדת בחברות היעודיות.

באור 3: - עיקרי השיקולים, האומדנים וההנחות בעריכת הדוחות הכספיים (המשך)

א. השיקולים (המשך)

- שליטה אפקטיבית

הנהלת ישיר אחזקות מעריכה כי קיימת לה שליטה בישיר ביטוח למרות שישיר אחזקות מחזיקה פחות ממרבית זכויות ההצבעה בישיר ביטוח, בין היתר על פי החלק שהיא מחזיקה בזכויות ההצבעה ביחס לחלק שמחזיקים בעלי זכויות ההצבעה אחרים, אופן הפיזור של ההחזקות האחרות וכן דפוסי ההצבעה באסיפות בעלי המניות הקודמות. לדעת הנהלת ישיר אחזקות, שיעור ההחזקה שלה בישיר ביטוח העומד על 48.47% אינו מעיד על שינוי בנסיבות ובמערכת יחסי השליטה בין ישיר אחזקות לישיר ביטוח. כמו כן, לישיר אחזקות ניתן היתר לשליטה בישיר ביטוח מהמפקח על הביטוח באגף שוק ההון, ביטוח וחיסכון שבמשרד האוצר (לפרטים נוספים ראה באור 26'ט' להלן).

ב. אומדנים והנחות

בעת הכנת הדוחות הכספיים, נדרשת ההנהלה להסתייע באומדנים, הערכות והנחות המשפיעים על יישום המדיניות החשבונאית ועל הסכומים המדווחים של נכסים, התחייבויות, הכנסות והוצאות. האומדנים וההנחות שבבסיסם נסקרים באופן שוטף. השינויים באומדנים החשבונאיים נזקפים בתקופה בה נעשה השינוי באומדן.

בעת גיבושם של אומדנים חשבונאיים ואקטואריים, המשמשים בהכנת הדוחות הכספיים, נדרשות ההנהלות של חברות הקבוצה להניח הנחות באשר לנסיבות ואירועים הכרוכים באי וודאות משמעותית. בשיקול דעתן בקביעת האומדנים, מתבססת ההנהלה של כל אחת מחברות הקבוצה על ניסיון העבר, עובדות שונות, גורמים חיצוניים ועל הנחות סבירות לרבות ציפיות לעתיד, ככל שניתנות להערכה, בהתאם לנסיבות המתאימות לכל אומדן. יובהר שההנחות בפועל עלולות להיות שונות מאומדנים אלה, בין היתר, עקב שינויים רגולטוריים שפורסמו או צפויים להתפרסם בתחומי הביטוח והשירותים הפיננסיים, ואשר קיימת אי וודאות באשר לאופן התממשותם והשלכותיהם.

להלן ההנחות העיקריות שנעשו בדוחות הכספיים בקשר לאי הודאות לתאריך הדוח ואומדנים קריטיים שחושבו על ידי הקבוצה ואשר שינוי מהותי באומדנים ובהנחות עשוי לשנות את ערכם של נכסים והתחייבויות בדוחות הכספיים בשנת הדוח העוקבת:

- קביעת השווי ההוגן של עסקאות תשלום מבוסס מניות

השווי ההוגן של עסקאות תשלום מבוסס מניות נקבע באמצעות שימוש במודל תמחור אופציות מקובל. הנחות המודל מתייחסות למחיר המניה, מחיר המימוש, תנודתיות צפויה, אורך החיים הצפוי, דיבידנד צפוי ושיעור ריבית חסרת סיכון.

- הערכה מחדש של קרקעות ומבנים בשימוש עצמי

הקבוצה מודדת קרקעות ומבנים מהווים רכוש קבוע בסכומים משוערכים, והשינויים בשווי הוגן נזקפים לרווח כולל אחר. הקבוצה התקשרה עם מעריך חיצוני בלתי תלוי, על מנת להעריך את השווי ההוגן ליום 31 בדצמבר 2017. הקבוצה מודדת את השווי ההוגן אחת לשנה. המבנים ומקרקעין מוערכים על בסיס התייחסות לראיות זמינות בשוק, תוך שימוש במחירים בני השוואה המותאמים לגורמי שוק ספציפיים כגון סוג הנכסים, מיקומם ומצבם.

- נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה

נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה הניתן למדידה מהימנה מוצגים לפי שווי הוגן לתאריך הדוח כאשר שינויים בשווי ההוגן נזקפים לרווח או הפסד. השווי ההוגן נקבע בדרך כלל (למעט נכסים בהיקף לא מהותי שלעיתים הקבוצה מבצעת לגביהם הערכות שווי פנימיות) על ידי מעריכי שווי חיצוניים בלתי תלויים, בהתאם להערכות שווי כלכליות הכוללות שימוש בטכניקות הערכה והנחות לגבי אומדנים של תזרימי מזומנים עתידיים הצפויים מהנכס ואומדן שיעור היוון מתאים לתזרימי מזומנים אלה, או על בסיס עסקת מכירה של הנכסים. לגבי נדל"ן להשקעה בהקמה נדרש גם אומדן עלויות ההקמה. אם ניתן, נקבע השווי ההוגן בהתייחס לעסקאות שנעשו לאחרונה בנדל"ן בעל אופי ומיקום דומים לזה המוערך.

באור 3: - עיקרי השיקולים, האומדנים וההנחות בעריכת הדוחות הכספיים (המשך)

ב. אומדנים והנחות (המשך)

- נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה (המשך)

במידת השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה נדרשים מעריכי השווי והנהלת החברה להשתמש בהנחות מסוימות לגבי שיעורי התשואה הנדרשים לגבי נכסי הקבוצה, מחירי ההשכרה העתידיים, שיעורי התפוסה, חידושי חוזים, הסתברות להשכרת שטחים פנויים, הוצאות תפעול הנכסים, איתנותם הפיננסית של השוכרים והשלכות הנובעות מהשקעות שיידרשו לפיתוח עתידי, על מנת להעריך את תזרימי המזומנים העתידיים מהנכסים. שינוי בהנחות המשמשות במדידת הנדל"ן להשקעה עשוי לגרום לשינוי בשווי ההוגן.

- מדידה מהימנה של שווי הוגן של נדל"ן להשקעה בהקמה

לצורך הבחינה האם השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה בהקמה ניתן למדידה מהימנה, מביאה הקבוצה בחשבון, בין היתר, את הקריטריונים הרלוונטיים הבאים:

1. מיקום הנדל"ן בהקמה באזור שבו השוק מפותח ונזיל.
2. ציטוט מחיר מעסקאות אחרונות או הערכות קודמות של רכישה או מכירה של נכסים במצב ומיקום דומים.
3. חתימה על הסכם הקמה עם קבלן מבצע.
4. השגת היתרי הבנייה.
5. אחוז מהשטחים המיועדים להשכרה אשר הושכר לשוכרים.
6. אומדן מהימן של עלויות ההקמה.
7. אומדן מהימן של שווי הנכס המוגמר.

כאשר בחינת הגורמים לעיל מעלה כי שווי ההוגן של נדל"ן להשקעה בהקמה ניתן למדידה מהימנה, הנדל"ן מוצג לפי שווי ההוגן בהתאם למדיניות הקבוצה לגבי נדל"ן להשקעה. כאשר מדידה מהימנה אינה אפשרית, נדל"ן להשקעה בהקמה נמדד לפי עלות בניכוי הפסד מירידת ערך, במידה שקיים.

- תביעות משפטיות

כנגד חברות הקבוצה תלויות ועומדות תביעות משפטיות, תובענות ייצוגיות וכן בקשות לאישור תובענות כייצוגיות. בהערכות סיכויי התביעות המשפטיות שהוגשו נגד חברות הקבוצה, הסתמכו החברות על חוות דעת יועציהן המשפטיים. הערכות אלה של היועצים המשפטיים מתבססות על מיטב שיפוטם המקצועי, בהתחשב בשלב בו מצויים ההליכים, וכן על הניסיון המשפטי שנצבר בנושאים השונים. מאחר שתוצאות התביעות תקבענה בבתי המשפט, עלולות תוצאות אלה להיות שונות מהערכות אלה. ראה מידע נוסף בבאור 42 להלן.

חברת הביטוח המאוחדת חשופה לטענות/תביעות משפטיות שטרם נטענו/הוגשו, וזאת, בין היתר, בהתקיים ספק בפרשנות הסכם ו/או הוראת דין ו/או אופן יישומם. חשיפה זו מובאת לידיעת חברת הביטוח המאוחדת במספר דרכים, ובין היתר: באמצעות פניות לקוחות לגורמים בחברת הביטוח המאוחדת ובמיוחד לממונה על פניות הציבור בחברת הביטוח המאוחדת, באמצעות תלונות לקוחות ליחידה לפניות הציבור במשרד המפקח, ובאמצעות תביעות (שאינן ייצוגיות) המוגשות לבית המשפט. נושאים אלו מובאים לידיעת הנהלת חברת הביטוח המאוחדת אם וככל שהגורמים המטפלים מזהים כי הטענות עשויות להיות בעלות השלכות רחבות. בהערכת הסיכון הנובע מטענות/תביעות שטרם הוגשו מסתמכת חברת הביטוח המאוחדת על הערכות פנימיות של הגורמים המטפלים ושל הנהלת חברת הביטוח המאוחדת, המשקללות את הערכת הסיכוי להגשת תביעה ואת הסיכוי להצלחת התביעה, אם וככל שתוגש. ההערכה מבוססת על הניסיון שנצבר ביחס להגשת תביעות ועל ניתוח הטענות לגופן. מטבע הדברים, לאור השלב הראשוני בו מצוי ברור הטענה המשפטית, עשויה התוצאה בפועל להיות שונה מההערכה שנעשתה בשלב שטרם הוגשה התביעה.

באור 3: - עיקרי השיקולים, האומדנים וההנחות בעריכת הדוחות הכספיים (המשך)

ב. אומדנים והנחות (המשך)

- ירידת ערך מוניטין

הקבוצה בוחנת ירידת ערך של מוניטין לפחות אחת לשנה. הבחינה מחייבת את ההנהלה לבצע אומדן של תזרימי המזומנים העתידיים הצפויים לנבוע משימוש מתמשך ביחידה מניבת המזומנים (או קבוצת יחידות מניבות מזומנים) שאליה (שאליהן) הוקצה המוניטין. כמו כן נדרשת ההנהלה לאמוד שיעור ניכיון מתאים לתזרימי מזומנים אלה.

- התחייבויות בגין חוזי ביטוח

ההתחייבויות בגין חוזי ביטוח מבוססות על שיטות הערכה אקטוארית ועל הנחות המפורטות בבאור 40ה(1) לגבי ביטוח חיים ובריאות ובבאור 40ה(2) לגבי ביטוח כללי.

ההערכות האקטואריות וההנחות השונות נגזרות בעיקר מניסיון העבר ומבוססות על כך שדפוס ההתנהגות והתביעות בעבר מייצג את מה שיקרה בעתיד. השתנות בגורמי הסיכון, בשכיחות האירועים או בחומרתם, וכן שינוי המצב המשפטי עשויים להשפיע באופן מהותי על גובה ההתחייבויות בגין חוזי ביטוח.

לגבי שינויים בהנחות עיקריות ששימשו בחישוב ההתחייבויות הביטוחיות בביטוח חיים, וכן לגבי ניתוחי רגישות של הסיכון הביטוחי בביטוח חיים ובריאות ראה באור 40ה(1).

- קביעת שווי הוגן של מכשירים פיננסיים לא סחירים

השווי ההוגן של אגרות חוב בלתי סחירות, הלוואות ופקדונות בחברת הביטוח המאוחדת, מחושב לפי מודל המבוסס על היות תזרימי המזומנים כאשר שיעורי הריבית להיוון נקבעים על ידי חברה המספקת ציטוט מחירים ושערי ריבית לגופים מוסדיים.

השווי ההוגן של נכס פיננסי לא סחיר המסווג לרמות 2 ו-3 במידרג השווי ההוגן נקבע בהתאם לשיטות הערכה, בדרך כלל על פי הערכת תזרימי המזומנים העתידיים המהוונים לפי שיעורי היות שוטפים בגין פריטים בעלי תנאים ומאפייני סיכון דומים. שינויים באומדן תזרימי מזומנים עתידיים ואומדן שיעורי היות בהתחשב בהערכת סיכונים כגון סיכון נזילות, סיכון אשראי ותנודתיות, עשויים להשפיע על השווי ההוגן של נכסים אלו.

השווי ההוגן של קרנות השקעה נקבע על פי ערך נכסי נקי (NAV) בהתבסס על הדוחות הכספיים של הקרנות ומדיווחים המתקבלים מהקרנות. השווי ההוגן של מניות לא סחירות נקבע על פי הערכת שווי של מומחה.

- ירידת ערך של נכסים פיננסיים

כאשר קיימת ראיה אובייקטיבית שקיים הפסד מירידת ערך בגין נכסים פיננסיים המוצגים בעלותם המופחתת, סכום ההפסד נזקף לדוח רווח או הפסד, ראה באור 9 להלן.

בכל תאריך דיווח בוחנת הקבוצה האם קיימת ראיה אובייקטיבית כאמור.

- קביעת ברות ההשבה של הוצאות רכישה נדחות

ברות ההשבה של הוצאות הרכישה הנדחות נבדקת אחת לשנה תוך שימוש בהנחות לגבי שיעורי ביטולים, תמותה ותחלואה ומשתנים נוספים כאמור בבאור 40ה(1). אם בהתאם להנחות אלו לא תתקיים ברות ההשבה, יתכן ויהיה צורך בהאצת ההפחתה או אף במחיקת הוצאות הרכישה הנדחות.

באור 3: - עיקרי השיקולים, האומדנים וההנחות בעריכת הדוחות הכספיים (המשך)

ב. אומדנים והנחות (המשך)

- הטבות בגין פנסיה והטבות אחרות לאחר סיום העסקה

התחייבות בגין תוכניות להטבה מוגדרת לאחר סיום העסקה נקבעת תוך שימוש בטכניקות הערכה אקטואריות. חישוב ההתחייבות כרוך בקביעת הנחות בין השאר לגבי שיעורי היוון, שיעורי תשואה צפויים על נכסים, שיעור עליית השכר ושיעורי תחלופת עובדים. יתרת ההתחייבויות עשויה להיות מושפעת בצורה משמעותית בגין שינויים באומדנים אלו.

- נכסי מסים נדחים

נכסי מסים נדחים מוכרים בגין הפסדים מועברים לצורכי מס והפרשים זמניים, שטרם נוצלו, במידה שצפוי שתהיה הכנסה חייבת עתידית שכנגדה ניתן יהיה לנצלם. נדרש אומדן של ההנהלה על מנת לקבוע את סכום נכס המסים הנדחים שניתן להכיר בו בהתבסס על העיתוי וסכום ההכנסה החייבת במס הצפויה ואסטרטגיית תכנון המס.

- ערבויות במימון ישיר מוערכות בהתבסס על פרמטרים כגון משך התזרים המובטח, שיעורי הכשל של לקוחות נשואי הערבות ושיעורי הריבית של אותם לקוחות.

באור 4: - גילוי לתקני IFRS חדשים בתקופה שלפני יישומם

א. IFRS 9 מכשירים פיננסיים

בחודש יולי 2014 ה-IASB פרסם את הנוסח המלא והסופי של IFRS 9 - מכשירים פיננסיים, המחליף את IAS 39 - מכשירים פיננסיים: הכרה ומדידה. IFRS 9 (להלן – התקן החדש) מטפל בכל שלושת האספקטים הקשורים למכשירים פיננסיים: סיווג ומדידה, ירידת ערך וחשבונאות גידור.

התקן החדש קובע כי בעת ההכרה לראשונה כל הנכסים הפיננסיים יימדדו בשווי הוגן. בתקופות עוקבות יש למדוד מכשירי חוב בעלות מופחתת רק אם מתקיימים שני התנאים המצטברים הבאים:

- הנכס מוחזק במסגרת מודל עסקי שמטרתו היא להחזיק בנכסים על מנת לגבות את תזרימי המזומנים החוזיים הנובעים מהם.

- על פי התנאים החוזיים של הנכס הפיננסי, החברה זכאית, במועדים מסויימים, לקבל תזרימי מזומנים המהווים אך ורק תשלומי קרן ותשלומי ריבית על יתרת קרן.

המדידה העוקבת של כל יתר מכשירי החוב והנכסים הפיננסיים האחרים תהיה על פי שווי הוגן. התקן החדש קובע הבחנה בין מכשירי חוב אשר ימדדו בשווי הוגן דרך רווח או הפסד ומכשירי חוב שימדדו בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר.

נכסים פיננסיים שהינם מכשירים הוניים יימדדו בתקופות עוקבות בשווי הוגן, וההפרשים ייזקפו לרווח והפסד או לרווח (הפסד) כולל אחר, על פי בחירת החברה לגבי כל מכשיר ומכשיר. אם מדובר במכשירים הוניים המוחזקים למטרות מסחר, חובה למדוד אותם בשווי הוגן דרך רווח או הפסד.

כמו כן, התקן החדש כולל מודל חדש הבנוי משלושה שלבים למדידת ירידת ערך של מכשירי חוב פיננסיים אשר אינם נמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד ומתבסס על הפסדי אשראי צפויים ("Expected Credit Loss Model"). כל שלב קובע את אופן המדידה של הפסדי האשראי הצפויים וזאת בהתבסס על שינויים שחלו בסיכון האשראי של מכשיר החוב. כמו כן, ניתנת הקלה במודל זה לנכסים פיננסיים בעלי תקופות אשראי קצרות, כגון לקוחות.

לעניין גריעה ובנושא התחייבויות פיננסיות קובע התקן החדש את אותן הוראות שנדרשות לפי הוראות IAS 39 לגבי גריעה ולגבי התחייבויות פיננסיות שלא נבחרה לגביהן חלופת השווי ההוגן.

לגבי התחייבויות שלגביהן נבחרה חלופת השווי ההוגן, סכום השינוי בשווי ההוגן של ההתחייבות - המיוחס לשינויים בסיכון האשראי של הישות - ייזקף לרווח כולל אחר. כל יתר השינויים בשווי ההוגן ייזקפו לרווח או הפסד.

באור 4 - גילוי לתקני IFRS חדשים בתקופה שלפני יישומם (המשך)

א. IFRS 9 מכשירים פיננסיים (המשך)

התקן החדש כולל דרישות חדשות בנוגע לחשבונאות גידור אך מאפשר לחברות להמשיך ליישם את הוראות IAS 39 בנושא חשבונאות גידור. במסגרת התקן החדש הורחבו דרישות הגילוי ביחס לפעילויות ניהול הסיכונים של החברה.

התקן החדש ייושם החל מהתקופות השנתיות המתחילות ביום 1 בינואר, 2018. למעט חשבונאות גידור, יש ליישם את הוראות התקן החדש למפרע, אך אין חובה להציג מחדש את מספרי ההשוואה.

עבור חשבונאות גידור, החליטה אדגר, כפי שהתקן מאפשר, להמשיך ליישם את הוראות IAS 39.

מימון ישיר אימצה את חלקו של התקן הנוגע למדידת נכסים פיננסיים באימוץ מוקדם בעבר וסיווגה את מכשירי החוב שלה בקבוצת העלות המופחתת או בקבוצת השווי ההוגן דרך רווח או הפסד בהתאם למודל העסקי. מכיוון שקבוצת מכשירי החוב שנמדדים בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר אינה רלוונטית למימון ישיר לתקן אין השפעה על סיווג מכשירי החוב.

מאחר וחברת הביטוח המאוחדת אימצה בשנת 2010 את שלב א' של הוראות התקן, ההקלה שמתירה לישות שמנפיקה חוזי ביטוח לדחות את אימוץ התקן לינואר 2021 איננה רלוונטית לחברת הביטוח המאוחדת.

בכוונת הקבוצה לאמץ את התקן החדש ביום 1 בינואר 2018 ללא תיקון של מספרי השוואה, תוך זקיפת השפעה מצטברת ליתרת הרווח (או רכיב אחר של הון, כפי שמתאים).

להערכת הקבוצה, לאחר בחינת השלכות יישום התקן החדש, ליישומו לא צפויה השפעה מהותית על הדוחות הכספיים של הקבוצה.

שינויים צפויים מיישום התקן לראשונה בחברת הביטוח המאוחדת:

1. סיווג ומדידה של נכסים פיננסיים - חברת הביטוח המאוחדת צופה להמשיך ולמדוד בשווי הוגן נכסים פיננסיים שנמדדים בשווי הוגן תחת התקן הקיים. עם זאת חלק מנכסי החוב הסחירים צפויים להימדד בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר חלק שווי הוגן דרך רווח או הפסד. שינוי זה יגרום ביום המעבר למיון הרווחים הצבורים נטו ממס בגין ניירות אלו מיתרת עודפים לקרן הון.
2. ירידת ערך - בשלב זה, על פי אומדן ראשוני שערכה חברת הביטוח המאוחדת, מודל הפסדי האשראי החזויים צפוי להגדיל את סכום ההפרשה לירידת ערך בגין הנכסים הפיננסיים, עם זאת הגידול האמור בהפרשה, אינו צפוי להשפיע באופן מהותי על סך ההון של חברת הביטוח המאוחדת.

ב. IFRS 15 - הכרה בהכנסה מחוזים עם לקוחות

IFRS 15 (להלן - התקן) פורסם על ידי ה-IASB במאי, 2014.

התקן מחליף את IAS 18 הכנסות, IAS 11 חוזי הקמה ואת IFRIC 13 תכניות נאמנות לקוחות, IAS 15 IFRIC הסכמים להקמת מבנים, IFRIC 18 העברות של נכסים מלקוחות ו-SIC 31 הכנסות - עסקאות חליפין הכוללות שירותי פרסום.

התקן החדש מציג מודל בן חמישה שלבים שיחול על הכנסות הנובעות מחוזים עם לקוחות:

- שלב 1 - זיהוי החוזה עם הלקוח, לרבות התייחסות לקיבוצ חוזים וטיפול בשינויים (modifications) בחוזים.
- שלב 2 - זיהוי מספר מחויבויות ביצוע נפרדות (distinct) בחוזה.
- שלב 3 - קביעת מחיר העסקה, לרבות התייחסות לתמורה משתנה, רכיב מימון משמעותי, תמורות שאינן במזומן ותמורה שתשולם ללקוח.
- שלב 4 - הקצאת מחיר העסקה לכל מחויבות ביצוע נפרדת על בסיס מחיר המכירה היחסי הנפרד תוך שימוש במחירים נצפים אם הם זמינים, או באומדנים והערכות.
- שלב 5 - הכרה בהכנסה בעת עמידה במחויבות ביצוע, תוך הבחנה בין קיום מחויבות במועד מסוים לבין קיום מחויבות לאורך זמן.

התקן החדש ייושם למפרע החל מהדוחות הכספיים לתקופות שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר, 2018.

באור 4: - גילוי לתקני IFRS חדשים בתקופה שלפני יישומם (המשך)

ב. IFRS 15 - הכרה בהכנסה מחוזים עם לקוחות (המשך)

התקן החדש מאפשר לבחור ביישום למפרע חלקי עם הקלות מסוימות, שלפיו התקן החדש ייושם על חוזים קיימים החל מתקופת היישום לראשונה ואילך, ולא תידרש הצגה מחדש של מספרי ההשוואה. במקרה זה, על החברה להכיר בהשפעה המצטברת של יישום לראשונה של התקן החדש כתיאום ליתרת הפתיחה של העודפים (או רכיב אחר בהון, כפי שמתאים) למועד היישום לראשונה. לחלופין, התקן החדש מאפשר יישום למפרע מלא עם הקלות מסוימות.

להערכת אדגר, ליישומו של התקן החדש לא צפויה השפעה מהותית בדוחותיה הכספיים.

יישום התקן במימון ישיר

מימון ישיר מתכוונת לבחור בגישת יישום למפרע חלקי בעת היישום לראשונה של התקן החדש בגין חוזים שטרם הושלמו נכון ליום 1 בינואר, 2018.

מימון ישיר מפיקה את הכנסותיה מהמקורות העיקריים הבאים: המחאת תיקי הלוואות, הכנסות ריבית והצמדה מהלוואות אשר בבעלותה, עמלות שונות, הכנסות מתפעול תיקי הלוואות וכן הכנסות מחיתום ושיווק הלוואות ומתן שירותי ערבות בגין אותן הלוואות.

הכנסות מימון ישיר מהמחאת תיקי הלוואות, ריבית והצמדה והעמלות השונות הינן בתחולת תקן IFRS 9 - מכשירים פיננסיים, ולכן אינן בתחולת תקן IFRS 15. להלן השפעות יישום התקן החדש במועד המחייב, על דוחותיה הכספיים של מימון ישיר על הכנסותיה מתפעול תיקי הלוואות וכן על הכנסותיה מחיתום ושיווק הלוואות ומתן שירותי ערבות בגין אותן הלוואות:

1. הכנסות מתפעול תיקי הלוואות

מימון ישיר מכירה בהכנסה בגין תפעול שוטף של תיקי הלוואות אשר אינם נמצאים בבעלותה. שירותי התפעול ניתנים לאחר מכירת הלוואה ולאורך חיי הלוואה. מדובר בשירות עם תמורה קבועה בגין שירותי התפעול החודשיים ודמי תפעול משתנים בגין הישגי הגביה, בהתאם לשיעור נזקי האשראי. קיום מחויבות הביצוע בגין שירותי התפעול החודשיים, מתבצעת מדי חודש בחודשו. המחיר הינו מחיר חודשי בהתאם לכמות הלוואות המטופלות באותו חודש כפול מחיר קבוע לעסקה, כיוון שהתשומות המושקעות בכל הלוואה, אינן משתנות לפי גובה היתרה.

בנוסף בחנה מימון ישיר, בין היתר, את הנושאים הבאים בנוגע להכנסות מתפעול תיקי הלוואות:

תמורה משתנה בגין בונס גביה - מאחר שמדובר בתמורה משתנה יש לבצע אומדן לפי שיטת התוחלת, וכן לבצע עדכון לאומדן מידי תקופה. האומדן של התמורה המשתנה בגין בונס הגביה, יכלול בהכנסה שתוכר בכל תקופה רק אם צפוי ברמה גבוהה שלא יהיה היפוך משמעותי בסכום ההכנסות שהוכרו.

עיתוי ההכרה בהכנסה מהחוזים הקיימים ישתנה בעקבות יישום הוראות התקן החדש, כך שההכרה בהכנסה בגין בונס גביה תירשם מדי תקופה ולא רק במועד קבלת הבונס.

2. הכנסות משיתוף פעולה עסקי עם לאומי קארד וכאל

מימון ישיר מעניקה שירותי שיווק, חיתום ותפעול לעסקאות במועד מכירת העסקה וכן שירותי ערבות לאורך חיי העסקה.

בהתאם לבחינת מימון ישיר, השירותים הנרשמים לעיל הינם מחויבות ביצוע אחד מכיוון שהם אינם ניתנים לזיהוי בנפרד.

מאחר ומבחינת מימון ישיר שני השירותים אינם מובחנים, הרי שיש להכיר בהכנסה במועד ביצוע מחויבות הביצוע המאוחרת מביניהם, כלומר לאורך חיי הלוואות בגינם ניתנים שירותי הערבות.

ליישום הוראות התקן החדש בנושא הנ"ל תהיה השפעה מהותית על עיתוי ההכרה בהכנסה. הכנסות בגובה 72 מיליון ש"ח אשר הוכרו במועד התהוותן כנכס לקבל בהתאם לתקינה הקיימת, יוכרו מעתה כהכנסה שוטפת לאורך חיי הלוואה במועד עתידי. שינוי זה צפוי להקטין את יתרת הפתיחה של העודפים במימון ישיר בכ-48 מיליון ש"ח (חלק החברה כ-23 מיליון ש"ח).

באור 4: - גילוי לתקני IFRS חדשים בתקופה שלפני יישומם (המשך)

ג. IFRS 16 חכירות

בינואר 2016 פרסם ה-IASB את תקן דיווח כספי בינלאומי מספר 16 בדבר חכירות (להלן - התקן החדש). בהתאם לתקן החדש, חכירה מוגדרת כחווה, או חלק מחווה, אשר מעביר בתמורה לתשלום את זכות השימוש בנכס לתקופת זמן מוגדרת. להלן עיקר השפעות התקן החדש:

- התקן החדש דורש מחוכרים להכיר בכל החכירות בנכס מול התחייבות בדוח על המצב הכספי (פרט למקרים מסוימים, ראה להלן) באופן דומה לטיפול החשבונאי בחכירה מימונית בהתאם לתקן הקיים - IAS 17 חכירות.
- חוכרים יכירו בהתחייבות בגין תשלומי החכירה ומנגד יכירו בנכס זכות-שימוש. כמו כן, החוכרים יכירו בהוצאות ריבית ובהוצאות פחת בנפרד.
- תשלומי חכירה משתנים שאינם תלויים במדד או בריבית אשר מבוססים על ביצוע או שימוש (לדוגמה, אחוז מהפדיון) יוכרו כהוצאה מצד החוכרים או כהכנסה מצד המחכירים במועד היווצרותם.
- במקרה של שינוי בתשלומי חכירה משתנים הצמודים למדד, על החוכר להעריך מחדש את ההתחייבות בגין החכירה כאשר השפעת השינוי תיזקף לנכס זכות-שימוש.
- התקן החדש כולל שני חריגים שבהם החוכרים רשאים לטפל בחכירות בהתאם לטיפול החשבונאי הקיים בהתייחס לחכירות תפעוליות וזאת במקרה של חכירות נכסים בעלי ערך כספי נמוך או במקרה של חכירות לתקופה של עד שנה.
- הטיפול החשבונאי מצד המחכיר נותר ללא שינוי מהותי לעומת התקן הקיים, קרי, סיווג כחכירה מימונית או כחכירה תפעולית.

התקן החדש ייושם החל מהתקופות השנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2019, או לאחריו, אימוץ מוקדם אפשרי, בשלב זה אין בכוונת הקבוצה לאמץ את התקן החדש באימוץ מוקדם.

התקן החדש מאפשר לחוכרים לבחור באחת מגישות היישום הבאות:

1. יישום למפרע מלא - במקרה זה, השפעת יישום התקן החדש לתחילת התקופה המוקדמת ביותר המוצגת תיזקף להון. כמו כן, החברה תציג מחדש את דוחותיה הכספיים המוצגים כמספרי השוואה.
2. גישת יישום למפרע חלקי - לפי גישה זו, לא תידרש הצגה מחדש של מספרי ההשוואה. יתרת ההתחייבות למועד יישום התקן החדש לראשונה, תחושב תוך שימוש בריבית ההיוון הקיימת במועד יישום התקן החדש לראשונה. לגבי יתרת נכס זכות-שימוש, החברה יכולה להחליט, לגבי כל חכירה בנפרד, ליישם את אחת משתי החלופות הבאות:

- הכרה בנכס בגובה ההתחייבות שהוכרה, עם התאמות מסוימות.
- הכרה בנכס כאילו מאז ומעולם נמדד בהתאם להוראות התקן החדש.

הפרש כלשהו הנוצר במועד יישום התקן החדש לראשונה בעקבות יישום למפרע חלקי, אם קיים, ייזקף להון.

להערכת הקבוצה, לאחר בחינת השלכות יישום התקן החדש, ליישומו לא צפויה להיות השפעה מהותית על הדוחות הכספיים.

ד. תיקונים ל-IAS 40 נדל"ן להשקעה - העברות של נדל"ן להשקעה

בחודש דצמבר 2016 פרסם ה-IASB תיקונים ל-IAS 40 נדל"ן להשקעה (להלן - התיקונים). התיקונים מבהירים ומספקים הנחיות יישום להוראות IAS 40 לגבי העברות של נדל"ן להשקעה או לנדל"ן להשקעה. עיקרי התיקונים הינם הקביעה כי רשימת האירועים המפורטת בתקן לגבי העברות נדל"ן להשקעה מהוות דוגמאות לראיות לשינוי בשימוש הנדל"ן ואינן מהוות רשימה סגורה. כמו כן, התיקונים מבהירים כי שינוי בכוונת ההנהלה, כשלעצמה, לא מספקת ראיה לשינוי בשימוש.

התיקונים בתוקף החל מיום 1 בינואר 2018. התיקונים ייושמו באופן פרוספקטיבי (מכאן ואילך) החל מהתקופה בה התיקונים מיושמים לראשונה. כאשר קיים מידע זמין לתקופות קודמות, אזי ניתן ליישם את התיקונים למפרע. תיאומים למועד היישום לראשונה אם קיימים, ייזקפו להון.

להערכת הקבוצה, לאחר בחינת השלכות יישום התיקונים, ליישומם לא צפויה השפעה מהותית על הדוחות הכספיים של החברה.

באור 4: - גילוי לתקני IFRS חדשים בתקופה שלפני יישומם (המשך)

ה. פרויקט השיפורים בתקינה הבינלאומית לשנים 2015-2017

בחודש דצמבר 2017 פרסם ה-IASB תיקון ל-23 IAS במסגרת פרויקט השיפורים מחזור 2015-2017. התיקון מבהיר כי אשראי אשר נלקח ישירות להקמתו של נכס כשיר יסווג לצורך היוון עלויות אשראי לנכסים כשירים אחרים כאשראי כללי של החברה, וזאת כאשר הנכס הכשיר לשמו נלקח אותו אשראי, מוכן לשימוש או למכירה וכן האשראי טרם נפרע. התיקון ייושם החל מהתקופות השנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2019. אימוץ מוקדם של התיקון אפשרי תוך מתן גילוי מתאים.

ו. IFRIC 23 - טיפול באי-ודאות שקשורה למסים על ההכנסה

בחודש יוני 2017 פרסם ה-IASB את IFRIC 23 - טיפול באי-ודאות הקשורה למסים על ההכנסה (להלן - הפרשנות). הפרשנות מבהירה את כללי ההכרה והמדדה של נכסים או התחייבויות בהתאם להוראות IAS 12 מסים על ההכנסה, במצבים בהם קיימת אי-ודאות הקשורה למסים על ההכנסה. הפרשנות מתייחסת ומספקת הנחיות לבחינת קיבוץ מקרים של אי-ודאות המתייחסים למסים על הכנסה, בחינת התייחסות של רשויות המס, מדידת השלכות אי-הודאות הקשורה למסים על הכנסה על הדוחות הכספיים וכן טיפול בשינויים בעובדות ובנסיבות של אי-הודאות.

הפרשנות תיושם החל מהדוחות הכספיים לתקופות שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2019. אימוץ מוקדם אפשרי. במועד היישום לראשונה, החברה תיישם את הפרשנות באחת משתי השיטות:

1. יישום למפרע מלא ללא תיקון מספרי השוואה וזקיפת ההשפעה המצטברת למועד היישום לראשונה ליתרת הפתיחה של יתרת הרווח.

2. יישום למפרע מלא לרבות תיקון מספרי השוואה.

להערכת הקבוצה, לפרשנות האמורה לא צפויה להיות השפעה מהותית על הדוחות הכספיים של הקבוצה.

ז. תקן דיווח כספי בינלאומי IFRS 17 - חוזי ביטוח

בחודש מאי 2017 פרסמה הוועדה לתקני חשבונאות בינלאומיים (IASB) את תקן דיווח כספי בינלאומי מספר 17 בדבר חוזי ביטוח (להלן - התקן החדש).

התקן החדש קובע כללים להכרה, מדידה, הצגה וגילוי בקשר לחוזי ביטוח ומחליף את ההוראות הקיימות בנושא. התקן החדש צפוי לגרום לשינויים משמעותיים בדיווח הכספי של חברות ביטוח.

בהתאם לתקן החדש יש למדוד את ההתחייבות הביטוחית כערך הנוכחי של תזרימי המזומנים הצפויים מחוזי הביטוח תוך התחשבות באי הוודאות הגלומה בתחזיות אלו (מרווח הסיכון). כמו כן, הרווח הגלום הצפוי בחוזי הביטוח הנגזר מהחישובים כאמור יוכר על פני תקופת הכיסוי, וההשפעה של שינויים בהנחות (למעט ריבית) תיפרס גם היא על פני תקופת הכיסוי. הפסד יוכר באופן מיידי אם קבוצת חוזי ביטוח אינה צפויה להיות רווחית, או הופכת למפסידה.

לגבי חוזי ביטוח מסוימים (בדרך כלל חוזי ביטוח אלמנטרי עם כיסוי ביטוחי של עד שנה) ניתן ליישם מודל מדידה פשוט יותר שאינו שונה בהרבה מהמדידה המקובלת כיום.

התקן החדש ייושם החל מיום 1 בינואר 2021. אימוץ מוקדם אפשרי, כל עוד IFRS 9 מכשירים פיננסיים וכן IFRS 15 הכרה בהכנסה מחוזים עם לקוחות, מיושמים במקביל.

התקן החדש ייושם למפרע. אם יישום למפרע אינו מעשי ניתן לבחור באחת משתי הגישות הבאות:

1. גישת יישום למפרע חלקי.

2. גישת השווי ההוגן.

חברת הביטוח המאוחדת טרם החלה בבחינת ההשלכות של אימוץ התקן על הדוחות הכספיים.

באור 5: - מגזרי פעילות

א. החברה פועלת במגזרי הפעילות הבאים:

1. מגזר ביטוח חיים וחסכון ארוך טווח

מגזר ביטוח חיים וחסכון ארוך טווח כולל את ענפי ביטוח חיים והוא מתמקד בעיקר בכיסויים ביטוחיים של סיכונים שונים כגון: מוות, נכות, אובדן כושר עבודה ועוד, וכן בחסכון ארוך טווח (במסגרת פוליסות ביטוח לסוגיהן).

2. מגזר ביטוח בריאות

מגזר ביטוח בריאות כולל ביטוח הוצאות רפואיות, תאונות אישיות, מחלות קשות, נסיעות לחו"ל ועוד.

3. מגזר ביטוח כללי

מגזר הביטוח הכללי כולל את ענפי החבויות והרכוש. בהתאם להוראות המפקח על הביטוח מפורט מגזר הביטוח הכללי לפי ענפי רכב חובה, רכב רכוש, ענפי רכוש ואחרים וענפי חבויות אחרים.

א. ענף רכב חובה

ענף רכב חובה מתמקד בכיסוי אשר רכישתו על ידי בעל הרכב או הנוהג בו היא חובה על פי דין ואשר מעניק כיסוי לנזק גוף (לנהג הרכב, לנוסעים ברכב או להולכי רגל) כתוצאה משימוש ברכב מנועי.

ב. ענף רכב רכוש

ענף רכב רכוש מתמקד בכיסוי נזקי רכוש לרכב המבוטח ונזקי רכוש שהרכב המבוטח יגרום לצד שלישי.

ג. ענפי רכוש ואחרים

יתר ענפי הרכוש שאינם רכב וחבויות ובעיקר ענף דירות.

ד. ענפי חבויות אחרים

ענפי החבויות מיועדים לכיסוי של חבויות המבוטח בגין נזק שהוא יגרום לצד שלישי. ענפים אלו כוללים: אחריות כלפי צד ג', אחריות מעבידים ואחריות מקצועית.

4. מגזר מתן אשראי צרכני

כולל בעיקר פעילות מתן אשראי לרכישת רכב (בעיקר יד-שניה), מתן אשראי להלוואות לכל מטרה ומתן הלוואות למטרות ייעודיות בבתי עסק שונים.

5. נדל"ן להשקעה

כולל בעיקר השכרת בנייני משרדים במדינות ישראל, קנדה, פולין ובלגיה.

באור 5: - מגזרי פעילות (המשך)

ב. להלן תוצאות מגזרי הפעילות:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2017

סך הכל	לא מוקצה וקיזוז פעולות בין מגזרים	מתן אשראי צרכני	סך הכל	ביטוח כללי				ביטוח בריאות	ביטוח חיים וחיסכון ארוך טווח	נדל"ן להשקעה	
				ענפי חבויות אחרים	ענפי רכוש ואחרים אלפי ש"ח	רכב רכוש	רכב חובה				
2,182,752	-	-	1,732,610	15,439	147,181	1,098,833	471,157	208,819	241,323	-	הכנסות פרמיות שהורווחו בשייר
219,189	(6,742)	-	-	-	-	-	-	-	-	225,931	הכנסות מהשכרת נכסים
17,462	-	-	-	-	-	-	-	-	-	17,462	עליית ערך נדל"ן להשקעה ונדל"ן בהקמה, נטו
110,479	42,429	98	48,992	946	2,209	12,692	33,145	1,196	15,684	2,080	רווחים מהשקעות, נטו והכנסות מימון אחרות
6,222	-	-	-	-	-	-	-	-	6,222	-	הכנסות מדמי ניהול
422,680	(715)	423,395	-	-	-	-	-	-	-	-	הכנסות ממתן אשראי צרכני
17,960	-	-	5,326	-	4,795	531	-	1,776	10,858	-	הכנסות מעמלות
(578)	(578)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	חלק הקבוצה בהפסדי חברה כלולה
399	191	177	-	-	-	-	-	-	-	31	הכנסות אחרות
2,976,565	34,585	423,670	1,786,928	16,385	154,185	1,112,056	504,302	211,791	274,087	245,504	סך הכל הכנסות
הוצאות											
1,539,327	(1,213)	-	1,330,856	9,399	75,532	811,894	434,031	81,485	128,199	-	תשלומים ושינוי בהתחייבויות בגין חוזי ביטוח בשייר
449,780	(3,011)	144,596	210,931	2,134	23,677	125,543	59,577	51,761	45,503	-	הוצאות שיווק והוצאות רכישה אחרות
348,562	18,015	142,718	75,856	663	6,826	47,387	20,980	23,494	25,543	62,936	הוצאות אחזקה, הנהלה וכלליות
218,555	77,009	31,602	(467)	-	58	(525)	-	-	81	110,330	הוצאות מימון
921	814	-	-	-	-	-	-	-	-	107	הוצאות אחרות
2,557,145	91,614	318,916	1,617,176	12,196	106,093	984,299	514,588	156,740	199,326	173,373	סך הכל הוצאות
419,420	(57,029)	104,754	169,752	4,189	48,092	127,757	(10,286)	55,051	74,761	72,131	רווח (הפסד) לפני מסים על ההכנסה
11,183,578	1,317,869	1,845,391	2,902,201					172,854	734,115	4,211,148	נכסי המגזר ליום 31 בדצמבר 2017
9,789,428	1,609,875	1,493,501	2,824,166					76,262	635,427	3,150,197	התחייבויות המגזר ליום 31 בדצמבר 2017

באור 5: - מגזרי פעילות (המשך)

ב. להלן תוצאות מגזרי הפעילות: (המשך)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2016

סך הכל	מגזרים	בין פעולות וקיזוז מוקצה לא	מתן אשראי צרכני	ביטוח כללי				ביטוח בריאות	ביטוח חיים וחיסכון ארוך טווח	נדל"ן להשקעה	
				סך הכל	ענפי חבויות אחרים	ענפי רכוש ואחרים אלפי ש"ח	רכב רכוש	רכב חובה			
1,924,712	-	-	-	1,526,767	15,382	133,850	948,074	429,461	172,621	225,324	-
215,928	(6,385)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	222,313
22,276	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	22,276
88,306	28,157	530	46,619	865	2,249	10,952	32,553	1,089	10,132	1,779	רווחים מהשקעות, נטו והכנסות מימון אחרות
6,513	-	-	-	-	-	-	-	-	6,513	-	הכנסות מדמי ניהול
294,613	(71)	294,684	-	-	-	-	-	-	-	-	הכנסות ממתן אשראי צרכני
17,604	-	-	3,654	-	3,654	-	-	1,758	12,192	-	הכנסות מעמלות
(1,333)	(1,333)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	חלק הקבוצה בהפסדי חברה כלולה
211	3	129	-	-	-	-	-	-	-	-	79
2,568,830	20,371	295,343	1,577,040	16,247	139,753	959,026	462,014	175,468	254,161	246,447	סך הכל הכנסות
הוצאות											
1,467,224	(1,206)	-	1,279,056	9,492	61,380	764,817	443,367	69,570	119,804	-	תשלומים ושינוי בהתחייבויות בגין חוזי ביטוח
383,582	(2,993)	113,204	194,760	2,020	23,173	113,693	55,874	38,670	39,941	-	בשייר
276,114	14,994	83,069	74,780	831	6,905	44,376	22,668	21,006	23,057	59,208	הוצאות שיווק והוצאות רכישה אחרות
221,741	94,156	13,636	46	-	46	-	-	-	89	113,814	הוצאות אחזקה, הנהלה וכלליות
937	798	1	-	-	-	-	-	-	-	138	הוצאות מימון
2,349,598	105,749	209,910	1,548,642	12,343	91,504	922,886	521,909	129,246	182,891	173,160	הוצאות אחרות
219,232	(85,378)	85,433	28,398	3,904	48,249	36,140	(59,895)	46,222	71,270	73,287	סך הכל הוצאות
10,301,951	1,462,600	1,571,029	2,481,084					160,233	731,920	3,895,085	רווח (הפסד) לפני מסים על ההכנסה
9,214,853	1,669,937	1,278,802	2,498,197					66,840	628,120	3,072,957	נכסי המגזר ליום 31 בדצמבר 2016
											התחייבויות המגזר ליום 31 בדצמבר 2016

באור 5: - מגזרי פעילות (המשך)

ב. להלן תוצאות מגזרי הפעילות: (המשך)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2015

סך הכל	לא מוקצה וקיזוז פעולות בין מגזרים	מתן אשראי צרכני	סך הכל	ביטוח כללי				ביטוח בריאות	ביטוח חיים וחיסכון ארוך טווח	נדל"ן להשקעה	
				ענפי חבויות אחרים	ענפי רכוש ואחרים אלפי ש"ח	רכב רכוש	רכב חובה				
1,642,030	-	-	1,293,239	8,273	124,692	783,998	376,276	144,043	204,748	-	הכנסות פרמיות שהורווחו בשייר
196,200	(6,532)	-	-	-	-	-	-	-	-	202,732	הכנסות מהשכרת נכסים
43,529	-	-	-	-	-	-	-	-	-	43,529	עליית ערך נדל"ן להשקעה ונדל"ן בהקמה, נטו
84,330	4,028	304	38,244	445	3,232	9,774	24,793	3,141	10,259	28,354	רווחים מהשקעות, נטו והכנסות מימון אחרות
7,119	-	-	-	-	-	-	-	-	7,119	-	הכנסות מדמי ניהול
228,018	(236)	228,254	-	-	-	-	-	-	-	-	הכנסות ממתן אשראי צרכני
15,115	-	-	3,419	-	3,419	-	-	2,004	9,692	-	הכנסות מעמלות
(2,000)	(2,000)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	חלק הקבוצה בהפסדי חברה כלולה
145	-	145	-	-	-	-	-	-	-	-	הכנסות אחרות
2,214,486	(4,740)	228,703	1,334,902	8,718	131,343	793,772	401,069	149,188	231,818	274,615	סך הכל הכנסות
הוצאות											
1,059,636	(1,186)	-	905,842	4,815	63,805	571,405	265,817	49,616	105,364	-	תשלומים ושינוי בהתחייבויות בגין חוזי ביטוח בשייר
334,736	(2,945)	88,508	182,855	1,296	23,077	105,922	52,560	30,378	35,940	-	הוצאות שיווק והוצאות רכישה אחרות
253,559	23,856	62,899	76,457	698	8,841	45,366	21,552	17,137	20,636	52,574	הוצאות אחזקה, הנהלה וכלליות
217,932	79,860	8,483	95	-	95	-	-	-	-	129,494	הוצאות מימון
498	446	-	-	-	-	-	-	-	-	52	הוצאות אחרות
1,866,361	100,031	159,890	1,165,249	6,809	95,818	722,693	339,929	97,131	161,940	182,120	סך הכל הוצאות
348,125	(104,771)	68,813	169,653	1,909	35,525	71,079	61,140	52,057	69,878	92,495	רווח (הפסד) לפני מסים על ההכנסה
8,951,388	1,377,978	734,397	2,158,483					122,138	713,914	3,844,478	נכסי המגזר ליום 31 בדצמבר 2015
7,847,807	1,504,512	473,855	2,159,103					59,852	621,756	3,028,729	התחייבויות המגזר ליום 31 בדצמבר 2015

באור 6: - חברות מוחזקות

א. פרטים בדבר ההחזקה בחברות המוחזקות

שיעור הבעלות והשליטה (%) ליום 31 בדצמבר		הערה	
2016	2017		
76.62	76.62	1	ביטוח ישיר
10.94	9.53	2	אדגר
100	100	3	Adgar Parking N.V

1. ביטוח ישיר הינה חברה ציבורית שמניותיה רשומות למסחר בבורסה לניירות ערך בתל אביב. ביטוח ישיר פועלת בתחום הביטוח, הפיננסים והנדל"ן המניב באמצעות חברות מוחזקות. כאמור, אחזקות ביטוח ישיר בפעילויות האמורות הינן באמצעות ישיר אחזקות.

לפירוט נוסף באשר לחברות המוחזקות על ידי ביטוח ישיר ו/או ישיר אחזקות ראה סעיף ב' להלן.

2. אדגר הינה חברה ציבורית שמניותיה רשומות למסחר בבורסה לניירות ערך בתל-אביב ועיקר פעילותה הינה החזקת נכסי נדל"ן להשקעה לשימוש כמשרדים בישראל ובחו"ל.

בחדש דצמבר 2017, הנפיקה אדגר סך של 16,916,300 מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע"ג לציבור בתמורה לכ-108 מיליוני ש"ח. בעקבות ההקצאה כאמור, ירד שיעור האחזקה של החברה ושל ביטוח ישיר באדגר לכ-9.53% וכ-51.17%, בהתאמה, והחברה רשמה קיטון בהון בהיקף של כ-7.5 מיליוני ש"ח.

3. Adgar Parking N.V הינה חברה פרטית בלגית בעלת נכס מניב בבלגיה, והינה בבעלותה המלאה של החברה.

ב. מידע נוסף בדבר חברות מוחזקות:

מידע כללי

זכויות הבעלות המוחזקות על ידי זכויות שאינן מקנות שליטה (%) ליום 31 בדצמבר		
2016	2017	
23.38	23.38	בחברה:
89.06	90.47	ביטוח ישיר
		אדגר (*)
51.53	51.53	בביטוח ישיר (באמצעות ישיר אחזקות, כאמור לעיל):
38.46	38.46	איי.די.איי חברה לביטוח בע"מ ("ישיר ביטוח") (**)
		מימון ישיר מקבוצת ישיר (2006) בע"מ ("מימון ישיר") (***)

(*) לימים 31 בדצמבר 2017 ו-31 בדצמבר 2016, כ-51.17% וכ-58.71% מהזכויות האמורות, בהתאמה, מוחזקות על ידי ישיר אחזקות.

(**) מניות ישיר ביטוח רשומות למסחר בבורסה לניירות ערך בתל אביב. ישיר ביטוח עוסקת במספר תחומי פעילות בענף הביטוח: עסקי ביטוח כללי, ביטוח חיים וחסכון ארוך טווח וביטוח בריאות. ביטוח ישיר איחדה בדוחותיה הכספיים את ישיר ביטוח, בהתבסס על קיומה של שליטה אפקטיבית כאמור בבאור 3 לעיל.

(***) פעילות מימון ישיר הינה בעיקר מתן אשראי לרכישת רכב (בעיקר יד-שניה), מתן אשראי להלוואות לכל מטרה ומתן הלוואות למטרות ייעודיות בבתי עסק שונים.

באור 6: - חברות מוחזקות (המשך)

ג. תמצית מידע פיננסי של חברות מאוחדות עם זכויות שאינן מקנות שליטה מהותיות:

ביטוח ישיר:

31 בדצמבר	
2016	2017
אלפי ש"ח	
3,938,840	3,601,640
6,122,699	7,373,158
2,894,988	3,100,839
5,815,553	6,227,240
1,350,998	1,646,719

דוח על המצב הכספי לתאריך הדוח:

נכסים שוטפים
נכסים לא שוטפים
התחייבויות שוטפות
התחייבויות לא שוטפות
סה"כ הון

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	
2016	2017
אלפי ש"ח	
2,568,208	2,975,248
136,837	337,390
(21,806)	14,948
115,031	352,338

תוצאות הפעילות של החברה המאוחדת:

הכנסות
רווח נקי
רווח (הפסד) כולל אחר
סה"כ רווח כולל

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	
2016	2017
אלפי ש"ח	
363,014	57,290
(141,241)	(377,689)
292,689	62,200
(1,163)	4,160
513,299	(254,039)

תזרימי מזומנים של החברה המאוחדת:

מפעילות שוטפת
מפעילות השקעה
מפעילות מימון
הפרשי שער בגין יתרות מזומנים ושווי מזומנים
עליה (ירידה), נטו במזומנים ושווי מזומנים

באור 6: - חברות מוחזקות (המשך)

ג. תמצית מידע פיננסי של חברות מאוחדות עם זכויות שאינן מקנות שליטה מהותיות: (המשך)

אדגר:

31 בדצמבר	
2016	2017
אלפי ש"ח	

דוח על המצב הכספי לתאריך הדוח:

358,215	327,506
3,554,227	3,856,956
562,265	342,324
2,510,068	2,799,006
840,109	1,043,132

נכסים שוטפים
נכסים לא שוטפים
התחייבויות שוטפות
התחייבויות לא שוטפות
סה"כ הון

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	
2016	2017
אלפי ש"ח	

תוצאות הפעילות של החברה המאוחדת:

244,755	242,368
42,402	103,032
(21,069)	5,387
21,333	108,419

הכנסות
רווח נקי
רווח (הפסד) כולל אחר
סה"כ רווח כולל

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	
2016	2017
אלפי ש"ח	

תזרימי מזומנים של החברה המאוחדת:

69,813	59,462
(143,473)	(238,414)
27,736	190,277
(1,781)	4,204
(47,705)	15,529

מפעילות שוטפת
מפעילות השקעה
מפעילות מימון
הפרשי שער בגין יתרות מזומנים ושווי מזומנים
עליה (ירידה), נטו במזומנים ושווי מזומנים

באור 6: - חברות מוחזקות (המשך)

ד. מידע לגבי זכויות שאינן מקנות שליטה בחברה:

יתרות של זכויות שאינן מקנות שליטה

31 בדצמבר		ביטוח ישיר ביטול חלק החברה במניות אדגר הכלול בזכויות שאינן מקנות שליטה לעיל
2016	2017	
אלפי ש"ח		
874,101	1,105,878	
(82,801)	(94,669)	
791,300	1,011,209	

רווח נקי המיוחס לזכויות שאינן מקנות שליטה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2016	2017	
אלפי ש"ח		
102,012	214,618	ביטוח ישיר
(4,139)	(11,994)	ביטול חלק החברה ברווחי אדגר הכלול ברווחים לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה לעיל
97,873	202,624	סך-הכל רווח נקי המיוחס לזכויות שאינן מקנות שליטה

סכומי דיבידנד מחברות מאוחדות ששולמו לבעלי הזכויות שאינן מקנות שליטה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2015	2016	2017	
אלפי ש"ח			
			בחברה:
9,353	19,875	15,198	מביטוח ישיר
27,601	13,359	13,359	מאדגר (*)
			בביטוח ישיר (באמצעות ישיר אחזקות, כאמור לעיל):
75,425	50,702	(**97,903	מישיר ביטוח
2,000	7,692	3,846	ממיון ישיר

(*) מתוך סכומים אלו, בשנים 2017 ו-2016 כ-8,807 אלפי ש"ח ובשנת 2015 כ-18,241 אלפי ש"ח, בהתאמה, שולמו לישיר אחזקות בגין אחזקה במניות אדגר.

(**) מתוך סכום זה, סך של כ-51,528 אלפי ש"ח הינם בגין דיבידנד אשר הוכרז על ידי ישיר ביטוח ביום 24 לדצמבר 2017, ושולם ביום 11 בינואר 2018.

באור 7: - מזומנים ושווי מזומנים

א. להלן ההרכב

31 בדצמבר	
2016	2017
אלפי ש"ח	
1,167,823	916,362
10,740	8,279
<u>1,178,563</u>	<u>924,641</u>

מזומנים ושווי מזומנים אחרים (ב)
מזומנים ושווי מזומנים עבור חוזים תלויי תשואה (באור 8)

ב. מזומנים ושווי מזומנים אחרים

31 בדצמבר	
2016	2017
אלפי ש"ח	
104,412	71,371
1,063,411	844,991
<u>1,167,823</u>	<u>916,362</u>

מזומנים ופקדונות למשיכה מיידית
פקדונות לזמן קצר

המזומנים בתאגידים הבנקאיים נושאים ליום הדוח על המצב הכספי ריבית שוטפת המבוססת על שיעורי ריבית בגין הפקדות בנקאיות יומיות (עד 0.1%).

פקדונות לזמן קצר המופקדים בתאגידים הבנקאיים הינם לתקופות של בין שבוע לשלושה חודשים. הפקדונות נושאים ריבית הנקבעת בהתאם לתקופת הפקדונות (0.01%-1.05%).

באשר לתנאי ההצמדה של המזומנים והפקדונות לזמן קצר, ראה באור 40 להלן.

באור 8: - מזומנים ושווי מזומנים עבור חוזים תלויי תשואה

31 בדצמבר	
2016	2017
אלפי ש"ח	
10,740	8,279

מזומנים ופקדונות למשיכה מיידית

באור 9: - נכסים פיננסיים

א. ההרכב

31 בדצמבר	
2016	2017
אלפי ש"ח	
502,479	497,294
3,044,756	3,484,394
<u>3,547,235</u>	<u>3,981,688</u>

נכסים עבור חוזים תלויי תשואה (ג)
השקעות פיננסיות אחרות ונכסים המיועדים למימוש (ד)

ב. הצגה בדוחות על המצב הכספי

31 בדצמבר	
2016	2017
אלפי ש"ח	
1,009,750	579,471
791,809	844,634
1,745,676	2,557,583
<u>3,547,235</u>	<u>3,981,688</u>

מוצג בנכסים שוטפים
מוצג בנכסים המיועדים למימוש
מוצג בנכסים לא שוטפים

ג. נכסים עבור חוזים תלויי תשואה

להלן פירוט הנכסים המוצגים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד:

31 בדצמבר	
2016	2017
אלפי ש"ח	
385,468	343,563
6,330	9,412
20,642	19,503
90,039	124,816
<u>502,479</u>	<u>497,294</u>

נכסי חוב סחירים
נכסי חוב שאינם סחירים
מניות
השקעות פיננסיות אחרות

סך הכל השקעות פיננסיות

לעניין החשיפה בגין נכסים עבור חוזים תלויי תשואה ראה באור 40 להלן בדבר ניהול סיכונים.

ד. השקעות פיננסיות אחרות ונכסים המיועדים למימוש

להלן חלוקת ההשקעות הפיננסיות האחרות לפי בסיסי מדידה:

31 בדצמבר 2017		
סך הכל	מוצגים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד	מוצגים בעלות מופחתת אלפי ש"ח
545,097	395,827	149,270
1,683,276	203,519	1,479,757
29,443	29,443	-
381,944	381,944	-
844,634	844,634	-
<u>3,484,394</u>	<u>1,855,367</u>	<u>1,629,027</u>

נכסי חוב סחירים (1)
נכסי חוב שאינם סחירים (2)
מניות (3)
השקעות פיננסיות אחרות (4)
נכסים המיועדים למימוש (ראה באור 15 להלן)

סך הכל

באור 9: - נכסים פיננסיים (המשך)

ד. השקעות פיננסיות אחרות ונכסים המיועדים למימוש (המשך)

31 בדצמבר 2016			נכסי חוב סחירים (1) נכסי חוב שאינם סחירים (2) מניות (3) השקעות פיננסיות אחרות (4) נכסים המיועדים למימוש (ראה באור 15 להלן)
סך הכל	מוצגים בעלות מופחתת אלפי ש"ח	בשווי הוגן דרך רווח או הפסד	
525,978	-	525,978	
1,577,684	1,452,922	124,762	
13,138	-	13,138	
136,147	-	136,147	
791,809	-	791,809	
<u>3,044,756</u>	<u>1,452,922</u>	<u>1,591,834</u>	סך הכל

1. נכסי חוב סחירים

ההרכב:

31 בדצמבר		אגרות חוב ממשלתיות נכסי חוב אחרים שאינם ניתנים להמרה
2016	2017	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
313,959	124,437	
212,019	(* 420,660)	
<u>525,978</u>	<u>545,097</u>	סך הכל נכסי חוב סחירים

(* כולל נכסי חוב סחירים הנמדדים בעלות מופחתת בסך 149,270 אלפי ש"ח אשר שווים ההוגן הינו 158,168 אלפי ש"ח.

2. נכסי חוב שאינם סחירים

שווי הוגן		ערך בספרים		שאינם ניתנים להמרה מוצגים בעלות מופחתת, לרבות פקדונות בתאגידים בנקאיים מוצגים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד
31 בדצמבר	31 בדצמבר	31 בדצמבר	31 בדצמבר	
2016	2017	2016	2017	
אלפי ש"ח				סך הכל נכסי חוב שאינם סחירים
1,485,147	203,519	1,452,922	203,519	
124,762	1,553,511	124,762	1,479,757	
<u>1,609,909</u>	<u>1,757,030</u>	<u>1,577,684</u>	<u>1,683,276</u>	
		46,111	86,606	ירידות ערך שנזקפו לרווח או הפסד (במצטבר)

באור 9: - נכסים פיננסיים (המשך)

ד. השקעות פיננסיות אחרות ונכסים המיועדים למימוש (המשך)

3. מניות

31 בדצמבר		
2016	2017	
אלפי ש"ח		
13,138	21,701	<u>מוצגות בשווי הוגן דרך רווח או הפסד</u>
-	7,742	מניות סחירות
		מניות שאינן סחירות
13,138	29,443	סך הכל מניות

4. השקעות פיננסיות אחרות

השקעות פיננסיות אחרות כוללות בעיקר השקעות בתעודות סל, קרנות השקעה, תשתיות, אופציות ומוצרים מובנים.

להלן ההרכב

31 בדצמבר		
2016	2017	
אלפי ש"ח		
54,261	242,376	השקעות פיננסיות סחירות
81,886	139,568	השקעות פיננסיות שאינן סחירות
136,147	381,944	סך הכל

ה. שווי הוגן של נכסים פיננסיים בחלוקה לרמות

הטבלה שלהלן מציגה ניתוח מכשירים פיננסיים המוצגים בשווי הוגן. הרמות השונות הוגדרו באופן הבא:

- רמה 1 - שווי הוגן הנמדד על ידי שימוש במחירים מצוטטים (לא מתואמים) בשוק פעיל למכשירים זהים.

- רמה 2 - שווי הוגן הנמדד על ידי שימוש בנתונים נצפים, ישירים או בלתי ישירים, שאינם כלולים ברמה 1 לעיל.

- רמה 3 - שווי הוגן הנמדד על ידי שימוש בנתונים שאינם מבוססים על נתוני שוק נצפים.

באור 9: - נכסים פיננסיים (המשך)

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

היתרה בדוחות הכספיים של מזומנים, פרמיות ביטוח לגביה, חייבים ויתרות חובה, נכסי מיסים שוטפים, תואמת או קרובה לשווי ההוגן שלהם.

31 בדצמבר 2017				
רמה 1	רמה 2	רמה 3	סך-הכל	
אלפי ש"ח				
739,390	-	-	739,390	נכסי חוב סחירים
-	166,671	46,260	212,931	נכסי חוב שאינם סחירים
41,204	-	7,742	48,946	מניות
349,657	52,264	104,839	506,760	השקעות פיננסיות אחרות
-	844,634	-	844,634	נכסים המיועדים למימוש
1,130,251	1,063,569	158,841	2,352,661	סך הכל
31 בדצמבר 2016				
רמה 1	רמה 2	רמה 3	סך-הכל	
אלפי ש"ח				
911,446	-	-	911,446	נכסי חוב סחירים
-	36,392	94,700	131,092	נכסי חוב שאינם סחירים
25,780	-	8,000	33,780	מניות
136,145	(*30,169	(*59,872	226,186	השקעות פיננסיות אחרות
-	791,809	-	791,809	נכסים המיועדים למימוש
1,073,371	858,370	162,572	2,094,313	סך הכל

(* סווג מחדש

התנועה בנכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן והמסווגים לרמה 3

אלפי ש"ח		
162,572	יתרה ליום 1 בינואר 2017	
(8,000)	העברות אל מחוץ לרמה 3	
11,953	סך הרווחים שהוכרו ברווח או הפסד	
(7,684)	מימושים, נטו	
158,841	יתרה ליום 31 בדצמבר 2017	
11,953	סך הרווחים לתקופה שנכללו ברווח או הפסד בגין נכסים פיננסיים המוחזקים נכון ליום 31 בדצמבר 2017	
אלפי ש"ח		
224,158	יתרה ליום 1 בינואר 2016	
235	העברות אל רמה 3	
(180)	סך ההפסדים שהוכרו ברווח או הפסד	
(61,641)	מימושים, נטו	
162,572	יתרה ליום 31 בדצמבר 2016	
(180)	סך ההפסדים לתקופה שנכללו ברווח או הפסד בגין נכסים פיננסיים המוחזקים נכון ליום 31 בדצמבר 2016	

באור 9: - נכסים פיננסיים (המשך)

1. לגבי התחייבויות חברת הביטוח המאוחדת להשקעה בקרנות השקעה, ראה באור 42ה'2 להלן.

2. שיעורי הריבית ששימשו בקביעת השווי בחברת הביטוח המאוחדת

השווי ההוגן של נכסי חוב שאינם סחירים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד, וכן של נכסי חוב פיננסיים שאינם סחירים אשר מידע לגבי השווי ההוגן שלהם ניתן לצרכי באור בלבד, נקבעים באמצעות היוון אומדן תזרימי המזומנים הצפויים בגינם. שיערי ההיוון מתבססים בעיקרם על התשואות של אגרות חוב ממשלתיות והמרווחים של אגרות חוב קונצרני כפי שנמדדו בבורסה לניירות ערך בתל אביב. ציטוטי המחירים ושיעורי הריבית ששימשו להיוון נקבעים על ידי חברה שזכתה במכרז, שפורסם על ידי משרד האוצר, להקמה ולתפעול של מאגר ציטוטי מחירים ושיעורי ריבית לגופים מוסדיים.

להלן הריבית הממוצעת המשוקללת בגין כל אחת מקבוצות הדרוג

31 בדצמבר	
2016	2017
אחוזים	

נכסים פיננסיים:

		עבור נכסי חוב שאינם סחירים - בארץ, לפי דירוג מקומי (*):
2.1	1.4	AA ומעלה
0.9	3.3	A
1.4	1.0	BBB ומטה
9.4	5.8	לא מדורג

(*) המקורות לרמת הדירוג בישראל הינן חברות הדירוג "מעלות" ו"מדורג". נתוני חברת מדורג הועברו לסמלי הדירוג לפי מקדמי המרה מקובלים. כל דירוג כולל בתוכו את כל הטווחים, לדוגמא A כולל A- ועד A+.

ח. להלן השיטות וההנחות ששימשו לקביעת השווי ההוגן במימון ישיר

הלוואות הנמדדות על בסיס שווי הוגן התבססו על היוון תזרימי המזומנים של אותן ההלוואות. תזרימי המזומנים של ההלוואות מוערכים בהתבסס על ניסיון מימון ישיר ביחס לתזרימי המזומנים של הלוואות דומות. ריבית ההיוון של הלוואות אלו מתבססת על שיעור ריבית חסרת סיכון לאגרות חוב ממשלתיות צמודות למדד במח"מ דומה להלוואות מימון ישיר ובתוספת מרווח סיכון המשקף את מרווח הסיכון של הלקוחות הרלוונטיים.

באור 10: - נגזרים

א. להלן מידע לגבי עסקאות בנגזרים של הקבוצה:

שווי הוגן באלפי ש"ח		מועד סיום העסקה	נתוני העסקה	יתרת ערך נקוב באלפי ש"ח		בסיס הצמדה	סוג העסקה
31.12.16	31.12.17			31.12.16	31.12.17		
<u>עסקאות אקדמה על המדד</u>							
			עליית מדד שנתית				
(156)	(50)	מדד 2/16 עד 2/18	0.17%	100,000	100,000	מדד	
-	(153)	מדד 12/17 עד 12/19	0.56%	-	50,000	מדד	
-	(286)	מדד 12/17 עד 12/19	0.55%	-	100,000	מדד	
(714)	(1,755)	מדד 2/16 עד 2/21	0.89%	100,000	100,000	מדד	
(8,422)	(9,334)	מדד 7/11 עד 7/21	2.44%	50,000	50,000	מדד	
(2,310)	-	מדד 12/15 עד 12/16	0.53%	100,000	-	מדד	
(1,182)	-	מדד 6/15 עד 6/17	0.79%	50,000	-	מדד	
(4,663)	-	מדד 7/12 עד 7/17	2.05%	50,000	-	מדד	
(3,453)	-	מדד 12/14 עד 12/16	0.54%	150,000	-	מדד	
(2,625)	-	מדד 8/14 עד 8/16	0.59%	150,000	-	מדד	
139	-	מדד 12/15 עד 12/16	(0.2%)	100,000	-	מדד	
(23,386)	(11,578)			850,000	400,000		
<u>עסקאות קיבוע ריבית האירו</u>							
			שיעור קיבוע ריבית				
-	(577)	31/12/2021	0.36%	-	53,818	אירו	
(1,785)	(960)	18/06/2021	0.40%	78,900	77,945	אירו	
(2,345)	(1,185)	30/09/2022	0.45%	80,810	79,947	אירו	
(4,305)	(3,003)	17/06/2023	3.07%	37,289	31,917	אירו	
(8,794)	(5,050)	30/09/2025	0.79%	209,875	207,634	אירו	
(5,943)	(3,516)	31/12/2025	0.855%	130,188	128,074	אירו	
13	241	31/12/2025	0.23%	17,076	16,789	אירו	
(19)	-	30/06/2017	0.93%	2,912	-	אירו	
(172)	-	30/06/2017	0.94%	26,495	-	אירו	
(23,350)	(14,050)			583,545	596,124		
<u>עסקאות קיבוע ריבית הזלוטי</u>							
			שיעור קיבוע ריבית				
(11)	(27)	30/04/2020	2.15%	6,062	6,354	זלוטי	
29	9	30/04/2020	1.88%	5,050	4,873	זלוטי	
36	7	29/12/2023	2.33%	3,459	3,625	זלוטי	
(1,407)	(1,418)	29/12/2023	4.15%	15,169	15,898	זלוטי	
276	100	31/12/2025	2.45%	22,448	23,370	זלוטי	
52	30	31/12/2025	2.37%	2,913	3,032	זלוטי	
(1,025)	(1,299)			55,101	57,152		
<u>עסקאות פורוורד אירו/זלוטי פולני</u>							
			שע"ח אירו/זלוטי	יתרת ערך נקוב באלפי אירו			
6 עסקאות פורוורד על שע"ח							
-	(20)	מחודש ינואר 2018 ועד חודש יוני 2018	4.28	-	210	אירו	אירו/זלוטי

באור 10: - נגזרים (המשך)

א. להלן מידע לגבי עסקאות בנגזרים של הקבוצה: (המשך)

שווי הוגן באלפי ש"ח		מועד סיום העסקה	נתוני העסקה	יתרת ערך נקוב		בסיס הצמדה	סוג העסקה
31.12.16	31.12.17			31.12.16	31.12.17		
				יתרת ערך נקוב באלפי אירו			עסקאות צילינדר על האירו
-	(265)	15/03/2018	3.78-4.20	-	10,000	אירו	
-	(235)	05/07/2018	3.87-4.31	-	10,000	אירו	
-	195	04/10/2018	4.03-4.49	-	9,000	אירו	
-	255	03/01/2019	4.06-4.47	-	9,000	אירו	
(3)	-	30/03/2017	3.87-4.25	9,000	-	אירו	
71	-	29/06/2017	3.87-4.32	9,000	-	אירו	
82	-	28/09/2017	3.87-4.32	9,000	-	אירו	
64	-	30/11/2017	3.87-4.32	9,000	-	אירו	
214	(50)			36,000	38,000		
			שערי חליפין ד.קנדי/ש"ח	יתרת ערך נקוב באלפי דולר קנדי			עסקאות צילינדר על הדולר הקנדי
-	(4)	30/04/2018	2.60-2.93	-	22,000	ד.קנדי	
-	(113)	03/07/2018	2.56-2.905	-	20,000	ד.קנדי	
-	890	05/10/2018	2.70-3.03	-	20,000	ד.קנדי	
-	345	03/01/2019	2.61-2.96	-	20,000	ד.קנדי	
139	-	03/04/2017	2.75-2.98	18,000	-	ד.קנדי	
343	-	03/07/2017	2.74-3.03	18,000	-	ד.קנדי	
401	-	02/10/2017	2.73-3.03	18,000	-	ד.קנדי	
452	-	04/12/2017	2.725-3.03	18,000	-	ד.קנדי	
1,335	1,118			72,000	82,000		
			שערי פירוורד ד.קנדי/ש"ח	יתרת ערך נקוב באלפי דולר קנדי			עסקאות פירוורד דולר קנדי/שקל
-	(3,977)	מחודש מרס 2018 ועד חודש ינואר 2019	2.6486- 2.7873	-	127,599	ד.קנדי	11 עסקאות פירוורד נטו, על הדולר הקנדי
(2,695)	-	מחודש מרס 2017 ועד חודש דצמבר 2017	2.752-2.8671	101,599	-	ד.קנדי	7 עסקאות פירוורד נטו, על הדולר הקנדי
			שערי פירוורד אירו/ש"ח	יתרת ערך נקוב באלפי אירו			עסקאות פירוורד אירו/שקל
-	(1,165)	מחודש ינואר 2018 ועד חודש ינואר 2019	4.016-4.174	-	23,542	אירו	4 עסקאות פירוורד על האירו
-	5,928	מחודש דצמבר 2018 ועד חודש דצמבר 2025	4.297-4.57	-	45,146	אירו	8 עסקאות פירוורד על האירו (משנה עד 8 שנים - עסקה אחת בכל שנה)
8,437	-	מחודש דצמבר 2017 ועד חודש דצמבר 2025	4.28 - 4.57	51,688	-	אירו	9 עסקאות פירוורד על האירו (משנה עד 9 שנים - עסקה אחת בכל שנה)
(40,470)	(25,093)						סך הכל נטו

באור 10: - נגזרים (המשך)

ב. מוצג בדוחות על המצב הכספי:

ליום 31 בדצמבר	
2016	2017
אלפי ש"ח	
3,204	2,198
7,781	6,485
(24,420)	(13,340)
(27,035)	(20,436)
(40,470)	(25,093)

נכסים שוטפים
נכסים לא שוטפים
התחייבויות שוטפות
התחייבויות לא שוטפות

באור 11: - פרמיות ביטוח לגבייה

א. ההרכב

31 בדצמבר	
2016	2017
אלפי ש"ח	
457,669	544,570
(2,850)	(3,865)
454,819	540,705
33,306	44,689

פרמיות ביטוח לגבייה (*)
בניכוי הפרשה לחובות מסופקים (ג)

סך הכל פרמיות ביטוח לגבייה

(*) כולל המחאות לגבייה והוראות קבע

ב. להלן גיול יתרות פרמיות ביטוח לגבייה

31 בדצמבר	
2016	2017
אלפי ש"ח	
447,940	534,674
4,215	4,532
667	567
380	288
453,202	540,061
1,617	644
454,819	540,705

פרמיה לגבייה שערכה לא נפגם:

ללא פיגור

בפיגור (**):

מתחת ל- 90 ימים
בין 90 ל- 180 ימים
מעל 180 ימים

סך הכל פרמיה לגבייה שערכה לא נפגם

פרמיה לגבייה שערכה נפגם (***)

סך הכל פרמיה לגבייה

(**) כולל בעיקר חובות בפיגור במגזר הביטוח הכללי.
(***) לאחר הפרשה לחובות מסופקים.

באור 11: - פרמיות ביטוח לגבייה (המשך)

ג. להלן התנועה בהפרשה לחובות מסופקים:

2016	2017	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
2,185	2,850	יתרה ליום 1 בינואר
665	1,015	שינוי בהפרשה בשנה
2,850	3,865	יתרה ליום 31 בדצמבר

באור 12: - חייבים ויתרות חובה

א. ההרכב

2016	2017	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
23,231	25,520	לקוחות
-	328,890	חייבים בגין המחאת הלוואות(*)
126,759	174,515	הכנסות לקבל
9,949	5,893	חברות ביטוח
33,229	33,000	הוצאות מראש
1,071	3,557	מקדמות לספקים
2,763	2,854	חייבים בגין תמורה נדחית
4,006	7,843	מוסדות
4,399	7,698	אחרים
205,407	589,770	
(2,772)	(2,072)	בניכוי הפרשה לחובות מסופקים
202,635	587,698	סך הכל

(*) בעיקר חייבים בגין תמורת ההנפקה ממכירת תיק הלוואות של מימון ישיר כאמור בבאור 42'ה'4' להלן.

הצגה בדוח על המצב הכספי:

2016	2017	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
143,112	499,240	נכסים שוטפים
59,523	88,458	נכסים לא שוטפים
202,635	587,698	סך הכל

ב. להלן ניתוח יתרת הלקוחות שלא הוכרה בגינם ירידת ערך (הפרשה לחובות מסופקים), לקוחות נטו, לפי תקופת הפיגור בגבייה ביחס לתאריך הדוח:

לקוחות שמועד פרעונם עבר והפיגור בגבייתם הינו	לקוחות שמועד פרעונם עבר והפיגור בגבייתם הינו	לקוחות שמועד פרעונם עבר והפיגור בגבייתם הינו	לקוחות שמועד פרעונם עבר והפיגור בגבייתם הינו	לקוחות שמועד פרעונם עבר והפיגור בגבייתם הינו	לקוחות שמועד פרעונם עבר והפיגור בגבייתם הינו	לקוחות שמועד פרעונם עבר והפיגור בגבייתם הינו
עד 30 יום	30-60 יום	60-90 יום	מעל 90 יום	סה"כ (*)	הגיע מועד פרעונם (ללא פיגור בגבייה)	הגיע מועד פרעונם (ללא פיגור בגבייה)
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
6,181	1,534	786	6,616	20,239	5,122	5,122
6,503	1,877	963	4,228	18,128	4,557	4,557

(*) לא כולל לקוחות בחברת הביטוח המאוחדת.

באור 13: - פקדונות

31 בדצמבר		
2016	2017	
אלפי ש"ח		
58,655	103,799	פקדונות בגין נדל"ן להשקעה (1)
187,709	-	פקדונות מעסקאות שאילת ניירות ערך
133,942	82,548	פקדונות אחרים (2)
380,306	186,347	סך - הכל

הצגה בדוחות על המצב הכספי:

320,978	78,512	מוצג כנכסים שוטפים
59,328	107,835	מוצג כנכסים לא שוטפים
<u>380,306</u>	<u>186,347</u>	סך - הכל

(1) בעיקר פקדון בנאמנות בסך של כ-32 מיליון ש"ח לצורך קבלת פטור ממסי העברה בגין שינוי מבנה אדגר בקנדה, כריות בטחון בגין סדרות אגרות החוב של אדגר וכן בגין הלוואות בנקאיות שהתקבלו בחברות מאוחדות של אדגר בפולין.

(2) בעיקר פקדונות בנאמנות הנובעים מתמורה שנתקבלה מהנפקת אגרות חוב סדרה ט' של החברה ביום 5 באוקטובר 2016, ואשר משמשים לפירעון קרן וריבית של אגרות החוב (סדרה ז'). לפרטים נוספים ראה באור 19ג' (2) א' (4).

באור 14: - הוצאות רכישה נדחות

א. ההרכב

31 בדצמבר		
2016	2017	
אלפי ש"ח		
104,923	113,172	ביטוח חיים וחיסכון ארוך טווח (ראה סעיף ב' להלן)
73,414	86,284	ביטוח בריאות (ראה סעיף ב' להלן)
84,491	98,485	ביטוח כללי
262,828	297,941	
		<u>הצגה בדוחות על המצב הכספי:</u>
84,530	98,515	מוצג כנכסים שוטפים
178,298	199,426	מוצג כנכסים לא שוטפים
262,828	297,941	סך הכל הוצאות רכישה נדחות

באור 14: - הוצאות רכישה נדחות (המשך)

ב. התנועה בהוצאות רכישה נדחות בביטוח חיים וחסכון ארוך טווח וביטוח בריאות

בריאות	ביטוח חיים וחיסכון ארוך טווח	אלפי ש"ח
56,371	95,223	יתרה ליום 1 בינואר, 2016
49,261	35,780	תוספות (הוצאות רכישה)
(18,545)	(9,641)	הפחתה שוטפת
(13,673)	(16,439)	הפחתה בגין ביטולים
73,414	104,923	יתרה ליום 31 בדצמבר, 2016
57,597	39,246	תוספות (הוצאות רכישה)
(23,081)	(10,451)	הפחתה שוטפת
(21,646)	(20,546)	הפחתה בגין ביטולים
86,284	113,172	יתרה ליום 31 בדצמבר, 2017

באור 15: - נכסים המיועדים למימוש

2016	2017	אלפי ש"ח
791,809	844,634	

תיקי הלוואות אשראי צרכני

באור 16: - נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה

א. הרכב ותנועה

שנת 2017

נדל"ן בהקמה	נדל"ן להשקעה	סך הכל
86,300	3,552,098	3,638,398

יתרה ליום 1 בינואר 2017

תוספות במשך השנה

השקעות בנדל"ן	-	88,741	88,741
רכישות ותוספות	46,862	114,677	161,539
התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ	-	(3,989)	(3,989)
מיון מרכוש קבוע לנדל"ן להשקעה	-	5,396	5,396
התאמת שווי הוגן בגין נדל"ן להשקעה בחברת הביטוח המאוחדת - נרשם במסגרת הכנסות מהשקעות בחברת הביטוח המאוחדת (ראה באור 28)	-	6,529	6,529
התאמת שווי הוגן	6,938	10,524	17,462
סך הכל תוספות	53,800	221,878	275,678

גריעות במשך השנה

מיון מנדל"ן להשקעה לרכוש קבוע	-	21,221	21,221
פחת והפחתות	-	5,054	5,054
סך הכל גריעות	-	26,275	26,275
יתרה ליום 31 בדצמבר 2017	140,100	3,747,701	3,887,801

יתרת נדל"ן להשקעה ליום 31 בדצמבר 2017 כוללת סך של 227,160 אלפי ש"ח הרשומים כנדל"ן להשקעה בחברת הביטוח המאוחדת (ליום 31 בדצמבר 2016 - סך של 219,810 אלפי ש"ח).

השקעות בנדל"ן להשקעה בהקמה:

בשנת הדוח השקיעה אדגר כ-47 מיליון ש"ח בגין עבודות ההקמה של בניין אדגר 360 מגדל C בת"א ("הפרויקט"). להערכת אדגר, נכון למועד הדוח, עלות ההשלמה הצפויה של הפרויקט, כולל עלויות מימון ושיווק, הינה בסך של כ-100 מיליון ש"ח. אדגר צפויה לממן את הפרויקט מהונה העצמי וכן באמצעות תאגידים פיננסיים עמם היא עשויה להתקשר. צפי סיום הבנייה הינו במהלך הרבעון הראשון של שנת 2019.

לאחר תאריך הדוח, בחודש ינואר 2018, קיבלה אדגר מסגרות אשראי בסך של כ-165 מיליון ש"ח בגין הפרויקט, לניצול עם התקדמות הבנייה.

בחודש יולי 2017, חתמה אדגר על הסכם שכירות עם שגרירות הרפובליקה הפדרלית של גרמניה, הכולל השכרת כ-32% מסך השטחים להשכרה בפרויקט, וכן השכרת 60 מקומות חניה. תקופת השכירות הינה ל-10 שנים החל מיום 31 בינואר 2019, עם אופציה לשוכר להארכת תקופת השכירות ב-3 תקופות נוספות בנות 5 שנים כל אחת. דמי השכירות השנתיים הינם בסך של כ-5.7 מיליון ש"ח, צמודים למדד המחירים לצרכן.

באור 16: - נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה (המשך)

א. הרכב ותנועה (המשך)

שנת 2016

נדל"ן להשקעה	נדל"ן בהקמה	סך הכל
3,466,679	47,066	3,513,745

יתרה ליום 1 בינואר 2016

תוספות במשך השנה

השקעות בנדל"ן	-	94,996	94,996
רכישות ותוספות	23,485	32,660	56,145
התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ	439	(50,675)	(50,236)
מיון מנדל"ן להשקעה לנדל"ן בהקמה	75,197	(75,197)	-
מיון מנדל"ן בהקמה לנדל"ן להשקעה	(62,055)	62,055	-
מיון מרכוש קבוע לנדל"ן להשקעה	-	1,496	1,496
התאמת שווי הוגן בגין נדל"ן להשקעה בחברת הביטוח המאוחדת - נרשם במסגרת הכנסות מהשקעות בחברת ביטוח מאוחדת	-	15,676	15,676
התאמת שווי הוגן	2,168	20,108	22,276
סך הכל תוספות	39,234	101,119	140,353

גריעות במשך השנה

מכירות	-	9,163	9,163
מיון מנדל"ן להשקעה לרכוש קבוע	-	1,720	1,720
פחת והפחתות	-	4,817	4,817
סך הכל גריעות	-	15,700	15,700
יתרה ליום 31 בדצמבר 2016	86,300	3,552,098	3,638,398

ב. כל נכסי הנדל"ן להשקעה מסווגים ברמה 3 במדרג השווי ההוגן. לא היו מעברים בין רמה 3 לרמה 1 או 2 בשנים 2016-2017.

ג. נדל"ן להשקעה מוצג על בסיס השווי ההוגן כפי שנקבע בהערכות שווי שבוצעו בעיקר על ידי מעריכי שווי חיצוניים בלתי תלויים, שהינם בעלי כישורים מקצועיים מוכרים ונסיון רב בנוגע למיקום וסוג הנדל"ן שהוערך. השווי ההוגן נקבע בהתבסס על אומדן תזרימי המזומנים העתידיים הצפויים מהנכס וכן על בסיס עסקאות שנערכו לאחרונה בשוק ביחס לנדל"ן דומה ובמיקום דומה לנדל"ן שבבעלות הקבוצה, תוך התאמה למאפייני הנכס. באמידת תזרימי המזומנים הובא בחשבון הסיכון המובנה שלהם. בחישוב השווי ההוגן השתמשו מעריכי השווי בשיעורי היוון כמפורט בסעיף ד' להלן. שיעורי היוון תלויים בעיקר בסוג הנכס, מיקומו, שיעור התפוסה ופרופיל הדיירים.

נדל"ן להשקעה מורכב בעיקר מבנייני משרדים המושכרים לצדדים שלישיים, ומקרקעות המיועדות לבניית נדל"ן להשכרה, אשר עתידים לשמש להפקת דמי שכירות.

באור 16: - נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה (המשך)

ד. להלן תיאור נתונים משמעותיים שאינם נצפים המשמשים להערכה

באדגר:

1. נדל"ן להשקעה:

שוי הוגן (*) 31.12.2017 אלפי ש"ח	נתונים משמעותיים שאינם נצפים	טכניקת הערכה	
ישראל			
1,036,241	- שיעור היוון 9%-6.75% (בעיקר 7%-7.25%) - שיעור תפוסה ממוצע 91% (כולל פרויקטים באכלוס) - שכ"ד ממוצע משרדים כ-91.6 ש"ח למ"ר - אומדן שווי למקומות חנייה	היוון תזרים מזומנים, בחלק מהנכסים בדיקה לפי גישת ההשוואה	מבנים
43,520	שווי מ"ר מבונה	גישת ההשוואה תוך ביצוע התאמות למאפייני הנכס והשווי למ"ר	קרקע
פולין			
344,327	- שיעור היוון לשטחים מאוכלסים 7.7% - שכ"ד מייצג משרדים כ-13.18 אירו למ"ר - שיעור תפוסה ממוצע 94%	- ההערכה בגישות היוון תזרימי מזומנים (DCF Equivalent Yield) מבוסס על שכ"ד מייצג	מבנה
644,903	- שיעור היוון ל-10 שנים 8.75%-5.6% (בממוצע 7.5%) - שיעור היוון מהשנה ה-11 והלאה 8.25%-7% (בממוצע 7.3%) - שכ"ד מייצג 11-12.75 אירו למ"ר (בממוצע 12 אירו למ"ר)	ההערכה בגישת היוון תזרים מזומנים (DCF) היוון ל-10 שנים ותזרים מייצג מהשנה ה-11 והלאה	מבנה
39,334	- אומדן שווי למ"ר - אומדן עלות בנייה למ"ר - שכ"ד מייצג 12.15 אירו למ"ר משרדים	- בשיטת ההשוואה, תוך התאמה למאפייני הנכס - בשיטת השווי השווי	קרקעות
קנדה			
1,283,156	- שיעורי היוון בין 7%-5.5% - שכ"ד ממוצע 18.4 דולר קנדי למ"ר - שיעור תפוסה ממוצע 91%	היוון תזרים מזומנים בוצע בשני מודלים (Direct Capitalization Method and DCF), וכן בדיקת סבירות במודל ההשוואה	מבנים
19,395	אומדן שווי למ"ר	בשיטת ההשוואה, תוך התאמות מיוחדות לפי מאפייני הנכס	קרקעות
בלגיה			
195,939	- שכ"ד ממוצע 12.1 אירו למ"ר - שיעור היוון בין 7.4%-6.6% - שיעור תפוסה ממוצע 89%	היוון תזרים מזומנים עם ערך שייר	מבנים

(*) עלייה בשיעור הריבית להיוון של 0.25% תגרום לירידה בשווי הנכסים בסך של כ-129,045 אלפי ש"ח ואילו ירידה בשיעור הריבית להיוון של 0.25% תגרום לעלייה בשווי הנכסים בסך כ-141,692 אלפי ש"ח.

באור 16: - נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה (המשך)

ד. להלן תיאור נתונים משמעותיים שאינם נצפים המשמשים להערכה (המשך)

באדגר: (המשך)

2. נדל"ן בהקמה:

טכניקת הערכה	נתונים משמעותיים שאינם נצפים
נדל"ן בהקמה	- בשיטת השווי השווי. שווי בגמר מלא - הינו לפי גישת היוון הכנסות לגבי השטח ששווק ויתרה לפי גישת ההשוואה - שיעור היוון 7.0% - שווי ממוצע למ"ר משרדים כ-14 אלפי ש"ח

בחברת הביטוח המאוחדת:

שווי הוגן של 227,160 אלפי ש"ח בהתבסס על היוון תזרים מזומנים בשיעור היוון של 7%-9.75%

להלן ההנחות המשמעותיות ששימשו בהערכת שווי בחברת הביטוח המאוחדת:

- דמי שכירות חודשיים חזויים למ"ר - 119 ש"ח.
- שטחים פנויים להשכרה - 0.0%.

עלייה בשיעור הריבית להיוון של 0.5% תגרום לירידה בשווי הנכסים בסך של כ-14,820 אלפי ש"ח ואילו ירידה בשיעור הריבית להיוון של 0.5% תגרום לעלייה בשווי הנכסים בסך כ-17,040 אלפי ש"ח.

ה. רכישת ומכירת נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה בתקופת הדוח

1. בחודש אוגוסט 2017, התקשרה חברת הבת של אדגר בקנדה, יחד עם שותף, בהסכם לפיו רכשו במשותף, מאת צד שלישי, שאינו קשור לאדגר ו/או לבעלי השליטה בה, מתחם ובו שני מבני משרדים וחניון בטורונטו, קנדה, בשטח כולל להשכרה של כ-28 אלפי מ"ר ו-819 מקומות חניה (להלן ביחד: "הנכס").

חלקה של אדגר בעלות הכוללת של העסקה הינו בסך של כ-40.3 מיליוני דולר קנדי (כ-115 מיליוני ש"ח), המהווה 50% מהיקף העסקה. הנכס צפוי להניב לאדגר הכנסה שנתית בסך של כ-2.4 מיליוני דולר קנדי (כ-6.8 מיליוני ש"ח).

הלוואה קיימת בגין הנכס, ללא זכות חזרה למלווה, אשר ניתנה למוכר מאת תאגיד בנקאי, בהיקף של כ-37.3 מיליוני דולר קנדי (כ-106.4 מיליוני ש"ח) והנושאת ריבית שנתית קבועה בשיעור של 2.8%, הומחתה כלפי אדגר והשותף (חלק אדגר 50%). להבטחת פירעון הלוואה הקיימת ניתן שעבוד על הנכס והתקבולים הנובעים ממנו, לרבות דמי השכירות.

לאחר תאריך הדוח, בחודש פברואר 2018, התקבל מימון נוסף בגין הנכס, בסך של כ-9.1 מיליון דולר קנדי (כ-25.5 מיליון ש"ח) (חלק אדגר 50%).

2. בשנת הדוח השקיעה אדגר בנכסי הנדל"ן להשקעה הקיימים סך של כ-88 מיליון ש"ח. מתוכם, סך של כ-15.8 מיליון ש"ח הושקעו באדגר 360 מגדל A, בעיקר בגין התאמות לדיירים עם התקדמות השיווק, סך של כ-21.6 מיליון ש"ח הושקעו בנכסים APW ו-Adgar Plaza One בפולין בגין התאמות לדיירים, והסבת כ-3,700 מ"ר נוספים מהשטחים לשיווק לחללי עבודה משותפים תחת המותג "Brain embassy".

באור 17: - רכוש קבוע

הרכב ותנועה

שנת 2017

קרקעות ומבנים	ריהוט וציוד משרדי	מכונות וציוד אלפי ש"ח	כלי רכב	סך הכל
------------------	-------------------------	-----------------------------	---------	--------

עלות/סכום משוערך

110,611	93,677	86	26,173	230,547
3,429	9,480	18	11,915	24,842
22	17	-	-	39
37,707	-	-	-	37,707
21,221	-	-	-	21,221
(5,396)	-	-	-	(5,396)
(5)	-	-	(10,114)	(10,119)
167,589	103,174	104	27,974	298,841

יתרה ליום 1 בינואר, 2017
תוספות במשך השנה
התאמות הנובעות מתרגום דוחות
כספיים של פעילויות חוץ
הערכה מחדש שהוכרה ברווח כולל
אחר
מיון מנדל"ן להשקעה לרכוש קבוע
מיון מרכוש קבוע לנדל"ן להשקעה
גריעות במשך השנה

יתרה ליום 31 בדצמבר, 2017

פחת שנצבר

35,396	56,780	43	6,278	98,497
4,543	11,329	5	4,046	19,923
-	-	-	(4,462)	(4,462)
39,939	68,109	48	5,862	113,958

יתרה ליום 1 בינואר, 2017
תוספות במשך השנה
גריעות במשך השנה

יתרה ליום 31 בדצמבר, 2017

יתרת עלות מופחתת ליום

31 בדצמבר, 2017

127,650	35,065	56	22,112	184,883
---------	--------	----	--------	---------

באור 17: - רכוש קבוע (המשך)

הרכב ותנועה (המשך)

שנת 2016

סך הכל	כלי רכב	מכונות וציוד אלפי ש"ח	ריהוט וציוד משרדי	קרקעות ומבנים
--------	---------	-----------------------	-------------------	---------------

עלות

230,420	24,058	86	90,369	115,907	יתרה ליום 1 בינואר, 2016
24,443	10,120	-	13,016	1,307	תוספות במשך השנה
(153)	-	-	(26)	(127)	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ
224	-	-	-	224	מיון מנדל"ן להשקעה לרכוש קבוע
(24,387)	(8,005)	-	(9,682)	(6,700)	גריעות במשך השנה
230,547	26,173	86	93,677	110,611	יתרה ליום 31 בדצמבר, 2016

פחת שנצבר

100,414	5,591	36	57,298	37,489	יתרה ליום 1 בינואר, 2016
17,347	3,768	7	8,965	4,607	תוספות במשך השנה
1	-	-	1	-	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ
(19,265)	(3,081)	-	(9,484)	(6,700)	גריעות במשך השנה
98,497	6,278	43	56,780	35,396	יתרה ליום 31 בדצמבר, 2016

יתרת עלות מופחתת ליום

132,050	19,895	43	36,897	75,215	31 בדצמבר, 2016
---------	--------	----	--------	--------	-----------------

הערכה מחדש של קרקעות ומבנים בשימוש עצמי

הקבוצה התקשרה עם מעריכי שווי מוסמכים בלתי תלויים, על מנת לקבוע את השווי ההוגן של הקרקעות והמבנים אשר בבעלותה. השווי ההוגן של הקרקעות והמבנים ליום 31 בדצמבר 2017 נקבע בהתבסס על היוון תזרימי המזומנים. הקרקעות והמבנים מסווגים ברמה 3 במדרג השווי ההוגן.

עקב השימוש במודל ההערכה מחדש נוצרה קרן הערכה מחדש. יתרת הקרן לבעלי המניות של החברה ליום 31 בדצמבר 2017, הינה בסך של כ-13,512 אלפי ש"ח. השינוי בקרן ההערכה מחדש, נטו ממס במהלך השנה הסתכם ל-13,512 אלפי ש"ח.

אם הקרקעות והמבנים היו נמדדים תוך שימוש במודל העלות, העלות המופחתת שלהם בדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2017 הייתה עומדת על כ-71,274 אלפי ש"ח.

עלייה (ירידה) משמעותית במחיר שכ"ד המוערך למ"ר לבדו יביא לעלייה (ירידה) משמעותית בשווי ההוגן.

באור 18: - מוניטין ונכסים בלתי מוחשיים

א. הרכב ותנועה

סך הכל	תוכנות אלפי ש"ח	שווי תיקי ביטוח	מוניטין (ב)	עלות
379,331	211,654	34,363	133,314	יתרה ליום 1 בינואר, 2016
57,712	57,712	-	-	תוספות
(8,995)	(8,995)	-	-	גריעות
(12)	(12)	-	-	התאמות מהפרשי תרגום
428,036	260,359	34,363	133,314	יתרה ליום 31 בדצמבר, 2016
72,198	59,552	3,828	8,818	תוספות
9	9	-	-	התאמות מהפרשי תרגום
500,243	319,920	38,191	142,132	יתרה ליום 31 בדצמבר, 2017

הפחתה שנצברה והפסדים מירידת ערך
שנצברו

143,466	90,586	30,833	22,047	יתרה ליום 1 בינואר, 2016
28,072	27,324	748	-	הפחתה שהוכרה במהלך השנה
(8,995)	(8,995)	-	-	גריעות
162,543	108,915	31,581	22,047	יתרה ליום 31 בדצמבר, 2016
33,573	32,059	1,514	-	הפחתה שהוכרה במהלך השנה
196,116	140,974	33,095	22,047	יתרה ליום 31 בדצמבר, 2017

ערך בספרים נטו

304,127	178,946	5,096	120,085	ביום 31 בדצמבר, 2017
265,493	151,444	2,782	111,267	ביום 31 בדצמבר, 2016

ב. ירידת ערך מוניטין ליחידות מניבות מזומנים הכוללות מוניטין

בהתבסס על הערכת שווי חיצונית לחברה מאוחדת, אשר בגין פעילותה רשום בדוחותיה הכספיים של החברה מוניטין בסך של כ-111 מיליון ש"ח, ובהתבסס על ניתוח האירועים והנסיבות שהתרחשו מאז מועד ההערכה האמורה, הגיעה החברה למסקנה כי נכון ליום 31 בדצמבר 2017, אין צורך להכיר בירידת ערך בגין יתרת המוניטין בספרים בגין השקעה זו.

המוניטין אשר התווסף בשנת 2017 מיוחס לענף רכב רכוש. לצורך בחינת ברות ההשבה של המוניטין נבחן על ידי חברת הביטוח המאוחדת סכום בר השבה של היחידה מניבת המזומנים לה הוקצה המוניטין ביחס לערכה בספרים. ככל שהסכום בר ההשבה של היחידה מניבת המזומנים עולה על ערכה בספרים, היחידה והנכסים שהוקצו לה ייחשבו כבלתי פגומים בערכם. בבחינת ברות ההשבה נמצא כי הסכום בר ההשבה של המוניטין עולה על ערכו בספרים, העומד על כ-9 מיליון ש"ח. לפרטים נוספים ראה באור 42'ה'א' להלן.

באור 19: - התחייבויות פיננסיות

באור זה מספק מידע בדבר התנאים החוזיים של התחייבויות פיננסיות. מידע נוסף בדבר החשיפה של הקבוצה לסיכונים ריבית, מטבע חוץ ונזילות, ניתן בבאור 40 בדבר ניהול סיכונים.

א. פרוט התחייבויות פיננסיות

31 בדצמבר			
שווי הוגן (*)		ערך בספרים	
2016	2017	2016	2017
אלפי ש"ח			

התחייבויות פיננסיות המוצגות בעלות מופחתת:

630,939	926,777	630,939	926,777	אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ואחרים (ג(1) להלן)
1,634,762	1,485,916	1,614,801	1,484,283	הלוואות מתאגידים בנקאיים (ג(1) להלן)
2,745,278	3,150,929	2,661,782	2,895,057	אגרות חוב (ג(2) להלן)
				התחייבות לישות מובנית שאינה מאוחדת (ג(3) להלן)
86,547	42,232	86,023	42,064	כתבי התחייבויות נדחים (ג(4) להלן)
378,557	387,224	351,310	351,628	

התחייבויות פיננסיות המוצגות בשווי הוגן דרך רווח או הפסד:

-	5,913	-	5,913	תמורה מותנית בגין תיק לקוחות (ראה באור 42ה'א' להלן)
5,476,083	5,998,991	5,344,855	5,705,722	סך התחייבויות פיננסיות

(*) שווי הוגן של התחייבויות פיננסיות הנסחרות בשוק פעיל מבוסס על מחירים מצוטטים בשוק פעיל למועד הדוח על המצב הכספי.

שווי הוגן של התחייבויות פיננסיות שאינן נסחרות בשוק פעיל ואשר נושאות ריבית קבועה מבוסס על חישוב הערך הנוכחי של תזרימי המזומנים לפי שיעור ריבית המקובל להתחייבויות פיננסיות דומות בעלות מאפיינים דומים.

פרטים בדבר ריבית והצמדה של התחייבויות פיננסיות המוצגות בעלות מופחתת

31 בדצמבר		בסיס הצמדה
2017	ריבית אפקטיבית	
%		
0.9-5.8		לא צמוד
1.9-7.8		צמוד מדד
1.8-6.0		צמוד מט"ח

ב. להלן מועדי פירעון ההתחייבויות הפיננסיות לאחר תאריך הדוח

31 בדצמבר		שנה ראשונה (מוצג בהתחייבויות שוטפות)
2016	2017	
אלפי ש"ח		שנה שנייה
1,278,040	1,419,818	שנה שלישית
357,104	478,553	שנה רביעית
518,779	667,305	שנה חמישית ואילך
582,606	742,518	
2,608,326	2,397,528	
5,344,855	5,705,722	

באור 19: - התחייבויות פיננסיות (המשך)

ג. פרטים בדבר בטחונות, התניות פיננסיות ותנאים כלליים של ההתחייבויות הפיננסיות

1. אשראי לזמן קצר והלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים

א. באדגר

1. במסגרת אשראי שקיבלה אדגר מבנק, התחייבה אדגר כי שיעור מרכיב הבולט (יתרת הקרן במועד סיום ההלוואה, כולל ריבית והצמדה) ביחס לשווי הנכס לביטחון לא יעלה במשך כל תקופת ההלוואה על 38.44%.
2. במסגרת אשראי שקיבלה אדגר מבנק, התחייבה אדגר לשמירה על יחס חוב פיננסי נטו ל-CAP נטו (הון + חוב פיננסי נטו) שלא יעלה על 0.8.
3. במסגרת אשראי שקיבלה אדגר מבנק, התחייבה אדגר לשמירה על יחס הון למאזן, בניכוי מזומנים, מעל 20%.
4. במסגרת קבלת אשראי מבנק התחייבה חברה מאוחדת של אדגר בפולין כי היחס בין ההכנסות משכירות מהנכסים בגינם ניתן המימון לתשלום השוטף של ההלוואה (קרן וריבית) לא יפחת מ-1.25 וכן כי היחס בין יתרת החוב לבנק לבין השווי העדכני של הנכסים לא יעלה על 57%.
5. במסגרת קבלת הלוואות מבנקים בגין נכסים בפולין, התחייבה חברה מאוחדת של אדגר בפולין כי היחס בין ההכנסות משכירות מכל נכס לבין התשלום השוטף של ההלוואה בגינו (קרן וריבית) לא יפחת מ-1.25. וכן כי היחס בין יתרת החוב לבנק לבין השווי העדכני של הנכסים לא יעלה על 62%.
6. במסגרת קבלת הלוואות מבנק בגין נכס בפולין, התחייבה חברה מאוחדת של אדגר בפולין כי היחס בין ההכנסות משכירות מהנכס לבין התשלום השוטף של ההלוואה בגינו (קרן וריבית) לא יפחת מ-1.25, וכן כי היחס בין יתרת ההלוואה לבין שווי הנכס לא יעלה על 56.4%.
7. במסגרת קבלת הלוואות מבנק בגין נכס בפולין, התחייבה חברה מאוחדת של אדגר בפולין כי היחס בין ההכנסות משכירות מהנכס לבין התשלום השוטף של ההלוואה בגינו (קרן וריבית) לא יפחת מ-1.2 וכן כי היחס בין יתרת ההלוואה לבין שווי הנכס לא יעלה על 60.5%.
8. במסגרת קבלת הלוואות מבנק בגין נכס בפולין, התחייבה חברה מאוחדת של אדגר בפולין כי היחס בין ההכנסות משכירות מהנכס לבין התשלום השוטף של ההלוואה בגינו (קרן וריבית) לא יפחת מ-1.25, וכן כי היחס בין יתרת ההלוואה לבין שווי הנכס לא יעלה על 59.5%.
9. על-פי הסכם הלוואה למימון מבנה של חברה מאוחדת של אדגר בבלגיה התחייבה אדגר כי היחס בין יתרת ההלוואה לבין שווי הנכס לא יעלה על 65% וכי היחס בין ההכנסות משכירות מהנכס לבין התשלום השוטף של ההלוואה בגינו (קרן וריבית) לא יפחת מ-1.25.
10. במסגרת קבלת הלוואות מבנק בגין נכס בקנדה, התחייבה חברה מאוחדת של אדגר בקנדה כי היחס בין יתרת ההלוואה לבין שווי הנכס לא יעלה על 71% וכי היחס בין ההכנסות משכירות מהנכס לבין התשלום השוטף של ההלוואה בגינו (קרן וריבית) לא יפחת מ-1.25.
11. במסגרת קבלת הלוואות מבנק בגין נכס בקנדה, התחייבה חברה מאוחדת של אדגר בקנדה כי היחס בין ההכנסות משכירות מהנכס לבין התשלום השוטף של ההלוואה בגינו (קרן וריבית) לא יפחת מ-1.2.

בעקבות עזיבת דייר בנכס של אדגר בקנדה, אדגר אינה עומדת ביחס כיסוי החוב שנקבע להלוואה הספציפית לנכס. בעקבות כך, הציגה אדגר נכון ליום 31 בדצמבר 2017, את כל יתרת ההלוואה בסך של כ-19 מיליון ש"ח בסעיף התחייבויות שוטפות.

במקרה של חריגה באמות המידה בפולין, תינתן לאדגר הזכות לפירעון חלקי של ההלוואות עד לעמידה באמות המידה.

באור 19: - התחייבויות פיננסיות (המשך)

ג. פרטים בדבר בטחונות, התניות פיננסיות ותנאים כלליים של ההתחייבויות הפיננסיות (המשך)

1. אשראי לזמן קצר והלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים (המשך)

ב. במימון ישיר

מסגרות אשראי והלוואות מתאגידים בנקאיים

1. בחודש אוגוסט 2017, עודכנה סך מסגרת האשראי של מימון ישיר בבנק א', כך שסך מסגרת האשראי המאושרת למימון ישיר באותו בנק, נכון ליום 31 בדצמבר 2017, הינה 750 מיליון ש"ח.

2. בחודש דצמבר 2017, עודכנה סך מסגרת האשראי של מימון ישיר בבנק ב' כך שסך מסגרת האשראי המאושרת למימון ישיר באותו בנק, נכון ליום 31 בדצמבר 2017, הינה 125 מיליון ש"ח.

3. בחודש אוגוסט 2017, עודכנה סך מסגרת האשראי של מימון ישיר בבנק ג' כך שסך מסגרת האשראי המאושרת למימון ישיר באותו בנק, נכון ליום 31 בדצמבר 2017, הינה 250 מיליון ש"ח.

4. בחודש מאי 2017, אושרה למימון ישיר מסגרת אשראי בבנק ד' כך שסך מסגרת האשראי המאושרת באותו בנק, נכון ליום 31 בדצמבר 2017 הינה 150 מיליון ש"ח.

5. בחודש ינואר 2017, אושרה למימון ישיר מסגרת אשראי בבנק ה' כך שסך מסגרת האשראי המאושרת למימון ישיר באותו בנק, נכון ליום 31 בדצמבר 2017, הינה 150 מיליון ש"ח.

ליום 31 בדצמבר 2017, סך האשראי הבנקאי שנוצל על ידי מימון ישיר מתוך מסגרות האשראי האמורות בסעיפים 1-5 לעיל הסתכם לסך של כ-746 מיליון ש"ח.

לצורך הבטחת פירעון האשראי של מימון ישיר כלפי התאגידים הבנקאיים, בהתאם להסכמים עם הבנקים, על תיקונייהם, התחייבה מימון ישיר לשמור על יחסים פיננסיים, כפי שידווחו בדוחותיה הכספיים הרבעוניים והשנתיים, המבוקרים או סקורים על-ידי רואה חשבון חיצוני מוסמך, בכל עת ומעת לעת, כמפורט להלן:

- א. שיעור ההון העצמי המוחשי מסך כל המאזן המתוקנן לא יפחת, בכל עת שהיא, מ-15%.
- ב. סך ההון העצמי המוחשי של מימון ישיר לא יפחת מ-140 מיליון ש"ח.
- ג. שיעור החוב הפיננסי מסך ההלוואות וחייבים בגין הלוואות בגין רכבים ללקוחות לא יעלה על 90%.
- ד. שיעור החוב הפיננסי מסך ההלוואות וחייבים בגין הלוואות לכל מטרה ללקוחות מימון ישיר לא יעלה על 85%.
- ה. שיעור החוב הפיננסי מסך ההלוואות וחייבים בגין הלוואות בבתי עסק (POS) ללקוחות מימון ישיר לא יעלה על 85%.
- ו. שיעור המימון הממוצע של מימון ישיר בהלוואות ללקוחותיה לא יעלה, בכל עת, על 75% ברכבים ישנים (שאינם חדשים), ועל 85% ברכבים חדשים.
- ז. גובה ההלוואה הממוצע של מימון ישיר, לא יעלה על 80 אלפי ש"ח.
- ח. רווח נקי - בכל מועד בדיקה שיקבע, למימון ישיר יהיה רווח נקי בסכום שנקבע בין מימון ישיר לתאגידים הבנקאיים ב-12 חודשים שיקדמו למועד הבדיקה.

באור 19: - התחייבויות פיננסיות (המשך)

ג. פרטים בדבר בטחונות, התניות פיננסיות ותנאים כלליים של ההתחייבויות הפיננסיות (המשך)

1. אשראי לזמן קצר והלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים (המשך)

ב. במימון ישיר (המשך)

מסגרות אשראי והלוואות מתאגידים בנקאיים (המשך)

בנוסף, התחייבה מימון ישיר כי השליטה בה לא תשתנה, ללא הסכמת התאגידים הבנקאיים. כמו כן, התחייבה מימון ישיר לא לפרוע אשראי אשר ניתן לה על ידי בעלי עניין שלה קודם לפירעון האשראי לתאגידים בנקאיים אלא אם כן נתנו התאגידים הבנקאיים לכך הסכמתם בכתב מראש. בנוסף, התחייבה מימון ישיר לעמוד במגבלות הבאות בעת ביצוע חלוקה:

1. מימון ישיר התחייבה שלא לשלם דיבידנדים לבעלי מניותיה מעבר ל-50% מהרווח הנקי הרבעוני לבעלי מניות (לאחר מסים ופעולות לא רגילות) של מימון ישיר על-פי דוחותיה הכספיים סולו, השנתיים המבוקרים או הרבעוניים הסקורים (לפי העניין), האחרונים. במידה ומימון ישיר לא תבצע חלוקה בגין רבעון מסוים או תבצע חלוקה של חלק מסכום החלוקה האמור באותו רבעון, תהיה לה הזכות לחלק ברבעונים/שנים העוקבים/ות את יתרת סכום החלוקה שלא חולק בגין אותו רבעון.
2. ההון העצמי לאחר החלוקה לא יפחת מ-200 מיליון ש"ח.
3. לא אירע אירוע המהווה הפרה בהתאם לשיטת הנאמנות לאגרות החוב (סדרה א') של מימון ישיר בעקבות החלוקה.

ליום 31 בדצמבר 2017, מימון ישיר עומדת בהתניות הפיננסיות שנקבעו כאמור לעיל.

ניירות ערך מסחריים

ביום 3 ביולי 2017, אישר דירקטוריון מימון ישיר התקשרות עם משקיעים (להלן: "הרוכשים") בהסכמים להקצאה פרטית של 100 מיליון ש"ח ע.ג. של ניירות ערך מסחריים (סדרה 1) (להלן: נע"מ 1) לא סחירים, נושאים ריבית שנתית בשיעור של ריבית בנק ישראל בתוספת 0.8%, לתקופה של כ-5 חודשים (להלן: "תקופת הנע"מ"). תקופת הנע"מ ניתנת להארכה בהסכמה משותפת של הצדדים (כל אחד מהרוכשים ביחס לעצמו ומימון ישיר) בתקופות נע"מ נוספות (קרי, שנה נוספת) ועד לתקופה כוללת של כ-4 שנים נוספות. ביום 5 ביולי, 2017 פרסמה מידרוג בע"מ (להלן: "מידרוג") דוח דירוג של נע"מ 1 לדרוג P-1.il. ביום 6 ביולי, 2017 בוצעה הקצאה פרטית כאמור לרוכשים.

ביום 20 בנובמבר 2017, הוארכה תקופת הנע"מ לתקופה נוספת של 12 חודשים, קרי עד ליום 30 בנובמבר 2018.

ביום 30 בנובמבר 2017, בוצעה הרחבה לסדרת הנע"מ (סדרה 1), במסגרתה הוקצו כ-97 מיליון ש"ח ע.ג. ניירות ערך מסחריים נוספים.

כל אחד מהרוכשים רשאי לקצר את תקופת הנע"מ באמצעות מסירת הודעה מוקדמת בכתב לצד השני של 7 ימי עסקים. כמו כן, מימון ישיר תהא רשאית בנוסף (אך לא חייבת) לפי שיקול דעתה הבלעדי, לבצע פדיון מוקדם מלא או חלקי של נע"מ 1, ללא קנס.

באור 19: - התחייבויות פיננסיות (המשך)

ג. פרטים בדבר בטחונות, התניות פיננסיות ותנאים כלליים של ההתחייבויות הפיננסיות (המשך)

2. אגרות חוב

א. אגרות חוב של החברה

1. אגרות חוב (סדרה ז')

ביום 7 בנובמבר 2010 הנפיקה החברה 111,609,000 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה ז') רשומות על שם, בנות 1 ש"ח ע.ג. כל אחת, עומדות לפירעון (קרן) בחמישה (5) תשלומים שנתיים שווים, אשר ישולמו ביום 1 בחודש יולי בכל אחת מהשנים 2014 עד 2018 (כולל). אגרות החוב צמודות למדד המחירים לצרכן ונושאות ריבית שנתית צמודה למדד המחירים לצרכן בשיעור 5.6% אשר תשולם בשני תשלומים שנתיים, ביום 1 ביולי וביום 1 בינואר של כל שנה, החל מ-1 ביולי 2011 ועד וכולל 1 ביולי 2018. סך התמורה נטו, בניכוי הוצאות הנפקה בסך 1,032 אלפי ש"ח, הסתכמה בכ- 110,577 אלפי ש"ח (ריבית שנתית אפקטיבית 5.9%).

ביום 12 בפברואר 2013, הנפיקה החברה בהקצאה פרטית 60,000 אלפי ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה ז') בתמורה לסך של כ-59,200 אלפי ש"ח (בניכוי הוצאות הנפקה), וביום 20 במאי 2013, הנפיקה החברה לציבור, במסגרת דוח הצעת מדף, 72,696 אלפי ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה ז') בתמורה לסך של כ-74,200 אלפי ש"ח (בניכוי הוצאות הנפקה). תנאי אגרות החוב הינם בהתאם לאגרות החוב (סדרה ז') שהונפקו על-ידי החברה על-פי תשקיף מיום 30 באוגוסט, 2010.

לפרטים בדבר התחייבויות והתניות פיננסיות שונות בקשר עם הנפקת אגרות החוב (סדרה ז'), ראה סעיף 2 להלן.

לפרטים בדבר הפקדת פקדון בנאמנות בגין אגרות החוב (סדרה ז'), ראה סעיף 4 להלן.

2. התחייבויות והתניות פיננסיות בקשר עם אגרות החוב (סדרה ז')

במסגרת הנפקת אגרות החוב (סדרה ז'), כאמור לעיל, התחייבה החברה כי לא תמכור, תעביר, תשעבד, תמשכן ו/או תעשה פעולה דומה אחרת כלשהי באחזקותיה בדבוקת השליטה בביטוח ישיר (להלן - הבטוחה). אי עמידה של החברה בהתחייבות זו תהווה עילה להעמדה לפירעון מיידי של כל היתרה הבלתי מסולקת של אגרות החוב (סדרה ז').

כמו כן, בקשר עם הנפקת אגרות החוב (סדרה ז'), התחייבה החברה לעמוד בהתניות פיננסיות שונות, כמפורט להלן:

- א. ההון של החברה על פי דוחותיה הכספיים (סולו) מבוקרים או סקורים (לפי העניין), האחרונים, לא יפחת מ-200 מיליון ש"ח.
- ב. היחס שבין ההון של החברה לבין סך המאזן של החברה על פי דוחותיה הכספיים (סולו) מבוקרים או סקורים (לפי העניין), האחרונים, לא יפחת מ-30%.
- ג. החוב הפיננסי נטו של החברה כהגדרתו להלן, בהתאם לדוחותיה הכספיים מבוקרים או סקורים (לפי העניין) האחרונים, שאין כנגדו שעבודים קבועים, לא יעלה על:

1. 70% משווי הבטוחה (כהגדרתה לעיל) הממוצע במהלך 30 ימי מסחר רצופים בבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ.

או לחילופין

2. 50% משווי הבטוחה כפי שייקבע על פי הערכת שווי חיצונית לבטוחה שתזמין החברה (אם וככול שתזמין) מדי פעם בפעם ממעריך שווי שיבחר על ידה בהסכמת הנאמן. יובהר כי לעניין הסעיף, הערכת השווי האמורה תהיה תקפה לתקופה של 6 חודשים מיום פרסומה.

באור 19: - התחייבויות פיננסיות (המשך)

ג. פרטים בדבר בטחונות, התניות פיננסיות ותנאים כלליים של ההתחייבויות הפיננסיות (המשך)

2. אגרות חוב (המשך)

א. אגרות חוב של החברה (המשך)

2. התחייבויות והתניות פיננסיות בקשר עם אגרות החוב (סדרה ז') (המשך)

"חוב פיננסי" - כולל אשראי לזמן קצר או לזמן ארוך מגופים פיננסיים כלשהם, אגרות חוב (לרבות אגרות חוב הניתנות להמרה), ניירות ערך מסחריים, חובות במסגרת הסדר נושים וכל אשראי (שאינו אשראי מספקים) או הלוואה אחרת כולל הלוואות בעלי עניין (לרבות הלוואות בעלים).

"חוב פיננסי נטו" - חוב פיננסי בניכוי מזומנים, פקדונות וניירות ערך סחירים.

אם במהלך תקופת ריבית כלשהי, תחרוג החברה, בשיעור של עד 10% (עשרה אחוזים) מההתחייבויות המפורטות לעיל, יוגדל שיעור הריבית שישולם על ידי החברה למחזיקי אגרות החוב (סדרה ז') במועד התשלום הרלוונטי בגין התקופה בה חרגה החברה מהיחס הרלוונטי בשיעור של 0.5% בלבד לשנה מעל לשיעור הריבית על אגרות החוב.

ליום 31 בדצמבר, 2017 החברה עומדת בהתניות הפיננסיות שנקבעו.

3. אגרות חוב (סדרה ח')

ביום 4 באוגוסט 2014 הנפיקה החברה 280,000,000 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה ח') רשומות על שם, בנות 1 ש"ח ע.ג. כל אחת. אגרות החוב (סדרה ח') תעמודנה לפירעון (קרי) בשלושה (3) תשלומים שנתיים, אשר ישולמו ביום 31 ביולי 2019 (שיעור של 33.33% מהערך הנקוב של הקרן), ביום 31 ביולי 2020 (שיעור של 33.33% מהערך הנקוב של הקרן) וביום 31 ביולי 2021 (שיעור של 33.34% מהערך הנקוב של הקרן).

אגרות החוב נושאות ריבית שקלית בשיעור שנתי של 5.65% הריבית בגין קרן אגרות החוב (סדרה ח') תשולם בארבעה עשר (14) תשלומים חצי שנתיים, ביום 31 בינואר וביום 31 ביולי של כל אחת מהשנים 2015 עד 2021 (כולל) (כאשר תשולם הריבית הראשון ישולם ביום 31 בינואר 2015 ותשולם הריבית האחרון ישולם ביום 31 ביולי 2021).

להבטחת פירעון המלא של אגרות החוב (סדרה ח'), התחייבה החברה לרשום שעבוד יחיד קבוע וראשון בדרגה על 13,453,223 מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.ג. כ"א של ביטוח ישיר ("המניות המשועבדות"). כמו כן, נקבע מנגנון להחלפת השעבוד על המניות המשועבדות כנגד העמדת בטוחות חלופיות.

כל זכויות החברה במניות המשועבדות מכוח דין, תקנון או הסכם, לא תיפגענה ותהיינה בידיה באופן בלעדי, וזאת כל עוד לא התקיימו העילות המנויות בשטר הנאמנות ו/או לא התקבלה החלטה של אסיפת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ח') להעמדת אגרות החוב לפירעון מיידי ו/או למימוש בטוחות בהתאם להוראות שטר הנאמנות. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, החברה תחזיק ותוכל לעשות שימוש מלא, על פי שיקול דעתה הבלעדי, בזכויות ההצבעה באסיפה הכללית של ביטוח ישיר, בזכויות לדיבידנד, בזכויות לרכוש מניות בהנפקת מניות על ידי ביטוח ישיר ועוד ובלבד שאין בשימוש כאמור כדי לפגוע בזכויות מחזיקי אגרות החוב.

באור 19: - התחייבויות פיננסיות (המשך)

ג. פרטים בדבר בטחונות, התניות פיננסיות ותנאים כלליים של ההתחייבויות הפיננסיות (המשך)

2. אגרות חוב (המשך)

א. אגרות חוב של החברה (המשך)

3. אגרות חוב (סדרה ח') (המשך)

במהלך שנת 2014 שחררה החברה משעבוד 324,702 מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.ג. כ"א של ביטוח ישיר והפקידה כנגדן מזומן בסך של כ-7 מיליון ש"ח. כך שלאחר השחרור, קיים שעבוד יחיד קבוע וראשון בדרגה על 13,128,521 מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.ג. כ"א של ביטוח ישיר.

בנוסף, החברה התחייבה כי לא תמכור, תעביר, תשעבד, תמשכן ו/או תעשה פעולה דומה אחרת כלשהי בהחזקותיה בדבוקת השליטה בביטוח ישיר.

"דבוקת השליטה בביטוח ישיר" - סך המניות הרגילות בנות 1 ש"ח ע.ג. כ"א של ביטוח ישיר, אשר תהווה מעת לעת כ- 50.01% מהונה המונפק והנפרע של ביטוח ישיר.

מתוך התמורה המיידית נטו בגין אגרות החוב (סדרה ח') (קרי בניכוי עמלות והוצאות הנפקה), שקיבלה החברה בגין הנפקת אגרות החוב (סדרה ח'), הופקדו בחשבון נאמנות שנפתח על ידי החברה ועל שמה ושועבד לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב (סדרה ח') בשעבוד קבוע יחיד ראשון בדרגה ללא הגבלה בסכום על זכויות החברה בחשבון ובשעבוד שוטף יחיד ראשון בדרגה ללא הגבלה בסכום על כל הכספים ו/או הנכסים שיופקדו מעת לעת בחשבון וכל תמורה שתקבל בגינם, לרבות פירותיהם, סך השווה לגובה תשלום ריבית חצי שנתי ("סכום כרית הריבית" ו- "חשבון כרית הריבית"), כאשר חשבון כרית הריבית וסכום כרית הריבית ישמשו כבטוחה למחזיקי אגרות החוב (סדרה ח'), וזאת עד לפירעון המלא של אגרות החוב (סדרה ח').

במסגרת הנפקת אגרות החוב (סדרה ח') התחייבה החברה כי כל זמן שאגרות החוב (סדרה ח') טרם נפרעו במלואן, היא תעמוד בכל אחת מאמות המידה הפיננסיות שלהלן:

1. ההון העצמי של החברה על פי דוחותיה הכספיים (סולו) מבוקרים או סקורים (לפי העניין) האחרונים לא יפחת מ- 225 (מאתיים עשרים וחמישה) מיליון ש"ח.

"הון עצמי" - הון עצמי כולל הלוואות בעלים נחותות.

2. היחס שבין ההון העצמי של החברה לבין סך המאזן של החברה על פי דוחותיה הכספיים או סקורים (לפי העניין) האחרונים, שלא על בסיס מאוחד (סולו), לא יפחת מ- 33%.

"סך המאזן" - המאזן בניכוי מזומנים, שווי מזומנים ונכסים פיננסיים זמינים למכירה.

"מזומן" - מזומנים ו/או פקדון כספי ו/או ניירות ערך ממשלתיים/סחירים, ובכלל זה, מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, פקדונות בנקאיים בשקלים חדשים צמודי מדד ונושאי ריבית או נושאי ריבית בלבד.

באור 19: - התחייבויות פיננסיות (המשך)

ג. פרטים בדבר בטחונות, התניות פיננסיות ותנאים כלליים של ההתחייבויות הפיננסיות (המשך)

2. אגרות חוב (המשך)

א. אגרות חוב של החברה (המשך)

3. אגרות חוב (סדרה ח') (המשך)

3. החוב הפיננסי נטו של החברה כהגדרתו להלן, בהתאם לדוחותיה הכספיים (סולו) מבוקרים או סקורים (לפי העניין) האחרונים, שאין כנגדו שעבודים קבועים ראשונים בדרגה, לא יעלה על: (א) 70% משווי דבוקת השליטה בביטוח ישיר הממוצע במהלך 30 ימי מסחר רצופים בבורסה; או- לפי בחירת החברה, כפי שתהא מעת לעת (ב) 50% משווייה של דבוקת השליטה בביטוח ישיר כפי שייקבע על פי הערכת שווי חיצונית לביטוח ישיר שתזמין החברה (אם וככול שתזמין) מדי פעם בפעם ממעריך שווי מאחד מחמשת משרדי רואי החשבון הגדולים בישראל שיבחר על ידה בהסכמת הנאמן ותפרסמה במערכת המגנ"א ובמקביל תישלח העתקה לנאמן. יובהר כי לעניין סעיף קטן זה, הערכת השווי האמורה תהיה תקפה לתקופה של 12 חודשים מיום פרסומה. בנוסף, תמציא החברה לאחר שישה חודשים ממועד פרסום הערכת השווי הקודמת שניתנה אישור מאת מעריך השווי ולפיו לא חל שינוי מהותי לרעה בהערכת השווי הקודמת שניתנה, אשר יהיה בתוקף לתקופה נוספת של שישה חודשים (עד לפרסומה של הערכת שווי בחלוף 12 חדשים ממועד פרסום הערכת השווי הראשונה). למען הסר ספק יובהר, כי על החברה לא חלה כל חובה להזמין ו/או לפרסם הערכת שווי לצורך סעיף קטן זה והזמנת ו/או פרסום הערכת שווי כאמור ייעשה על פי שיקול דעתה הבלעדי של החברה.

"חוב פיננסי" - כולל אשראי לזמן קצר או לזמן ארוך מגופים פיננסיים כלשהם, אגרות חוב (לרבות אגרות חוב הניתנות להמרה), ניירות ערך מסחריים, חובות במסגרת הסדר נושים וכל אשראי (שאינו אשראי מספקים) או הלוואה אחרת כולל הלוואות בעלי עניין (לרבות הלוואות בעלים ולמעט הלוואות בעלים נחותות), לא כולל חוב המובטח בשעבוד שוטף.

"חוב פיננסי נטו" - חוב פיננסי בניכוי מזומנים, פקדונות (לזמן ארוך ולזמן קצר) וניירות ערך סחירים.

חריגה של החברה ממי מאמות המידה הפיננסיות האמורות בסעיפים 1-3 לעיל תזכה את מחזיקי אגרות החוב (סדרה ח') בריבית נוספת בתקופת החריגה, כדלקמן:

"שיעור הריבית הנוסף" - שיעור של חצי אחוז (0.5%) לשנה בגין כל חריגה מאמת מידה פיננסית. העלאת שיעור הריבית תיעשה רק פעם אחת, בגין כל חריגה מאותה אמת מידה פיננסית, ככל שתהא חריגה כאמור, ושיעור הריבית לא יועלה פעם נוספת במקרה שהחריגה מאותה אמת מידה פיננסית תימשך.

שיעור הריבית הנוסף המקסימאלי לא יעלה על חצי אחוז (0.5%) בגין אי עמידה באמות המידה הפיננסיות המפורטות בסעיפים 1 ו-2 לעיל (קרי, אי עמידה בשתי אמות המידה הפיננסיות המפורטות בסעיפים 1 ו-2 לעיל לא תזכה בהתאמה כפולה בשיעור הריבית) ולא יעלה על אחוז (1%) מעל שיעור הריבית שנקבע במכרז בגין אי עמידה (מצרפית) באמות המידה הפיננסיות המפורטות בסעיפים 1 ו-3 לעיל או 2 ו-3 לעיל (להלן: "שיעור הריבית הנוסף המקסימאלי").

באור 19: - התחייבויות פיננסיות (המשך)

ג. פרטים בדבר בטחונות, התניות פיננסיות ותנאים כלליים של ההתחייבויות הפיננסיות (המשך)

2. אגרות חוב (המשך)

א. אגרות חוב של החברה (המשך)

3. אגרות חוב (סדרה ח') (המשך)

חריגה מההתחייבויות המפורטות בסעיפים 1 עד 3 לעיל למשך תקופה העולה על שני רבעונים רצופים וכן אי עמידה בהוראות המפורטות בשטר הנאמנות, תהווה עילה להעמדה לפירעון מיידי של אגרות החוב (סדרה ח').

4. כל זמן שאגרות החוב (סדרה ח') טרם נפרעו במלואן, החברה התחייבה שלא תחלק דיבידנד, אלא בהתקיים התנאים המפורטים להלן:

א. במועד ההכרזה על החלוקה החברה מקיימת את כל התחייבויותיה המהותיות לפי שטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ח') ולפי תנאי אגרות החוב (סדרה ח'), אינה מצויה בהפרה של הוראות השטר ותנאי אגרות החוב (סדרה ח') וביצוע החלוקה לא יגרום להפרה כאמור.

ב. החברה עומדת באמות המידה הפיננסיות הקבועות בסעיפים 1 עד 3 לעיל, וביצוע החלוקה לא יפגע בעמידתה של החברה באמות המידה הפיננסיות וזאת בהתאם לדוחות הכספיים האחרונים שפורסמו על ידי החברה עובר למועד החלוקה.

ג. החלוקה מקיימת את מבחן הרווח ואת מבחן יכולת הפירעון, כמשמעותם בסעיף 302 לחוק החברות, או אושרה על ידי בית המשפט המוסמך, בהתאם להוראות סעיף 303 לחוק החברות, והומצא לנאמן אישור דירקטוריון החברה על כך לפחות 10 ימים עובר לביצוע החלוקה. החברה תודיע לנאמן בכתב בכל מקרה בו תקבל החלטה בדבר ביצוע חלוקה שאינה מקיימת את מבחן הרווח, כאמור בסעיף 303 לחוק החברות. עם קבלת הודעה כאמור, יכנס הנאמן את אסיפת מחזיקי אגרות החוב לצורך דיון בחלוקה כאמור, וקבלת החלטה רגילה האם להורות לנאמן לפעול להגשת התנגדות לחלוקה במסגרת הליך משפטי לפי סעיף 303 לחוק החברות. החברה תימנע מביצוע חלוקה כאמור עובר לקבלת החלטה במסגרת אסיפה כאמור.

ד. במועד ההכרזה על החלוקה לא יתקיימו איזה מסימני האזהרה המפורטים בתקנות 10(ב)(14)(א)(1), 10(ב)(14)(א)(2) (המתייחס למצב של קשיים פיננסיים או תזרימיים), או 10(ב)(14)(א)(5) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970.

ה. ההון העצמי של החברה (סולו) לאחר החלוקה לא יפחת מ- 250 מיליון ש"ח.

ו. החברה תודיע לנאמן כי לא התקיים או יתקיים בעקבות ביצוע החלוקה אירוע העמדה לפירעון מיידי, כמפורט בסעיף 8 לשטר הנאמנות ולהערכת החברה, לא צפוי להתקיים אירוע כאמור.

ליום 31 בדצמבר, 2017 החברה עומדת בהתניות הפיננסיות שנקבעו.

באור 19: - התחייבויות פיננסיות (המשך)

ג. פרטים בדבר בטחונות, התניות פיננסיות ותנאים כלליים של ההתחייבויות הפיננסיות (המשך)

2. אגרות חוב (המשך)

א. אגרות חוב של החברה (המשך)

4. אגרות חוב (סדרה ט')

ביום 29 בספטמבר 2016 הנפיקה החברה 118,493,000 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה ט') רשומות על שם, בנות 1 ש"ח ע.ג. כל אחת. אגרות החוב (סדרה ט') תעמודנה לפירעון (קרבן) בשני (2) תשלומים שווים (50% מהקרן בכל תשלום), אשר ישולמו ביום 30 ביוני בכל אחת מהשנים 2020 עד 2021.

אגרות החוב נושאות ריבית שקלית בשיעור שנתי של 3.5%. הריבית בגין יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב (סדרה ט') תשולם בתשלומים חצי שנתיים, ביום 31 בדצמבר 2016, ביום 30 ביוני וביום 31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2017 עד 2020 וביום 30 ביוני 2021.

עד למועד הסילוק המלא, הסופי והמדויק של אגרות החוב (סדרה ט') התחייבה החברה כי לא תמכור, תעביר, תשעבד, תמשכן ו/או תעשה פעולה דומה אחרת כלשהי בהחזקותיה בדבוקת השליטה בביטוח ישיר.

"דבוקת השליטה בביטוח ישיר" - סך המניות הרגילות בנות 1 ש"ח ע.ג. כ"א של ביטוח ישיר, אשר תהווה מעת לעת כ- 50.01% מהונה המונפק והנפרע של ביטוח ישיר.

עוד התחייבה החברה, כי כל זמן שאגרות החוב טרם נפרעו במלואן, בכל מועד פרסום דוחות כספיים, סך המזומנים ו/או שווי המזומנים ו/או הפקדונות ו/או ניירות הערך הסחירים שברשות החברה (למעט ניירות הערך של ביטוח ישיר) על פי הדוחות הכספיים האחרונים, לא יפחת מסך תשלומי הריבית בגין אגרות החוב (סדרה ט') לתקופה של 12 החודשים שלאחר מועד הדוחות הכספיים האמורים.

במסגרת הנפקת אגרות החוב (סדרה ט') התחייבה החברה כי כל זמן שאגרות החוב (סדרה ט') טרם נפרעו במלואן, היא תעמוד בכל אחת מאמות המידה הפיננסיות שלהלן:

א. ההון העצמי של החברה על פי דוחותיה הכספיים (סולו) מבוקרים או סקורים (לפי העניין) האחרונים לא יפחת מ- 225 (מאתיים עשרים וחמישה) מיליון ש"ח.

"הון עצמי" - הון עצמי כולל הלוואות בעלים נחותות.

ב. היחס שבין ההון העצמי של החברה לבין סך הנכסים של החברה על פי דוחותיה הכספיים (סולו) מבוקרים או סקורים (לפי העניין) האחרונים לא יפחת מ- 33%.

"סך הנכסים" משמעו - הנכסים על פי הדוח על המצב הכספי שבדוחות הכספיים של החברה, בניכוי מזומנים, פקדונות וניירות ערך סחירים.

"מזומן" - מזומנים ו/או כספים בחשבונות נאמנות ו/או פקדון כספי ו/או ניירות ערך ממשלתיים/ סחירים, ובכלל זה, מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, פקדונות בנקאיים בשקלים חדשים צמודי מדד ונושאי ריבית או נושאי ריבית בלבד.

באור 19: - התחייבויות פיננסיות (המשך)

ג. פרטים בדבר בטחונות, התניות פיננסיות ותנאים כלליים של ההתחייבויות הפיננסיות (המשך)

2. אגרות חוב (המשך)

א. אגרות חוב של החברה (המשך)

4. אגרות חוב (סדרה ט') (המשך)

ג. החוב הפיננסי נטו של החברה כהגדרתו להלן, בהתאם לדוחותיה הכספיים (סולו) מבוקרים או סקורים (לפי העניין) האחרונים, שאין כנגדו שעבודים קבועים, לא יעלה על: (א) 70% מהשווי הממוצע של דבוקת השליטה בביטוח ישיר במהלך 30 ימי מסחר רצופים בבורסה לניירות הערך בתל אביב בע"מ שקדמו למועד הבדיקה; או - לפי בחירת החברה, כפי שתהא מעת לעת (ב) 50% משווייה של דבוקת השליטה בביטוח ישיר כפי שייקבע על פי הערכת שווי חיצונית לביטוח ישיר שתזמין החברה (אם וככל שתזמין) מדי פעם בפעם ממעריך שווי מאחד מחמשת משרדי רואי החשבון הגדולים בישראל שיבחר על ידה ותפרסמה במערכת המגנ"א. יובהר כי לעניין סעיף זה, הערכת השווי האמורה תהיה תקפה לתקופה של שנים עשר חודשים מיום פרסומה. בנוסף, תמציא החברה לאחר שישה חודשים ממועד פרסום הערכת השווי הקודמת שניתנה אישור מאת מעריך השווי ולפיו לא חל שינוי מהותי לרעה בהערכת השווי הקודמת שניתנה, אשר יהיה בתוקף לתקופה נוספת של שישה חודשים (עד לפרסומה של הערכת שווי בחלוף שנים עשר חודשים ממועד פרסום הערכת השווי הקודמת). למען הסר ספק יובהר, כי על החברה לא חלה כל חובה להזמין ו/או לפרסם הערכת שווי לצורך סעיף קטן זה והזמנת ו/או פרסום הערכת שווי כאמור ייעשה על פי שיקול דעתה הבלעדי של החברה.

"חוב פיננסי" - כולל אשראי לזמן קצר ו/או לזמן ארוך מגופים פיננסיים כלשהם, אגרות חוב (לרבות אגרות חוב הניתנות להמרה), ניירות ערך מסחריים, חובות במסגרת הסדר נושים וכל אשראי (שאינו אשראי מספקים) או הלוואה אחרת כולל הלוואות בעלי עניין (לרבות הלוואות בעלים ולמעט הלוואות בעלים נחותות), לא כולל חוב המובטח בשעבוד שוטף.

"חוב פיננסי נטו" - חוב פיננסי בניכוי מזומנים, פקדונות (לזמן ארוך ולזמן קצר) וניירות ערך סחירים.

חריגה של החברה ממי מאמות המידה הפיננסיות האמורות בסעיפים א'-ג' לעיל תזכה את מחזיקי אגרות החוב (סדרה ט') בריבית נוספת בתקופת החריגה, כדלקמן:

"הריבית הנוספת" - שיעור של חצי אחוז (0.5%) לשנה בגין כל חריגה מאיזה מבין אמות המידה הפיננסיות המפורטות בסעיפים א'-ג' לעיל.

שיעור הריבית הנוסף המקסימאלי לא יעלה על אחוז (1%) בגין אי עמידה באמות המידה הפיננסיות המפורטות בסעיפים א'-ג' לעיל.

חריגה מההתחייבויות המפורטות בסעיפים א'-ג' לעיל למשך תקופה העולה על שני רבעונים עוקבים רצופים וכן אי עמידה בהוראות נוספות המפורטות בשטר הנאמנות, תהווה עילה להעמדה לפירעון מיידי של אגרות החוב (סדרה ט').

באור 19: - התחייבויות פיננסיות (המשך)

ג. פרטים בדבר בטחונות, התניות פיננסיות ותנאים כלליים של ההתחייבויות הפיננסיות (המשך)

2. אגרות חוב (המשך)

א. אגרות חוב של החברה (המשך)

4. אגרות חוב (סדרה ט') (המשך)

ד. כל זמן שאגרות החוב (סדרה ט') טרם נפרעו במלואן, החברה התחייבה שלא תחלק דיבידנד, אלא בהתקיים התנאים המפורטים להלן:

1. במועד ההכרזה על החלוקה החברה מקיימת את כל התחייבויותיה המהותיות לפי שטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ט') ואינה מצויה בהפרה של הוראות שטר הנאמנות אגרות החוב (סדרה ט') וביצוע החלוקה לא יגרום להפרה כאמור לרבות חריגה מאמות המידה הפיננסיות שנקבעו בסעיפים א'-ג' לעיל.

2. החלוקה מקיימת את מבחן הרווח ואת מבחן יכולת הפירעון, כמשמעים בסעיף 302 לחוק החברות, או אושרה על ידי בית המשפט המוסמך, בהתאם להוראות סעיף 303 לחוק החברות, והומצא לנאמן אישור דירקטוריון החברה על כך לפחות 10 ימים עובר לביצוע החלוקה. הנאמן יסתמך על אישור כאמור ולא יידרש לבצע בדיקות נוספות מטעמו. החברה תודיע לנאמן בכתב בכל מקרה בו תקבל החלטה בדבר ביצוע חלוקה שאינה מקיימת את מבחן הרווח, כאמור בסעיף 303 לחוק החברות. עם קבלת הודעה כאמור, יכנס הנאמן את אסיפת מחזיקי אגרות החוב לצורך דיון בחלוקה כאמור, וקבלת החלטה רגילה האם להורות לנאמן לפעול להגשת התנגדות לחלוקה במסגרת הליך משפטי לפי סעיף 303 לחוק החברות. החברה תימנע מביצוע חלוקה כאמור עובר לקבלת החלטה במסגרת אסיפה כאמור.

3. ההון העצמי של החברה (סולו) לאחר החלוקה לא יפחת מ- 250 מיליון ש"ח.

4. יתרת המזומנים ו/או שווי מזומנים, לרבות ניירות ערך סחירים בבעלות החברה, על פי דוחותיה הכספיים (סולו) מבוקרים או סקורים (לפי העניין) האחרונים, לא יפחתו מסך של 40 מיליון ש"ח לאחר החלוקה.

"ניירות ערך סחירים" בס"ק זה - למעט ניירות הערך של ביטוח ישיר.

5. במועד ההכרזה על החלוקה לא מתקיים ולא יתקיים בעקבות ביצוע החלוקה, אירוע המקים עילה להעמדת אגרות החוב לפירעון מיידי, כמפורט בסעיף 7 לשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ט') וכן, להערכת החברה לא צפוי להתקיים אירוע כאמור.

6. החברה תמסור לנאמן אגרות החוב (סדרה ט'), לא יאוחר מחמישה (5) ימי עסקים לאחר קבלת החלטה בדבר ביצוע חלוקה אישור חתום של נושא המשרה הבכירה בתחום הכספים בחברה, בצירוף התחשיבים הרלוונטיים, בדבר עמידתה בתנאים המפורטים בסעיפים 1 עד 5 לעיל בקשר עם החלוקה כאמור, וכן כי אין בחלוקה כדי לפגוע מהותית בכושר הפירעון של אגרות החוב.

ליום 31 בדצמבר, 2017 החברה עומדת בהתניות הפיננסיות שנקבעו.

באור 19: - התחייבויות פיננסיות (המשך)

ג. פרטים בדבר בטחונות, התניות פיננסיות ותנאים כלליים של ההתחייבויות הפיננסיות (המשך)

2. אגרות חוב (המשך)

א. אגרות חוב של החברה (המשך)

4. אגרות חוב (סדרה ט') (המשך)

ביום 5 באוקטובר 2016, תמורת ההנפקה נטו בסך של כ- 117,078 אלפי ש"ח הופקדה בחשבון נאמנות על שם הנאמן לאגרות החוב (סדרה ז') ותשמש לפירעון אגרות החוב (סדרה ז') של החברה (קצו/או ריבית ו/או הצמדה למדד) בלבד.

ב. אגרות חוב בחברה מאוחדת - ביטוח ישיר

אגרות חוב (סדרה י"א)

ביום 20 ביולי 2016 הנפיקה ביטוח ישיר 700,000,000 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה י"א) רשומות על שם, בנות 1 ש"ח ע.ג. כל אחת, למשקיעים מסווגים בלבד, כהגדרתם בתקנה 1 לתקנות ניירות ערך (אופן הצעת ניירות ערך לציבור), התשס"ז - 2007 (להלן - "אגרות החוב"). ביום 17 באוגוסט 2016 הושלמה הנפקת אגרות החוב, ותמורת ההנפקה נטו (בניכוי סכום שהועבר בגין פירעון מוקדם של אגרות חוב מסדרה קודמת) בסך של 483,615 אלפי ש"ח נתקבלה בידי ביטוח ישיר. אגרות החוב דורגו בדירוג A2.il יציב על ידי מידרוג בע"מ. אגרות החוב עומדות לפירעון (קצו) בשנים עשר (12) תשלומים שנתיים, כאשר 30% מהקצו תיפרע ב- 5 תשלומים שנתיים שווים ביום 30 ביוני בכל אחת מהשנים 2017 עד 2021 (כולל) (6% מהקצו ישולמו בכל תשלום), 48% מהקצו תיפרע ב-6 תשלומים שנתיים שווים, ביום 30 ביוני בכל אחת מהשנים 2022 עד 2027 (כולל) (8% מהקצו ישולמו בכל תשלום) ויתרת הקצו (22%) תשולם ביום 30 ביוני 2028.

אגרות החוב אינן צמודות למדד כלשהו והן נושאות ריבית שקלית בשיעור שנתי של 4.6% (ריבית שנתי אפקטיבית 4.76%). הריבית בגין קצו אגרות החוב תשולם בתשלומים חצי שנתיים, ביום 30 ביוני וביום 31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2016 עד 2028 (כולל) (כאשר התשלום הראשון שולם ביום 31 בדצמבר, 2016, ותשלום הריבית האחרון שולם ביום 30 ביוני 2028).

להבטחת פירעון המלא של אגרות החוב, רשמה ביטוח ישיר (דרך ישיר אחזקות) שעבוד יחיד קבוע וראשון בדרגה על 57,418,462 מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.ג. כ"א של אדגר ו-103,561,237 מניות רגילות בנות 0.01 ש"ח ע.ג. כ"א של מימון ישיר (להלן - "המניות המשועבדות"). כמו כן, נקבע בשטר הנאמנות לאגרות החוב מנגנון להחלפת השעבוד על המניות המשועבדות כנגד העמדת בטוחות חלופיות.

בנוסף, התחייבה ביטוח ישיר כי עד למועד הסילוק המלא, הסופי והמדויק של החוב על פי תנאי אגרות החוב ומילוי כל יתר התחייבויות ביטוח ישיר כלפי מחזיקי אגרות החוב בהתאם להוראות שטר הנאמנות לאגרות החוב, היא לא תיצור לטובת צד שלישי כלשהו שעבודים כלשהם מכל סוג שהוא ובכל דרגה שהיא על החזקות ישיר אחזקות, כולן או מקצתן, וכבעלת השליטה בישיר אחזקות תגרום לכך שישיר אחזקות לא תיצור לטובת צד שלישי כלשהו שעבודים כלשהם מכל סוג שהוא ובכל דרגה שהיא על החזקותיה של ישיר אחזקות בישיר ביטוח, כולן או מקצתן, והכל - אלא אם כן התקבלה לכך מראש, הסכמת מחזיקי אגרות החוב בהחלטה מיוחדת.

במסגרת הנפקת אגרות החוב נקבעו מנגנונים להתאמת ריבית בגין שינוי בדירוג אגרות החוב, כאשר אם יעודכן דירוג אגרות החוב על ידי החברה המדרגת, כך שהדירוג שייקבע לאגרות החוב יהא נמוך מדירוג של Baa3, או דירוג מקביל על ידי חברה מדרגת אחרת, ככל שתבוא במקום החברה המדרגת ו/או שאגרות חוב יפסיקו להיות מדורגות לפרק זמן העולה על 60 ימים רצופים, למעט מקרה שהפסקת הדירוג הינה מסיבות או נסיבות שאינן בשליטתה של ביטוח ישיר, חריגה כאמור לעיל תהווה עילה להעמדה לפירעון מיידי של אגרות החוב.

באור 19: - התחייבויות פיננסיות (המשך)

ג. פרטים בדבר בטחונות, התניות פיננסיות ותנאים כלליים של ההתחייבויות הפיננסיות (המשך)

2. אגרות חוב (המשך)

ב. אגרות חוב בחברה מאוחדת - ביטוח ישיר (המשך)

אגרות חוב (סדרה י"א) (המשך)

במסגרת הנפקת אגרות החוב התחייבה ביטוח ישיר כי כל זמן שאגרות החוב טרם נפרעו במלואן, היא תעמוד בכל אחת מאמות המידה הפיננסיות שלהלן:

א. החוב הפיננסי נטו של ביטוח ישיר כהגדרתו להלן, על פי דוחותיה הכספיים המבוקרים או סקורים (לפי העניין) האחרונים, על בסיס דוח סולו לא יעלה על 750 מיליון ש"ח.

"חוב פיננסי" - אשראי לזמן קצר או לזמן ארוך מגופים פיננסיים כלשהם, לרבות בנקים, אגרות חוב, לרבות אגרות חוב הניתנות להמרה, ניירות ערך מסחריים, חובות במסגרת הסדר נושים וכל אשראי או הלוואה אחרת כולל הלוואות בעלי עניין (לרבות הלוואות בעלים) והכל למעט אשראי מספקים.

"חוב פיננסי נטו" - החוב הפיננסי של ביטוח ישיר, בצירוף החוב הפיננסי של ישיר אחזקות בניכוי מזומנים (לרבות מזומנים המופקדים אותה עת בחשבון הנאמנות), פקדונות וניירות ערך סחירים של ביטוח ישיר ושל ישיר אחזקות ובניכוי הלוואות ושטרי הון שהעמידה ביטוח ישיר ליסיר אחזקות והלוואות שהעמידה ישיר אחזקות לביטוח ישיר ושטרי הון שהנפיקה ישיר אחזקות לביטוח ישיר.

ב. ה-LTV (כהגדרתו להלן) לא יעלה על 0.5.

"LTV" - היחס בין (א) החוב הפיננסי נטו לבין (ב) שווי כלל הנכסים של ביטוח ישיר.

"שווי כלל הנכסים של ביטוח ישיר" - יקבע בהתאם לאמור להלן: (1) ביחס להחזקות ביטוח ישיר ו/או ישיר אחזקות בחברות שניירות הערך שלהן אינם רשומים למסחר בבורסה - על פי הערכת שווי; (2) ביחס להחזקות ביטוח ישיר ו/או ישיר אחזקות בחברות שניירות הערך שלהן רשומים למסחר בבורסה, יחושב לפי הגבוה מבין: (1) שווי בורסאי; (2) שווי בהתאם להערכת שווי, לשיקול דעת ביטוח ישיר. למען הסר ספק יובהר, כי לעניין הערכת שווי לאדגר, היחס בין שווי אדגר הנאמד על פי הערכת השווי לבין הונה העצמי של אדגר לא יעלה על 1.1. עוד יובהר, כי ככל ושווי החזקות ביטוח ישיר בישיר ביטוח על פי הערכת השווי יהא גבוה ביותר מ- 30% מהשווי הבורסאי של החזקותיה כאמור, השווי שיקבע יהא השווי הבורסאי בתוספת 30%.

חריגה של ביטוח ישיר ממי מאמות המידה הפיננסיות האמורות בסעיפים א'-ב' לעיל תזכה את מחזיקי אגרות החוב בריבית נוספת בתקופת החריגה בשיעור של 0.5% בגין חריגה מכל אחת מאמות המידה הפיננסיות. חריגה מההתחייבויות המפורטות בסעיפים א' ו/או ב' לעיל למשך תקופה העולה על שני רבעונים רצופים וכן אי עמידה בהוראות המפורטות בשטר הנאמנות, תהווה עילה להעמדה לפירעון מיידי של אגרות החוב.

באור 19: - התחייבויות פיננסיות (המשך)

ג. פרטים בדבר בטחונות, התניות פיננסיות ותנאים כלליים של ההתחייבויות הפיננסיות (המשך)

2. אגרות חוב (המשך)

ב. אגרות חוב בחברה מאוחדת - ביטוח ישיר (המשך)

אגרות חוב (סדרה י"א) (המשך)

כל זמן שאגרות החוב טרם נפרעו במלואן, ביטוח ישיר התחייבה שלא תחלק דיבידנד, אלא בהתקיים התנאים המפורטים להלן:

א. ביטוח ישיר לא תחלק דיבידנד שנתי בהיקף העולה על 85 מיליון ש"ח בשנה, שאינו למטרות פתרון אפשרי לטיפול עתידי ביישום הוראות החוק לקידום התחרות ולצמצום הריכוזיות, התשע"ד-2013 (להלן - "חוק הריכוזיות"), אלא אם כן התקבלה לכך מראש, הסכמת מחזיקי אגרות החוב בהחלטה מיוחדת (להלן - "מגבלת החלוקה"). למען הסר ספק יובהר, כי החל מהמועד בו תעמוד ביטוח ישיר בהוראות חוק הריכוזיות, לא תחול עוד מגבלת החלוקה.

ב. יתרת המזומנים ו/או שווי מזומנים לרבות ניירות ערך בבעלות ביטוח ישיר יחד עם יתרת המזומנים ו/או שווי מזומנים לרבות ניירות ערך בבעלות ישיר אחזקות על פי דוחותיהן הכספיים האחרונים מבוקרים או סקורים (לפי העניין), לא יפחת מסך של 70 מיליון ש"ח לאחר החלוקה.

בנוסף, ביטוח ישיר התחייבה כי כל זמן שאגרות החוב טרם נפרעו במלואן, יהיו ברשותה וברשות ישיר אחזקות יחדיו מזומנים ו/או שווה מזומנים ו/או פקדונות ו/או ניירות ערך סחירים (למעט ניירות ערך של החברה ו/או ביטוח ישיר ו/או ישיר אחזקות ו/או אדגר ו/או ישיר ביטוח ו/או מימון ישיר) לצורך תשלום הריבית הראשון בגין הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב שלאחר מועד הבדיקה כאמור.

בנוסף, ביטוח ישיר התחייבה כי מר משה (מוקי) שנידמן, דורון שנידמן וקרוביהם (כהגדרתם בחוק החברות), כולם יחדיו, לא יחדלו מלהיות בעלי השליטה בביטוח ישיר, מכל סיבה שהיא, במישרין או בעקיפין. "שליטה" - כמשמעה בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968.

ביום 31 ביולי 2017 אישרה מידרוג דירוג A2.il יציב עבור סדרת אגרות החוב של ביטוח ישיר.

ליום 31 בדצמבר 2017 ביטוח ישיר עומדת בהתניות הפיננסיות שנקבעו כאמור לעיל.

באור 19: - התחייבויות פיננסיות (המשך)

ג. פרטים בדבר בטחונות, התניות פיננסיות ותנאים כלליים של ההתחייבויות הפיננסיות (המשך)

2. אגרות חוב (המשך)

ג. אגרות חוב בחברה מאוחדת - אדגר

1. תנאי אגרות החוב

סדרת אגרות החוב	מועדי הנפקה	יתרת ע.ג. ליום 31.12.17	יתרת קרן בספרים ליום 31.12.17	הצמדה	אחוז ריבית שנתית	זמני פירעון קרן	זמני פירעון ריבית
		מיליוני ש"ח					
סדרה ז' הנפקת 380 מיליון ש"ח ע.ג. בתמורה נטו של כ-390 מיליון ש"ח	החל מחודש ינואר 2011 ועד חודש מאי 2013	189.924	כ-199	מדד נובמבר 2010	5.6%	6 תשלומים שנתיים שווים, אשר ישולמו ביום 1 בינואר 2015 עד וכולל 2020.	פעמיים בשנה החל מיום 1 ביולי, 2011 ועד ליום 1 בינואר, 2020.
סדרה ח' הנפקת 419.981 מיליון ש"ח ע.ג. בתמורה נטו של כ-418 מיליון ש"ח	החל מחודש דצמבר 2013 ועד חודש אוגוסט 2014	419.981	כ-420	מדד אוקטובר 2013	3.5%	5 תשלומים שנתיים שווים, אשר ישולמו ביום 1 בינואר 2019 עד וכולל 2023.	פעמיים בשנה החל מיום 1 ביולי, 2014 ועד ליום 1 בינואר, 2023.
סדרה ט' הנפקת 716.622 מיליון ש"ח ע.ג. בתמורה נטו של כ-755 מיליון ש"ח	החל מחודש יוני 2015 ועד חודש מרס 2017*)	716.662	כ-717	מדד מאי 2015	4.65%*)	5 תשלומים שנתיים שווים, אשר ישולמו ביום 1 ביולי 2021 עד וכולל 2025.	פעמיים בשנה החל מיום 1 בינואר, 2016 ועד ליום 1 ביולי, 2025.

(*) בחודש מרס 2017, הנפיקה אדגר לציבור סך של 320 מיליון ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה ט') על דרך של הרחבת סדרה, בתמורה נטו בסך של כ-347 מיליון ש"ח (הנפקה בפרמיה) המגלמת ריבית אפקטיבית שנתית של כ-3.3%. תנאי אגרות החוב הינם בהתאם לאגרות החוב (סדרה ט') שהונפקו על-ידי אדגר על פי תשקיף מיום 7 במאי, 2015.

2. דירוג אגרות החוב של אדגר

בחודש מרס 2017, אישררה מדורג דירוג A3 יציב עבור סדרות אגרות החוב של אדגר שבמחזור (סדרות ז', ח' ו-ט'). וכן אישרה דירוג של A3 יציב להנפקת אגרות חוב נוספות של אדגר, על דרך של הרחבת סדרת אגרות חוב (סדרה ט') שבמחזור של אדגר, בהיקף של עד 320 מיליון ש"ח ע.ג., אשר יצאה לפועל במהלך חודש מרס 2017.

באור 19: - התחייבויות פיננסיות (המשך)

ג. פרטים בדבר בטחונות, התניות פיננסיות ותנאים כלליים של ההתחייבויות הפיננסיות (המשך)

2. אגרות חוב (המשך)

ג. אדגר (המשך)

3. אמות מידה לאגרות החוב

ס'	אמת מידה / סדרה	סדרה ז'	סדרה ח'	סדרה ט'
1	סך ההון העצמי	- לא יפחת מ- 500 מ' ש"ח. - הון נמוך מ- 350 מ' ש"ח לתקופה של 2 רבעונים הינו עילה לפירעון מיידי.	- לא יפחת מ- 650 מ' ש"ח. - הון נמוך מ- 500 מ' ש"ח לתקופה של 2 רבעונים הינו עילה לפירעון מיידי.	- לא יפחת מ- 650 מ' ש"ח. - הון נמוך מ- 535 מ' ש"ח לתקופה של 2 רבעונים הינו עילה לפירעון מיידי.
2	יחס הון עצמי למאזן בניכוי מזומנים ופקדונות	- לא יפחת מ- 20%. - יחס נמוך מ- 12% הינו עילה לפירעון מיידי.	- לא יפחת מ- 20%. - יחס נמוך מ- 16% הינו עילה לפירעון מיידי.	- לא יפחת מ- 20%. - יחס נמוך מ- 17% הינו עילה לפירעון מיידי.
3	יחס חוב מאוחד נטו ל- NOI	-	- לא יעלה על 15 - יחס גבוה מ- 19 הינו עילה לפירעון מיידי	- לא יעלה על 15 - יחס גבוה מ- 19 הינו עילה לפירעון מיידי
4	דירוג אגרות החוב	- לא יפחת מ- BAA1. - נמוך מ- BA2 עילה לפירעון מיידי	- לא יפחת מ- BAA1. - נמוך מ- BAA3 עילה לפירעון מיידי	- לא יפחת מ- BAA1. - נמוך מ- BAA3 עילה לפירעון מיידי
5	חלוקת דיבידנד	הדיבידנד הממוצע בכל שנה קלנדרית במהלך השנים 2011-2016 לא יעלה על 60 מיליון ש"ח. חלוקת דיבידנד לא תביא לכך שיחס חוב מאוחד נטו ל- CAP (חוב מאוחד נטו + הון) יעלה על 80%.	הדיבידנד הממוצע בכל שנה קלנדרית בתקופת הסדרה לא יעלה על 60 מיליון ש"ח. למעט בתקופה מיום הנפקת אגרות החוב ועד ליום 31.12.2018 (להלן: "תקופת המגבלה") אשר בתקופת המגבלה ניתן לחלק בנוסף עד 50 מיליון ש"ח בשנה עד למגבלה של 100 מיליון ש"ח בתקופת המגבלה. חלוקת דיבידנד לא תביא לכך שיחס חוב מאוחד נטו ל- CAP (חוב מאוחד נטו + הון) יעלה על 78%.	הדיבידנד בכל שנה קלנדרית בתקופת הסדרה לא יעלה על הסך הכולל של ה- FFO הריאלי השנתי והתמורה ממימוש נכסים העולה על עלות רכישתם. כמו כן, בתקופה מיום הנפקת אגרות החוב ועד ליום 31.12.2019 לא ניתן יהיה לחלק מעבר ל- 60 מיליון ש"ח בשנה. (זאת מעבר למגבלת ה- FFO). חלוקת דיבידנד לא תביא לכך שיחס חוב מאוחד נטו ל- CAP (חוב מאוחד נטו + הון) יעלה על 78%. חלוקת דיבידנד לא תביא לכך שהון אדגר יפחת מ- 600 מיליון ש"ח. סכום שלא חולק בפועל בשנה קלנדרית מתוך סכום החלוקה המירבי, יצטבר לזכותה של אדגר אשר תהא רשאית לחלקו בתקופות שלאחר מכן.

נכון ליום 31 בדצמבר 2017, עומדת אדגר בכל אחת מאמות המידה המצויינות לעיל.

באור 19: - התחייבויות פיננסיות (המשך)

ג. פרטים בדבר בטחונות, התניות פיננסיות ותנאים כלליים של ההתחייבויות הפיננסיות (המשך)

2. אגרות חוב (המשך)

ד. מימון ישיר

ביום 20 בדצמבר 2016 הנפיקה מימון ישיר 300 מיליון ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה א') רשומות על שם, בנות 1 ש"ח ע.ג. כל אחת, למשקיעים מסווגים בלבד, כהגדרתם בתקנה 1 לתקנות ניירות ערך (אופן הצעת ניירות ערך לציבור), התשס"ז-2007 (להלן בסעיף זה - "אגרות החוב"). אגרות החוב נרשמו במערכת רצף מוסדיים בבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ. ביום 27 בדצמבר 2016 הושלמה הנפקת אגרות החוב ותמורת ההנפקה נטו (בניכוי סכום שהועבר בגין ריבית) בסך של 295,065 אלפי ש"ח נתקבלה בידי מימון ישיר. אגרות החוב דורגו בדירוג A2.il יציב על ידי מידרוג בע"מ. אגרות החוב עומדות לפירעון (קרב) ב-13 תשלומים חצי שנתיים כאשר 12 התשלומים הראשונים ישולמו ביום 30 ביוני וביום 31 בדצמבר בכל אחת מהשנים 2017 עד 2022 (כולל), כל אחד בשיעור של 7.7% מהקרב, והתשלום האחרון ישולם ביום 30 ביוני, 2023 בשיעור של 7.6% מהקרב. אגרות החוב נושאות ריבית שנתית קבועה בשיעור של 3.15% והינן צמודות למדד המחירים לצרכן (קרב וריבית).

לשם הבטחת הפירעון של תשלומי אגרות החוב, רשמה מימון ישיר לטובת הנאמן שעבוד קבוע ויחיד והמחאה יחידה על דרך השעבוד, ראשונים בדרגה וללא הגבלה בסכום, על מלוא זכויותיה, קיימות ועתידיות, בגין ההלוואות המשועבדות, ובכלל זה זכויות מימון ישיר לכל תשלומים ו/או הכנסה המגיעים ו/או שיגיעו בגין ההלוואות המשועבדות ו/או תמורה שתתקבל בגין.

תמורת ההנפקה נטו של אגרות החוב (קרי: תמורת ההנפקה בניכוי עמלות והוצאות) תשמש את מימון ישיר לצורך מימון פעילותה השוטפת, ובהתאם להחלטות דירקטוריון מימון ישיר, כפי שתהיינה מעת לעת, והכל בהתאם ליעדים ולאסטרטגיה של מימון ישיר.

להבטחת פרעון המלא של אגרות החוב, התחייבה מימון ישיר כי עד למועד הסילוק המלא, הסופי והמדויק של החוב, תעמוד בכל תנאי אגרות החוב ומילוי כל יתר התחייבויותיה כלפי מחזיקי אגרות החוב בהתאם להוראות שטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה א') של מימון ישיר (להלן - "שטר הנאמנות"), ביניהן התחייבויות כגון דירוג אגרות החוב, התחייבות לאי שינוי שליטה והתחייבויות נוספות כאמור בשטר הנאמנות.

בנוסף, התחייבה מימון ישיר לעמידה באמות מידה פיננסיות, כדלקמן:

1. ההון העצמי המוחשי של מימון ישיר לא יפחת מסך של 140 מיליוני ש"ח.
2. יחס ההון העצמי המוחשי של מימון ישיר למאזן המוחשי לא יפחת מ-15%.
3. שיעור המימון הממוצע של הלוואות הרכב הכלולות במסגרת ההלוואות המשועבדות לטובת אגרות החוב לא יעלה על 80%.
4. יחס ה-LTV כהגדרתו בשטר הנאמנות בפועל לא יעלה על 97%.

במסגרת הנפקת אגרות החוב נקבעו מנגנונים להתאמת ריבית בגין שינוי בדירוג אגרות החוב ובגין אי עמידה מסוימת באמות המידה הפיננסיות המתוארות לעיל. סך העלאות הריבית בגין העילות המתוארות לעיל יכולות להגיע עד לכדי 1.5% ריבית נוספת.

בדיקת עמידתה של מימון ישיר באמות המידה הפיננסיות המפורטות לעיל תתבצע אחת לרבעון במועד חתימת הדוחות הכספיים הרבעוניים של מימון ישיר לרבעון הקודם או במועד חתימת הדוחות התקופתיים של מימון ישיר, לפי העניין.

באור 19: - התחייבויות פיננסיות (המשך)

ג. פרטים בדבר בטחונות, התניות פיננסיות ותנאים כלליים של ההתחייבויות הפיננסיות (המשך)

2. אגרות חוב (המשך)

ד. מימון ישיר (המשך)

בנוסף, התחייבה מימון ישיר כי החל ממועד ההנפקה, כל זמן שאגרות החוב טרם נפרעו במלואן, לא תבצע חלוקה כלשהי (כהגדרת מונח זה בחוק החברות), לרבות חלוקת דיבידנד לבעלי מניותיה, במהלך רבעון קלנדארי כלשהו, אלא אם התקיימו כל התנאים המפורטים בשטר הנאמנות, וביניהם התחייבות כי (א) סכום החלוקה בכל תקופה רלוונטית לא יעלה על 50% מהרווח הנקי על פי הדוחות הכספיים סולו האחרונים (השנתיים המבוקרים או הרבעוניים הסקורים) של מימון ישיר (להלן: "סכום החלוקה"); (ב) מייד לאחר החלוקה וכתוצאה ממנה, ההון העצמי של מימון ישיר לא יפחת מ-200 מיליון ש"ח.

על אף האמור לעיל, במידה ומימון ישיר לא תבצע חלוקה בגין רבעון מסוים או תבצע חלוקה של חלק מסכום החלוקה האמור באותו רבעון, תהיה לה הזכות לחלק בתקופות העוקבות את יתרת סכום החלוקה שלא חולק בגין אותו רבעון (להלן: "הסכום הצבור"). יובהר, כי ככל שמימון ישיר תחלק מתוך הסכום הצבור, יתרת הסכום לחלוקה תיבחן ביחס לרווח הנקי של כל רבעון לגופו ולא באופן מצטבר על פני תקופה ארוכה יותר.

ביום 15 במאי 2017, ביצעה מימון ישיר הרחבה של סדרת אגרות החוב (סדרה א') בהיקף של 170 מיליון ש"ח ע.ג. ההרחבה בוצעה למשקיעים מסווגים (כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968) סך התמורה שהתקבלה בגין ההרחבה כאמור (בניכוי הוצאות הנפקה) הסתכמה לסך של כ-171 מיליון ש"ח.

לפרטים בדבר הרחבה נוספת של סדרת אגרות החוב, לאחר מועד הדוח, ראה באור 43'א' להלן.

ליום 31 בדצמבר 2017 מימון ישיר עומדת בהתניות הפיננסיות שנקבעו כאמור לעיל.

3. התחייבות לישות מובנית שאינה מאוחדת

א. ביום 11 בנובמבר 2014, השלימה חברה בת של מימון ישיר, מימון ישיר הנפקות (סדרה 1) בע"מ (להלן: "מימון ישיר הנפקות" שהינה SPC שהתאגדה אך ורק למטרת עסקת האיגוח האמורה) עסקת איגוח של תיק הלוואות של מימון ישיר (להלן: "תיק ההלוואות") במסגרתה הונפקה סדרה של אגרות חוב המגובות בתזרים מזומנים (הנובע מתיק ההלוואות האמור) למשקיעים מסווגים כהגדרתם בתקנות ניירות ערך, בהיקף של כ-89 מיליון ש"ח ע.ג. ובתמורה לכ-93 מיליון ש"ח (להלן: "אגרת החוב העיקרית" ו-"תמורת ההנפקה"), וזאת במסגרת התקשרותה בהסכם המחאה ותפעול עם מימון ישיר (להלן: "ההסכם").

אגרת החוב העיקרית שהונפקה למשקיעים מסווגים מדורגת בדירוג AA על ידי חברת הדירוג סטנדרט אנד פורס מעלות בע"מ, והיא תיפרע באמצעות תזרים תשלומים שיתקבל מידי חודש מהלווים, עד לחודש ספטמבר 2019, בגין תיק ההלוואות, בהתאם למנגנון Pass-Through. אגרת החוב העיקרית צמודה (קרן וריבית) למדד המחירים לצרכן (להלן: "המדד") ונושאת ריבית שנתית בשיעור של 1.55%, כפי שנקבע במכרז למשקיעים המסווגים.

באור 19: - התחייבויות פיננסיות (המשך)

ג. פרטים בדבר בטחונות, התניות פיננסיות ותנאים כלליים של ההתחייבויות הפיננסיות (המשך)

3. התחייבות לישות מובנית שאינה מאוחדת (המשך)

א. (המשך)

בנוסף, בהתאם להסכם הנפיקה מימון ישיר הנפקות אגרת חוב משנית, בסך של כ-5 מיליון ש"ח ע.ג. למימון ישיר, המשולמת אחת לשנה, החל ביום 30 ביוני 2016 (בכפוף לפירעון מלוא התשלומים לבעלי אגרת החוב העיקרית) והנושאת ריבית שנתית בשיעור של 1.55% צמודה למדד. כמו כן הנפיקה מימון ישיר הנפקות אגרת חוב נחותה לביטוח ישיר בסכום זניח לביטוח ישיר, אשר תפרע בכפוף לפירעון מלא של אגרות החוב העיקרית והמשנית במלואן.

תיק ההלוואות רשום בדוחות המאוחדים של החברה בשווי של כ-8 מיליון ש"ח במסגרת הנכסים הפיננסיים, וכנגדו נרשמה התחייבות פיננסית בסך כ-8 מיליון ש"ח כלפי ישות מובנית שאינה מאוחדת - מימון ישיר הנפקות.

ב. ביום 13 ביולי 2015, השלימה חברה בת של מימון ישיר, מימון ישיר הנפקות (סדרה 2) בע"מ (להלן: "מימון ישיר הנפקות 2") שהינה SPC שהתאגדה אך ורק למטרת עסקת האיגוח האמורה, עסקת איגוח של תיק הלוואות צרכניות של מימון ישיר (להלן: "תיק ההלוואות") במסגרתה הונפקה סדרה של אגרות חוב המוגבות בתזרים מזומנים (הנובע מתיק ההלוואות האמור) למשקיעים מסווגים כהגדרתם בתקנות ניירות ערך, בהיקף של כ-136 מיליון ש"ח ע.ג. (להלן: "אגרת החוב העיקרית" ו-"תמורת הנפקה"), וזאת במסגרת התקשרותה בהסכם המחאה ותפעול עם מימון ישיר (להלן: "ההסכם").

אגרת החוב העיקרית שהונפקה למשקיעים מסווגים מדורגת בדירוג AAA על ידי חברת הדירוג S&P מעלות בע"מ, והיא תיפרע באמצעות תזרים תשלומים שיתקבל מידי חודש מהלווים, עד לחודש יולי 2020, בגין תיק ההלוואות, בהתאם למנגנון Pass-Through, אגרת החוב העיקרית הינה צמודה (קצו וריבית) למדד המחירים לצרכן ונושאת ריבית שנתית בשיעור של 1.95%, כפי שנקבע במכרז למשקיעים המסווגים. הנאמן ומחזיקי אגרת החוב העיקרית יהיו רשאים להעמיד את אגרת החוב העיקרית לפירעון מיידי במקרים של הפרת ההסכם ותנאי אגרת החוב העיקרית, אשר המהותיים בהם הינם אירועי חדלות פירעון של מימון ישיר הנפקות 2.

בנוסף, בהתאם להסכם הנפיקה מימון ישיר הנפקות 2 אגרת חוב משנית, בסך של כ-11 מיליון ש"ח ע.ג. למימון ישיר, המשולמת אחת לשנה, החל ביום 12 ביולי 2016 (בכפוף לפירעון מלוא התשלומים לבעלי אגרת החוב העיקרית) והנושאת ריבית שנתית בשיעור של 1.95% הזזה לריבית אגרת החוב העיקרית. כמו כן הנפיקה מימון ישיר הנפקות 2 אגרת חוב נחותה לביטוח ישיר בסכום זניח לביטוח ישיר אשר תפרע בכפוף לפירעון מלא של אגרות החוב העיקרית והמשנית במלואן.

תיק ההלוואות רשום בדוחות המאוחדים של החברה בשווי של כ-33 מיליון ש"ח במסגרת הנכסים הפיננסיים, וכנגדו נרשמה התחייבות פיננסית בסך כ-34 מיליון ש"ח כלפי ישות מובנית שאינה מאוחדת - מימון ישיר הנפקות 2.

באור 19: - התחייבויות פיננסיות (המשך)

ג. פרטים בדבר בטחונות, התניות פיננסיות ותנאים כלליים של ההתחייבויות הפיננסיות (המשך)

4. כתבי התחייבות נדחים בא"י.די.איי הנפקות (2010) בע"מ (להלן - "א"י.די.איי הנפקות" או "שיר הנפקות")

א. ביום 15 באוגוסט 2010 הקימה ישיר ביטוח את חברת א"י.די.איי הנפקות. תחום הפעילות היחיד של א"י.די.איי הנפקות, הינו גיוס מקורות בישראל עבור ישיר ביטוח, באמצעות הנפקות (ציבוריות ופרטיות) של כתבי התחייבות ו/או אגרות חוב ו/או שטרי הון, אשר תמורתן מופקדת ביטוח לשימוש על-פי שיקוליה ועל אחריותה.

ב. ביום 29 בנובמבר 2010 הנפיקה א"י.די.איי הנפקות על פי תשקיף הנפקה, שתי סדרות של תעודות התחייבות אשר על פי אישור הפיקוח על הביטוח נחשבות כהון שלישוני מורכב (סדרה א') וכהון משני מורכב (סדרה ב') של ישיר ביטוח. ביום 11 בדצמבר, 2012 הנפיקה א"י.די.איי הנפקות, על-פי תשקיף הנפקה, תעודות התחייבות אשר על פי אישור הפיקוח על הביטוח נחשבות כהון משני מורכב (סדרה ג') של ישיר ביטוח. ביום 23 ביולי 2014 הנפיקה א"י.די.איי הנפקות, על פי תשקיף הנפקה, תעודות התחייבות אשר על פי אישור הפיקוח על הביטוח נחשבות כהון משני מורכב (סדרה ד') של ישיר ביטוח. ביום 24 באוגוסט 2016 ביצעה ישיר הנפקות הרחבה של כתבי ההתחייבות (סדרה ד') בהיקף של 46 מיליוני ש"ח ובתמורה כוללת של כ-49.6 מיליוני ש"ח.

ג. ביום 22 בדצמבר 2016 הודיעה מדרוג על אשרור דירוג האיתנות הפיננסית של ישיר ביטוח (IFSR) על Aa3 ואת אשרור דירוג כתבי ההתחייבויות הנדחים סדרות ב', ג' ו-ד' על דירוג A2 וקביעת אופק דירוג יציב. כמו כן, הודיעה על מתן דירוג A2 בגין הרחבת אגרות חוב סדרה ד'. ביום 10 באוגוסט 2017, אשררה מדרוג את הדירוג האמור.

ד. תעודות ההתחייבות הינן בעלות מאפיינים מיוחדים כמפורט להלן:

1. נסיבות משהות

בהתקיימן של "נסיבות משהות להון משני מורכב" ידחו תשלום קרן ו/או תשלומי ריבית בגין תעודות התחייבות (סדרה ב', סדרה ג' וסדרה ד') אשר תמורתן הוכרה על ידי המפקח על הביטוח כהון משני מורכב.

"נסיבות משהות להון משני מורכב" בהתאם להוראות המפקח על הביטוח משמען: התקיימות אחת או יותר מהנסיבות הבאות:

ביחס לדחיית תשלום ריבית - היעדר רווחים ראויים לחלוקה בחברת הביטוח המאוחדת, כמשמען בחוק החברות, התשנ"ט-1999 (להלן: "חוק החברות"), וזאת על פי הדוחות הכספיים האחרונים (שנתיים או רבעוניים) שקדמו למועד פירעון הריבית הרלוונטי;

באור 19: - התחייבויות פיננסיות (המשך)

ג. פרטים בדבר בטחונות, התניות פיננסיות ותנאים כלליים של ההתחייבויות הפיננסיות (המשך)

4. כתבי התחייבות נדחים באי.די.איי הנפקות (המשך)

ד. תעודות ההתחייבות הינן בעלות מאפיינים מיוחדים כמפורט להלן: (המשך)

ביחס לדחיית תשלום קרן ו/או תשלומי ריבית - (1) סכום ההון העצמי המוכר של חברת הביטוח המאוחדת ירד אל מתחת להון המינימלי הנדרש ממנה (על פי הוראות הדין החלות על החברה על פי הנחיות המפקח על הביטוח (להלן: "ההסדר התחיקתי"), וזאת על פי הדוחות הכספיים האחרונים (שנתיים או רבעוניים) שקדמו למועד פירעון הריבית ו/או הקרן הרלוונטי; (2) דירקטוריון חברת הביטוח המאוחדת הורה על דחיית תשלום ריבית או על דחיית תשלום קרן, אם קבע כי יש חשש ממשי קרוב ליכולתה של חברת הביטוח המאוחדת לעמוד בהון המינימלי הנדרש ממנה (על פי ההסדר התחיקתי) ובלבד שהתקבל לכך אישור המפקח על הביטוח מראש; (3) דירקטוריון חברת הביטוח המאוחדת הורה על דחיית תשלום ריבית ו/או על דחיית תשלום קרן, אם קבע כי יש חשש ממשי קרוב ליכולתה של חברת הביטוח המאוחדת לפרוע במועדן התחייבויות שדרגת הקדימות שלהן גבוהה מזו של תעודות ההתחייבות, ובלבד שהתקבל לכך אישור המפקח על הביטוח מראש (4) המפקח על הביטוח הורה על דחיית תשלום קרן ו/או ריבית עקב פגיעה משמעותית בהון העצמי המוכר של חברת הביטוח המאוחדת או אם ראה כי יש חשש ממשי קרוב ליכולתה של חברת הביטוח המאוחדת לעמוד בהון המינימלי הנדרש ממנה (על פי ההסדר התחיקתי).

ביום 4 במרס, 2018 פורסמה עמדת הממונה בדבר "הגדרת הון מוכר והון נדרש במכשירי הון מורכב" לפיה, לאחר ביטול תקנות ההון, הפרשנות הראויה למונחים "הון נדרש" ו"הון מוכר" בתנאי מכשירי הון מורכב, לעניין נסיבות משהות, תהיה בהתאם להגדרות המונחים הרלוונטיים בחוזר סולבנסי וחוזר הון עצמי לכושר פירעון, כמפורט להלן:

א. המונח "הון נדרש" (לרבות "הון מינימאלי נדרש" ומונחים דומים) - יפורש בהתאם להגדרת המונח "סף הון מינימאלי (MCR)" בחוזר סולבנסי בגבולו העליון (45%-SCR), כשהוא מחושב ללא ההוראות בתקופת הפריסה וללא התאמת תרחיש מניות.

ב. המונח "הון עצמי" (לרבות "הון מוכר" ומונחים דומים) - יפורש בהתאם להגדרת המונח "הון עצמי" בחוזר סולבנסי.

2. שימוש בתמורת ההנפקה של תעודות ההתחייבות

תמורת ההנפקה של תעודות ההתחייבות הופקדה לשימושה של חברת הביטוח המאוחדת, על-פי שיקוליה, ובאחריותה לשלם לבעלי תעודות ההתחייבות את הסכומים המגיעים להם על-פי תנאי תעודות ההתחייבות. התחייבותה של חברת הביטוח המאוחדת בקשר עם תעודות ההתחייבות כאמור, אינה ניתנת לביטול והיא בדרגה שווה לכתבי התחייבות נדחים שהנפיקה ו/או תנפיק חברת הביטוח המאוחדת ובעלת מעמד נדחה לעומת שאר התחייבויותיה של חברת הביטוח המאוחדת כלפי נושיה.

3. שעבודים

בהתאם לשטר הנאמנות, תעודות ההתחייבות אינן מובטחות בשעבוד כלשהו. אי.די.איי הנפקות תהא רשאית להנפיק כתבי התחייבות נוספים וכן סדרות נוספות של אגרות חוב ו/או כתבי התחייבות, שתעמודנה בדרגת בטחון עדיפה, זזה או נחותה לתעודות ההתחייבות, וכן להנפיק כתבי התחייבות נדחים וסדרות של כתבי התחייבות נדחים.

באור 19: - התחייבויות פיננסיות (המשך)

ג. פרטים בדבר בטחונות, התניות פיננסיות ותנאים כלליים של ההתחייבויות הפיננסיות (המשך)

4. כתבי התחייבות נדחים באי.די.איי הנפקות (המשך)

ה. פדיון מוקדם

אי.די.איי הנפקות תהיה רשאית לפדות בפדיון מוקדם, מלא או חלקי, באישורו מראש של הפיקוח על הביטוח ובתנאים שיקבע, את תעודות ההתחייבות (סדרה ב'), תעודות התחייבות (סדרה ג') ותעודות ההתחייבות (סדרה ד') כעבור 8 שנים ממועד הנפקתן (להלן: "המועד הראשון לפדיון מוקדם"). לאחר המועד הראשון לפדיון מוקדם, ביחס לכל סדרה, תהיה אי.די.איי הנפקות רשאית לפדות בפדיון מוקדם, מלא או חלקי, את תעודות ההתחייבות מהסדרה הרלבנטית, במועד כל תשלום ריבית. ככל שלא תנצל אי.די.איי הנפקות את זכותה לפדות בפדיון מוקדם איזו מתעודות ההתחייבות במועד הראשון לפדיון מוקדם ביחס לכל סדרה, תשולם תוספת ריבית למחזיקי תעודות ההתחייבות הרלוונטיות על הריבית אותה נושאות תעודות ההתחייבות הרלוונטיות באותה עת, בגין יתרת התקופה בשיעור של 50% ממרווח הסיכון המקורי שנקבע בהנפקה ביחס לתעודות ההתחייבות (סדרה ב'), של תעודות ההתחייבות (סדרה ג') ושל תעודות התחייבות (סדרה ד'), בהתאמה. על אף האמור, אם שיעור ההון המוכר של חברת הביטוח המאוחדת לאחר הפדיון המוקדם יעלה על 120% מההון המינימלי הנדרש, תוכל אי.די.איי הנפקות לבצע פדיון מוקדם ללא צורך באישורו המוקדם של הפיקוח על הביטוח.

באור 19: - התחייבויות פיננסיות (המשך)

ג. פרטים בדבר בטחונות, התניות פיננסיות ותנאים כלליים של ההתחייבויות הפיננסיות (המשך)

4. כתבי התחייבות נדחים באי.די.איי הנפקות (המשך)

ו. להלן פרטים לגבי תעודות ההתחייבות

ליום 31 בדצמבר 2017

סוג הון				
סדרה ב' משני	סדרה ג' משני	סדרה ד' משני	הרחבת סדרה ד' משני	
11.2010	12.2012	7.2014	8.2016	מועד הנפקה
51,000	120,000	126,775	46,000	סכום מקורי באלפי ש"ח
אי.די.איי הנפקות				גורם מנפיק
מידרוג - A2 (דירוג ביום ההנפקה A3)	מידרוג - A2 (דירוג ביום ההנפקה A3)	מידרוג - A2		דירוג החוב וחברה מדרגת
צמוד למדד המחירים לצרכן				תנאי הצמדה
סחיר				סחיר/לא סחיר
5% קבועה	4.3% קבועה	4.35% קבועה		ריבית נקובה
4.57%	4.54%	4.55%	2.99%	ריבית אפקטיבית
53,889	119,950	128,239	49,550	ערך בספרים באלפי ש"ח
55,947	133,260	145,297	52,720	שווי הוגן באלפי ש"ח (*)
בתשלום אחד, בדצמבר 2021	בתשלום אחד, בדצמבר 2023	בתשלום אחד, בינואר 2025		מועדי תשלום הקרן
בחודשים יוני ודצמבר של כל אחת מהשנים 2011 עד 2021 (כולל)	בחודשים יוני ודצמבר של כל אחת מהשנים 2013 עד 2023 (כולל)	בחודשים ינואר ויולי של כל אחת מהשנים 2015 עד 2025 (כולל)		מועדי תשלום הריבית
כן (ראה סעיף ה' לעיל)				זכות לפדיון מוקדם

ז. פרמיה והוצאות הנפקה שטרם הופחתו

יתרת רכיב ההתחייבויות הינה בתוספת פרמיה בסך של 2,824 אלפי ש"ח ובניכוי הוצאות הנפקה בסך של 1,934 אלפי ש"ח המופחתות לפי שיטת הריבית האפקטיבית.

5. לעניין שעבודים ראה באור 142' להלן. לעניין אמות מידה פיננסיות ראה לעיל.

באור 19: - התחייבויות פיננסיות (המשך)

ד. השווי ההוגן של ההתחייבויות הפיננסיות המוצגות בשווי הוגן דרך רווח והפסד מסווגות לרמה 3.

התנועה בהתחייבויות פיננסיות הנמדדות בשווי הוגן והמסווגות לרמה 3

אלפי ש"ח

-	יתרה ליום 1 בינואר 2017
6,646	התחייבות מותנית (ראה באור 42'ה'2 להלן)
(524)	סך הרווחים שהוכרו ברווח או הפסד
(209)	פרעונות
5,913	יתרה ליום 31 בדצמבר, 2017
(524)	סך ההפסדים לתקופה שנכללו ברווח או הפסד בגין נכסים פיננסיים המוחזקים נכון ליום 31 בדצמבר, 2017

ה. שינויים בהתחייבויות הנובעים מפעילות מימון

יתרה ליום 1 בינואר 2017	תזרים מזומנים	השפעות שינויים בשערי חליפין	השפעת שינויים בשווי הוגן	שינויים אחרים	יתרה ליום 31 בדצמבר 2017
אלפי ש"ח					
764	(764)	-	-	-	-
1,614,801	(138,987)	5,326	-	3,143	1,484,283
2,661,782	231,710	-	-	1,565	2,895,057
86,023	(45,653)	-	-	1,694	42,064
351,310	-	-	-	318	351,628
-	(209)	-	(524)	6,646	5,913
47,383	(15,529)	432	-	(5,699)	26,587
4,552	(98,523)	-	-	145,499	51,528
4,766,615	(67,955)	5,758	(524)	153,166	4,857,060

אשראי לזמן קצר
מתאגידים בנקאיים
הלוואות מתאגידים
בנקאיים
אגרות חוב
התחייבות לישות מובנית
שאינה מאוחדת
כתבי התחייבויות נדחים
תמורה מותנית בגין תיק
לקוחות
נגזרים
דיבידנד לשלם

סה"כ התחייבויות
הנובעות מפעילות
מימון

באור 20: - זכאים ויתרות זכות

הרכב

31 בדצמבר		
2016	2017	
אלפי ש"ח		
67,722	86,036	עובדים והתחייבויות אחרות בשל שכר ומשכורת
5,835	7,771	הכנסות מראש
43,997	69,059	הוצאות לשלם
32,465	36,168	חברות ביטוח
29,412	29,336	תשלומים בגין פרויקטים בביצוע של נדל"ן להשקעה ונדל"ן בהקמה
90,796	79,733	ספקים ונותני שירותים
14,745	16,431	מוסדות ורשויות ממשלתיות
2,042	2,153	הוצאות רכישה נדחות בגין ביטוח משנה
57,330	55,849	זכאים בגין תביעות
45,232	50,420	פרמיה מראש
43,789	67,875	התחייבויות בגין ערבות ללאומי קארד וכאל
4,552	51,528	דיבידנד שהוכרז וטרם שולם
22,593	24,320	אחרים
<u>460,510</u>	<u>576,679</u>	סך הכל

הצגה בדוח על המצב הכספי:

435,086	539,170	התחייבויות שוטפות
25,424	37,509	התחייבויות לא שוטפות
<u>460,510</u>	<u>576,679</u>	סך הכל

באור 21: - התחייבויות בגין חוזי ביטוח וחוזי השקעה

א. התחייבויות בגין חוזי ביטוח וחוזי השקעה שאינם תלויי תשואה

31 בדצמבר						
2016	2017	2016	2017	2016	2017	
שייר		ביטוח משנה		ברוטו		
		אלפי ש"ח				
65,506	79,376	12,007	13,341	77,513	92,717	ביטוח חיים וחסכון ארוך טווח
55,014	64,720	6,910	7,159	61,924	71,879	חוזי ביטוח הכלולים במגזר ביטוח בריאות
<u>2,122,102</u>	<u>2,399,191</u>	<u>153,638</u>	<u>173,709</u>	<u>2,275,740</u>	<u>2,572,900</u>	חוזי ביטוח הכלולים במגזר ביטוח כללי
<u>2,242,622</u>	<u>2,543,287</u>	<u>172,555</u>	<u>194,209</u>	<u>2,415,177</u>	<u>2,737,496</u>	סך הכל התחייבויות בגין חוזי ביטוח שאינם תלויי תשואה

באור 21: - התחייבויות בגין חוזי ביטוח וחוזי השקעה (המשך)

ב. התחייבויות בגין חוזי ביטוח וחוזי השקעה תלויי תשואה

31 בדצמבר		
2016	2017	
ברוטו ושייר		
אלפי ש"ח		
482,965	477,046	ביטוח חיים וחסכון ארוך טווח:
30,352	28,656	חוזי ביטוח
		חוזי השקעה
513,317	505,702	
		בניכוי סכומים המופקדים בחברת הביטוח המאוחדת במסגרת
10,237 (*)	11,295	תוכנית הטבה מוגדרת לעובדי הקבוצה
		סך הכל התחייבויות בגין חוזי ביטוח וחוזי השקעה תלויי
503,080	494,407	תשואה

(*) סווג מחדש

בחוזי ביטוח תלויי תשואה, תגמולי הביטוח שלהם זכאי המוטב תלויים או צמודים לתשואה שמניבות השקעות מסוימות של חברת הביטוח המאוחדת, בניכוי דמי ניהול.

בחוזי ביטוח שאינם תלויי תשואה, תגמולי הביטוח שלהם זכאי המבוטח אינם תלויים ברווח או הפסד מהשקעות שביצעה חברת הביטוח המאוחדת.

ההבחנה בין חוזים תלויי תשואה לבין חוזים שאינם תלויי תשואה נעשית ברמת הכיסוי הבודד, כך שישנן פוליסות ביטוח עם מספר כיסויים אשר חלקם תלויי תשואה וחלקם אינם תלויי תשואה.

ג. מוצג בדוחות על המצב הכספי

31 בדצמבר						
2016	2017	2016	2017	2016	2017	
שייר		ביטוח משנה		ברוטו		
968,373	1,131,194	49,118	55,214	1,017,491	1,186,408	התחייבויות שוטפות
1,777,329	1,906,500	123,437	138,995	1,900,766	2,045,495	התחייבויות לא שוטפות
2,745,702	3,037,694	172,555	194,209	2,918,257	3,231,903	

באור 22: - התחייבויות בגין חוזי ביטוח וחוזי השקעה הכלולים במגזר ביטוח כללי

א.1. ההתחייבויות בגין חוזי ביטוח וחוזי השקעה הכלולים במגזר ביטוח כללי לפי סוגים

31 בדצמבר					
2016	2017	2016	2017	2016	2017
שייר		ביטוח משנה		ברוטו	
		אלפי ש"ח			
207,063	243,004	-	-	207,063	243,004
1,203,170	1,305,432	146,933	165,824	1,350,103	1,471,256
1,410,233	1,548,436	146,933	165,824	1,557,166	1,714,260
520,716	622,942	5,902	6,525	526,618	629,467
191,153	227,813	803	1,360	191,956	229,173
711,869	850,755	6,705	7,885	718,574	858,640
2,122,102	2,399,191	153,638	173,709	2,275,740	2,572,900
24,843	28,259	-	-	24,843	28,259
57,606	68,073	2,042	2,153	59,648	70,226
82,449	96,332	2,042	2,153	84,491	98,485
1,385,390	1,520,177	146,933	165,824	1,532,323	1,686,001
654,263	782,682	4,663	5,732	658,926	788,414
2,039,653	2,302,859	151,596	171,556	2,191,249	2,474,415
1,375,502	1,508,320	145,546	164,030	1,521,049	1,672,350

ענפי רכב חובה וחבויות
הפרשה לפרמיה שטרם הורווחה
תביעות תלויות והפרשה לפרמיה
בחסר
סך הכל ענפי רכב חובה וחבויות
(***)
ענפי רכוש ואחרים
הפרשה לפרמיה שטרם הורווחה
תביעות תלויות
סך הכל ענפי רכוש ואחרים (ראה
ב2 להלן)
סך הכל התחייבויות בגין חוזי
ביטוח הכלולים במגזר ביטוח
כללי
הוצאות רכישה נדחות :
ענפי רכב חובה וחבויות
ענפי רכוש ואחרים
סך הכל הוצאות רכישה נדחות
התחייבויות בגין חוזי ביטוח כללי
בניכוי הוצאות רכישה נדחות:
ענפי רכב חובה וחבויות (ראה ב1
להלן)
ענפי רכוש ואחרים (ראה ב2
להלן)
סך הכל התחייבויות בחוזי ביטוח
כללי בניכוי הוצאות רכישה
נדחות
(**) מתוך זה סך ההתחייבויות
בגין ענפי רכב חובה

א.2. ההתחייבויות בגין חוזי ביטוח הכלולים במגזר ביטוח כללי לפי שיטות חישובן

31 בדצמבר					
2016	2017	2016	2017	2016	2017
שייר		ביטוח משנה		ברוטו	
		אלפי ש"ח			
-	1,533,245	-	167,184	-	1,700,429
1,394,323	-	147,736	-	1,542,059	-
727,779	865,946	5,902	6,525	733,681	872,471
2,122,102	2,399,191	153,638	173,709	2,275,740	2,572,900

הערכות אקטואריות:
מר סטיבן קוסטין
גב' ליאת כהן
הפרשות על בסיס הערכות אחרות
הפרשה לפרמיה שטרם הורווחה
סך כל ההתחייבויות הביטוח בגין
חוזי ביטוח הכלולים במגזר ביטוח
כללי

באור 22: - התחייבויות בגין חוזי ביטוח וחוזי השקעה הכלולים במגזר ביטוח כללי (המשך)

ב. תנועה בהתחייבויות בגין חוזי ביטוח הכלולים במגזרי ביטוח כללי, בניכוי הוצאות רכישה נדחות: (המשך)

1. ענפי רכב חובה וחבויות

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר					
2016	2017	2016	2017	2016	2017
שייר		ביטוח משנה		ברוטו	
אלפי ש"ח					
1,188,776	1,385,390	131,622	146,933	1,320,398	1,532,323
419,862	463,084	18,491	19,548	438,353	482,632
(3,595)	4,155	(398)	441	(3,993)	4,596
52,148	8,717	25,615	5,736	77,763	14,453
468,415	475,956	43,708	25,725	512,123	501,681
(10,122)	(11,654)	(18)	(3)	(10,140)	(11,657)
(261,679)	(329,515)	(28,379)	(6,831)	(290,058)	(336,346)
(271,801)	(341,169)	(28,397)	(6,834)	(300,198)	(348,003)
1,385,390	1,520,177	146,933	165,824	1,532,323	1,686,001

יתרה לתחילת השנה (1)
עלות התביעות המצטברת בגין שנת חיתום שוטפת (2)
שינוי ביתרות לתחילת שנה כתוצאה מהצמדה למדד
שינוי באומדן עלות התביעות המצטברת בגין שנות חיתום קודמות (4)
סך השינוי בעלות התביעות המצטברת
תשלומים ליישוב תביעות במהלך השנה:
בגין שנת חיתום שוטפת
בגין שנות חיתום קודמות
סך תשלומים לתקופה (3)
יתרה לסוף השנה (1)

1. יתרות הפתיחה והסגירה כוללות: תביעות תלויות, פרמיה שטרם הורווחה ובניכוי הוצאות רכישה נדחות.
2. עלות התביעות המצטברת (Ultimate) הינה: יתרת תביעות תלויות, הפרשה לפרמיה בחסר, פרמיה שטרם הורווחה ובניכוי הוצאות רכישה נדחות בתוספת סך תשלומי התביעות כולל הוצאות ישירות ועקיפות ליישוב תביעות.
3. התשלומים כוללים הוצאות עקיפות ליישוב תביעות (הנהלה וכלליות הנרשמות בתביעות) בייחוס לשנות החיתום.
4. השינוי באומדן עלות התביעות המצטברות בברוטו ובמשנה בגין שנות חיתום קודמות לשנת 2016, נובע בעיקר מענף רכב חובה בגין השפעת התיקון לתקנות ההיוון אשר יושם לראשונה אשתקד. לפירוט ראה באור 40ה'2.

באור 22: - התחייבויות בגין חוזי ביטוח וחוזי השקעה הכלולים במגזר ביטוח כללי (המשך)

ב. תנועה בהתחייבויות בגין חוזי ביטוח הכלולים במגזרי ביטוח כללי, בניכוי הוצאות רכישה נדחות: (המשך)

2. ענפי רכוש ואחרים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר					
2016	2017	2016	2017	2016	2017
שייר		ביטוח משנה		ברוטו	
		אלפי ש"ח			
530,475	654,263	9,845	4,663	540,320	658,926
827,807	892,906	6,106	5,533	833,913	898,439
(1,609)	(5,479)	2,630	501	1,021	(4,978)
826,198	887,427	8,736	6,034	834,934	893,461
(659,392)	(691,197)	(4,093)	(3,633)	(663,485)	(694,830)
(115,587)	(159,570)	(10,104)	(1,844)	(125,691)	(161,414)
(774,979)	(850,767)	(14,197)	(5,477)	(789,176)	(856,244)
72,569	91,759	279	512	72,848	92,271
654,263	782,682	4,663	5,732	658,926	788,414

יתרה לתחילת השנה (1)

עלות התביעות המצטברת בגין אירועים בשנת הדוח (2)
שינוי בעלות התביעות המצטברות בגין אירועים שקדמו לשנת הדוח

סך השינוי בעלות מצטברת

תשלומים לישוב תביעות במהלך השנה (3)

בגין אירועים של שנת הדוח

בגין אירועים שקדמו לשנת הדוח

סך תשלומים (4)

שינוי בהפרשה לפרמיה שטרם הורווחה, נטו מהוצאות רכישה נדחות

יתרה לסוף השנה (1)

1. יתרות הפתיחה והסגירה כוללות: תביעות תלויות בתוספת פרמיה שטרם הורווחה ובניכוי הוצאות רכישה נדחות.
2. עלות התביעות המצטברת בגין אירועים בשנת הדוח כוללת את יתרת תביעות תלויות לסוף שנת הדוח בתוספת סך תשלומי התביעות בתקופת הדוח לרבות הוצאות ישירות ועקיפות לישוב תביעות.
3. תשלומים לישוב תביעות במהלך השנה כוללים תשלומים בגין אירועים שקדמו לשנת הדוח ובתוספת השינוי ביתרת תביעות תלויות בגין אירועים שקדמו לשנת הדוח.
4. התשלומים ליישוב תביעות כוללים הוצאות ישירות ועקיפות ליישובן (הוצאות הנהלה וכלליות הנרשמות בתביעות) בייחוס לשנות הנזק.

באור 22: - התחייבויות בגין חוזי ביטוח וחוזי השקעה הכלולים במגזר ביטוח כללי (המשך)

ג.1. בדיקת התפתחות הערכת התחייבויות בגין חוזי ביטוח בניכוי הוצאות רכישה נדחות, ברוטו בענפי ביטוח רכב חובה וחבויות (1)

ליום 31 בדצמבר 2017									
שנת חיתום									
סך הכל	2017	2016	2015	2014	2013	2012	2011	2010	2009
אלפי ש"ח מותאמים למדד נובמבר 2017*)									
	11,657	10,168	8,505	7,152	6,579	5,330	6,588	8,743	4,204
		54,468	44,790	33,948	30,493	27,058	24,598	27,808	27,222
			134,382	93,052	78,562	68,061	64,706	59,492	60,626
				159,097	138,991	112,409	103,179	100,180	95,704
					180,211	145,766	127,361	127,569	124,834
						171,256	154,499	149,340	148,086
							183,333	184,948	167,965
								201,953	183,828
									193,456
									208,076
	482,632	439,119	362,570	342,490	312,603	294,417	282,953	286,030	273,532
		437,869	379,104	319,899	315,987	301,401	289,790	299,623	290,871
			401,140	334,595	291,617	308,276	295,507	305,884	296,077
				342,825	306,547	251,631	231,170	240,093	229,405
					316,998	261,311	229,487	231,032	219,659
						251,429	244,377	234,786	217,272
							234,736	240,858	210,628
								235,960	214,487
									210,526
									220,638
(43,158)		1,250	(38,570)	(22,926)	(25,380)	202	(3,566)	4,133	18,880
(1.99%)		0.28%	(10.64%)	(7.17%)	(8.70%)	0.08%	(1.54%)	1.72%	8.23%
3,134,751	482,632	437,869	401,140	342,825	316,998	251,429	234,736	235,960	210,526
1,497,889	11,657	54,468	134,382	159,097	180,211	171,256	183,333	201,953	193,456
1,636,862	470,975	383,401	266,758	183,727	136,786	80,173	51,403	34,007	17,070
49,139									
1,686,001									

תביעות ששולמו (מצטבר) בסוף השנה:

לאחר שנה ראשונה

לאחר שנתיים

לאחר שלוש שנים

לאחר ארבע שנים

לאחר חמש שנים

לאחר שש שנים

לאחר שבע שנים

לאחר תשע שנים

לאחר עשר שנים

אומדן תביעות מצטברות (כולל תשלומים לרבות צבירה) בסוף השנה:

לאחר שנה ראשונה (**)

לאחר שנתיים

לאחר שלוש שנים

לאחר ארבע שנים

לאחר חמש שנים

לאחר שש שנים

לאחר שבע שנים

לאחר שמונה שנים

לאחר תשע שנים

לאחר עשר שנים

עודף (חוסר) ביחס לשנה הראשונה שלא כוללת צבירה (***)

שיעור סטייה ביחס לשנה הראשונה שלא כוללת צבירה, באחוזים

עלות תביעות מצטברות, ליום 31 בדצמבר 2017

תשלומים מצטברים עד ליום 31 בדצמבר 2017

יתרת התביעות התלויות

תביעות תלויות בגין שנים עד וכולל שנת חיתום 2007

סה"כ התחייבויות בגין חוזי ביטוח בענפי רכב חובה וחבויות בניכוי

הוצאות רכישה נדחות ליום 31 בדצמבר 2017

(*)

הסכומים לעיל מובאים בערכים מותאמים לאינפלציה על מנת לאפשר בחינת ההתפתחות על בסיס ערכים ריאליים.

(**)

אומדן התביעות המצטברות בסוף השנה הראשונה כולל את העתודה לפרמיה שטרם הורווחה בניכוי הוצאות רכישה נדחות.

(***)

הפער בין הערכת התביעות המצטברות בשנה הראשונה שלא כוללת את הצבירה להערכת התביעות המצטברות. נובע בין היתר משינויים בעתודות ביטוח בביטוח כללי כאמור בבאור 20'ד' וכן מהגדלת סכומי

התחייבויות הביטוחיות בעקבות השלכות אפשריות של התיקון לתקנות היוון, ראה באור 2'ה40.

(1) לפי בחינה שביצעה חברת הביטוח המאוחדת בענפי רכוש ואחרים, אי הוודאות לגבי סכום והעיתוי של עלות התביעות נפתרת, בדרך כלל, תוך שנה. לפיכך לא ניתן מידע בדבר התפתחות התביעות בענפים אלו.

באור 22: - התחייבויות בגין חוזי ביטוח וחוזי השקעה הכלולים במגזר ביטוח כללי (המשך)

ג.2. בדיקת התפתחות הערכת התחייבויות בגין חוזי ביטוח בניכוי הוצאות רכישה נדחות, בשייר עצמי בענפי ביטוח רכב חובה וחבויות (1)

ליום 31 בדצמבר 2017										
שנת חיתום										
סך הכל	2017	2016	2015	2014	2013	2012	2011	2010	2009	2008
אלפי ש"ח מותאמים למדד נובמבר 2017 (*)										
	11,654	10,152	8,505	7,152	6,585	5,329	6,585	8,743	4,202	3,507
		54,372	44,772	33,939	30,493	27,051	24,582	27,378	27,207	30,447
			134,296	92,014	78,552	67,644	64,516	59,015	60,598	62,324
				157,566	133,395	108,311	102,648	94,790	92,986	92,514
					172,859	141,599	126,603	122,165	124,251	119,417
						166,948	148,945	141,262	145,076	141,705
							176,087	163,332	163,925	156,175
								178,017	179,234	174,366
									188,783	183,562
										186,605
										אומדן תביעות משולמו (מצטבר) בסוף השנה:
	463,084	420,575	350,255	327,412	300,216	278,864	267,634	264,821	256,682	231,166
		404,463	348,834	291,130	294,189	276,217	266,691	264,289	259,505	236,761
			377,942	300,705	262,940	283,067	272,840	270,581	265,429	241,970
				314,104	276,632	233,325	216,757	210,818	206,155	203,296
					282,299	244,955	214,331	208,507	204,695	202,186
						235,796	230,899	211,018	208,340	199,813
							220,780	209,761	203,450	194,121
								205,527	207,997	199,134
									204,940	198,637
										197,740
(48,340)		16,112	(27,687)	(22,973)	(19,359)	(2,472)	(4,023)	5,291	1,215	5,556
(2.45%)		3.83%	(7.90%)	(7.89%)	(7.36%)	(1.06%)	(1.86%)	2.51%	0.59%	2.73%
2,906,676	463,084	404,463	377,942	314,104	282,299	235,796	220,780	205,527	204,940	197,740
1,427,186	11,654	54,372	134,296	157,566	172,859	166,948	176,087	178,017	188,783	186,605
1,479,489	451,430	350,091	243,647	156,538	109,440	68,848	44,693	27,510	16,157	11,135
40,688										
1,520,177										

תביעות ששולמו (מצטבר) בסוף השנה:
 לאחר שנה ראשונה
 לאחר שנתיים
 לאחר שלוש שנים
 לאחר ארבע שנים
 לאחר חמש שנים
 לאחר שש שנים
 לאחר שבע שנים
 לאחר שמונה שנים
 לאחר תשע שנים
 לאחר עשר שנים

אומדן תביעות מצטברות (כולל תשלומים לרבות צבירה) בסוף השנה:
 לאחר שנה ראשונה (**)
 לאחר שנתיים
 לאחר שלוש שנים
 לאחר ארבע שנים
 לאחר חמש שנים
 לאחר שש שנים
 לאחר שבע שנים
 לאחר שמונה שנים
 לאחר תשע שנים
 לאחר עשר שנים

עודף (חסר) ביחס לשנה הראשונה שלא כוללת צבירה (***)
 שיעור סטייה ביחס לשנה הראשונה שלא כוללת צבירה, באחוזים
 עלות תביעות מצטברות, ליום 31 בדצמבר 2017
 תשלומים מצטברים עד ליום 31 בדצמבר 2017
 יתרת התביעות התלויות

תביעות תלויות בגין שנים עד וכולל שנת חיתום 2007
 סה"כ התחייבויות בגין חוזי ביטוח בענפי רכב חובה וחבויות בניכוי
 הוצאות רכישה נדחות ליום 31 בדצמבר 2017

(*) הסכומים לעיל מובאים בערכים מותאמים לאינפלציה על מנת לאפשר בחינת ההתפתחות על בסיס ערכים ריאליים.
 (**) אומדן התביעות המצטברות בסוף השנה הראשונה כולל את העתודה לפרמיה שטרם הורווחה בניכוי הוצאות רכישה נדחות.
 (***) הפער בין הערכת התביעות המצטברות בשנה הראשונה שלא כוללת את הצבירה להערכת התביעות המצטברות. נובע בין היתר משינויים בעתודות ביטוח בביטוח כללי כאמור בבאור 12'2 וכן מהגדלת סכומי התחייבויות הביטוח בעקבות השלכות אפשריות של התיקון לתקנות היוון, ראה באור 40'2.
 (1) לפי בחינה שביצעה חברת הביטוח המאוחדת בענפי רכוש ואחרים, אי הוודאות לגבי סכום והעיתוי של עלות התביעות נפתרת, בדרך כלל, תוך שנה. לפיכך לא ניתן מידע בדבר התפתחות התביעות בענפים אלו.

באור 22: - התחייבויות בגין חוזי ביטוח וחוזי השקעה הכלולים במגזר ביטוח כללי (המשך)

ג.3. בדיקת התפתחות הערכת התחייבויות בגין חוזי ביטוח בניכוי הוצאות רכישה נדחות, ברוטו, בענף ביטוח רכב חובה (1)

ליום 31 בדצמבר 2017									
שנת חיתום									
סך הכל	2017	2016	2015	2014	2013	2012	2011	2010	2009
אלפי ש"ח מותאמים למדד נובמבר 2017*									
	11,613	10,064	8,208	6,893	6,421	5,316	6,575	8,742	4,191
		53,668	43,720	33,608	30,214	26,984	24,455	27,726	27,158
			131,870	91,837	78,197	67,263	64,408	59,153	60,498
				156,668	138,348	111,399	102,621	99,761	95,328
					179,261	144,550	126,745	127,029	124,266
						169,866	153,720	148,616	147,130
							182,531	184,093	167,008
								201,065	182,779
									192,181
									203,774
									206,853
	470,933	428,018	353,577	334,356	307,198	290,328	279,324	283,065	270,569
		428,312	369,406	313,059	310,458	297,269	286,038	296,570	287,429
			390,507	328,361	287,269	304,052	291,679	302,776	292,450
				335,778	303,495	249,043	229,529	238,034	227,235
					313,875	258,722	227,450	229,187	218,056
						248,043	242,250	232,892	215,742
							232,944	238,759	208,927
								233,517	212,767
									209,164
									219,839
									219,372
(43,844)		(295)	(36,930)	(22,720)	(26,606)	1,000	(3,415)	4,517	18,070
(2.05%)		(0.07%)	(10.44%)	(7.26%)	(9.26%)	0.40%	(1.49%)	1.90%	7.95%
3,082,446	470,933	428,312	390,507	335,778	313,875	248,043	232,944	233,517	209,164
1,485,578	11,613	53,668	131,870	156,668	179,261	169,866	182,531	201,065	192,181
1,596,868	459,320	374,645	258,637	179,110	134,613	78,177	50,413	32,452	16,983
47,994									
1,644,862									

תביעות ששולמו (מצטבר) בסוף השנה:

לאחר שנה ראשונה

לאחר שנתיים

לאחר שלוש שנים

לאחר ארבע שנים

לאחר חמש שנים

לאחר שש שנים

לאחר שבע שנים

לאחר שמונה שנים

לאחר תשע שנים

לאחר עשר שנים

אומדן תביעות מצטברות (כולל תשלומים לרבות צבירה) בסוף השנה:

לאחר שנה ראשונה (**)

לאחר שנתיים

לאחר שלוש שנים

לאחר ארבע שנים

לאחר חמש שנים

לאחר שש שנים

לאחר שבע שנים

לאחר שמונה שנים

לאחר תשע שנים

לאחר עשר שנים

עודף (חוסר) ביחס לשנה הראשונה שלא כוללת צבירה (***)

שיעור סטייה ביחס לשנה הראשונה שלא כוללת צבירה, באחוזים

עלות תביעות מצטברות, ליום 31 בדצמבר 2017

תשלומים מצטברים עד ליום 31 בדצמבר 2017

יתרת התביעות התלויות

תביעות תלויות בגין שנים עד וכולל שנת חיתום 2007

סה"כ התחייבויות בגין חוזי ביטוח בענפי רכב חובה וחבויות בניכוי

הוצאות רכישה נדחות ליום 31 בדצמבר 2017

(*)

הסכומים לעיל מובאים בערכים מותאמים לאינפלציה על מנת לאפשר בחינת ההתפתחות על בסיס ערכים ריאליים.

(**)

אומדן התביעות המצטברות בסוף השנה הראשונה כולל את העתודה לפרמיה שטרם הורווחה בניכוי הוצאות רכישה נדחות.

(***)

הפער בין הערכת התביעות המצטברות בשנה הראשונה שלא כוללת את הצבירה להערכת התביעות המצטברות. נובע בין היתר משינויים בעתודות ביטוח בביטוח כללי כאמור בבאור 20'12' וכן מהגדלת סכומי

התחייבויות הביטוחיות בעקבות השלכות אפשריות של התיקון לתקנות היוון, ראה באור 2'40.

(1) לפי בחינה שביצעה חברת הביטוח המאוחדת בענפי רכוש ואחרים, אי הוודאות לגבי סכום והעיתוי של עלות התביעות נפתרת, בדרך כלל, תוך שנה. לפיכך לא ניתן מידע בדבר התפתחות התביעות בענפים אלו.

באור 22: - התחייבויות בגין חוזי ביטוח וחוזי השקעה הכלולים במגזר ביטוח כללי (המשך)

ג.4. בדיקת התפתחות הערכת התחייבויות בגין חוזי ביטוח בניכוי הוצאות רכישה נדחות, בשייר עצמי, בענף ביטוח רכב חובה (1)

ליום 31 בדצמבר 2017										
שנת חיתום										
סך הכל	2017	2016	2015	2014	2013	2012	2011	2010	2009	2008
אלפי ש"ח מותאמים למדד נובמבר 2017*)										
	11,613	10,064	8,208	6,893	6,421	5,316	6,575	8,742	4,098	3,507
		53,668	43,720	33,608	30,214	26,984	24,455	27,330	27,064	30,421
			131,870	90,845	78,197	66,982	64,238	58,725	60,404	62,175
				155,223	132,809	107,452	102,175	94,446	92,548	92,230
					171,987	140,536	126,079	121,713	123,621	118,955
						165,721	148,257	140,665	144,075	140,888
							175,383	162,653	162,921	155,226
								177,316	178,133	173,417
									187,457	182,613
										185,622
אומדן תביעות משולמו (מצטבר) בסוף השנה:										
	451,869	410,099	341,293	320,217	295,505	275,203	264,425	262,194	253,950	228,868
		395,517	339,436	284,450	289,317	272,644	263,506	261,736	256,479	234,283
			367,711	294,683	258,668	279,402	269,569	267,967	262,267	239,424
				307,315	273,674	230,948	215,282	208,941	204,066	202,098
					279,291	242,653	212,401	206,900	203,076	200,899
						232,806	228,894	209,258	206,809	198,700
							219,101	207,899	201,729	193,041
								203,300	206,265	197,790
									203,527	197,395
										196,714
(49,436)		14,582	(26,417)	(22,865)	(20,623)	(1,858)	(3,820)	5,641	539	5,385
(2.54%)		3.56%	(7.74%)	(8.04%)	(7.97%)	(0.80%)	(1.77%)	2.70%	0.26%	2.66%
2,857,151	451,869	395,517	367,711	307,315	279,291	232,806	219,101	203,300	203,527	196,714
1,415,861	11,613	53,668	131,870	155,223	171,987	165,721	175,383	177,316	187,457	185,622
1,441,290	440,256	341,849	235,840	152,092	107,303	67,085	43,718	25,984	16,070	11,092
39,542										
1,480,832										

תביעות ששולמו (מצטבר) בסוף השנה:
 לאחר שנה ראשונה
 לאחר שנתיים
 לאחר שלוש שנים
 לאחר ארבע שנים
 לאחר חמש שנים
 לאחר שש שנים
 לאחר שבע שנים
 לאחר שמונה שנים
 לאחר תשע שנים
 לאחר עשר שנים
 אומדן תביעות מצטברות (כולל תשלומים לרבות צבירה) בסוף השנה:
 לאחר שנה ראשונה (**)
 לאחר שנתיים
 לאחר שלוש שנים
 לאחר ארבע שנים
 לאחר חמש שנים
 לאחר שש שנים
 לאחר שבע שנים
 לאחר שמונה שנים
 לאחר תשע שנים
 לאחר עשר שנים

עודף (חוסר) ביחס לשנה הראשונה שלא כוללת צבירה (***)
 שיעור סטייה ביחס לשנה הראשונה שלא כוללת צבירה, באחוזים
 עלות תביעות מצטברות, ליום 31 בדצמבר 2017
 תשלומים מצטברים עד ליום 31 בדצמבר 2017
 יתרת התביעות התלויות
 תביעות תלויות בגין שנים עד וכולל שנת חיתום 2007
 סה"כ התחייבויות בגין חוזי ביטוח בענפי רכב חובה וחבויות בניכוי
 הוצאות רכישה נדחות ליום 31 בדצמבר 2017

(*) הסכומים לעיל מובאים בערכים מותאמים לאינפלציה על מנת לאפשר בחינת ההתפתחות על בסיס ערכים ריאליים.
 (**) אומדן התביעות המצטברות בסוף השנה הראשונה כולל את העתודה לפרמיה שטרם הורווחה בניכוי הוצאות רכישה נדחות.
 (***) הפער בין הערכת התביעות המצטברות בשנה הראשונה שלא כוללת את הצבירה להערכת התביעות המצטברות. נובע בין היתר משינויים בעתודות ביטוח בביטוח כללי כאמור בבאור 12'2 וכן מהגדלת סכומי התחייבויות הביטוחיות בעקבות השלכות אפשריות של התיקון לתקנות היוון, ראה באור 40'2.
 (1) לפי בחינה שביצעה חברת הביטוח המאוחדת בענפי רכוש ואחרים, אי הוודאות לגבי סכום והעיתוי של עלות התביעות נפתרת, בדרך כלל, תוך שנה. לפיכך לא ניתן מידע בדבר התפתחות התביעות בענפים אלו.

באור 22: - התחייבויות בגין חוזי ביטוח וחוזי השקעה הכלולים במגזר ביטוח כללי (המשך)

5.ג. נתונים מצטברים בדבר שנות חיתום בענפי ביטוח רכב חובה:

שנת חיתום						
2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
אלפי ש"ח						
303,086	319,444	345,616	380,627	414,916	469,020	541,060
60,640	55,641	21,049	13,136	(18,583)	(20,711)	(10,080)
-	-	34,509	25,828	4,129	-	-
37,554	33,763	26,848	20,756	17,850	13,720	5,055

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2017:
פרמיות ברוטו
רווח (הפסד) כולל בשייר
בגין שנות החיתום מצטבר (**)
(**) כולל יתרת עודף הכנסות על הוצאות בשייר שנזקפו בשנת 2015, ישירות לעודפים
השפעת ההכנסות מהשקעות מצטבר על הרווח הכולל המצטבר בשייר בגין שנות החיתום

6.ג. נתונים מצטברים בדבר שנות חיתום בענף ביטוח חבויות אחרות:

שנת חיתום						
2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
אלפי ש"ח						
4,075	4,808	6,295	9,377	11,670	17,573	17,274
2,096	1,265	3,149	2,409	19	4,456	2,447
-	-	1,866	2,427	1,065	-	-
513	473	422	518	508	428	167

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2017:
פרמיות ברוטו
רווח כולל בשייר בגין שנות החיתום מצטבר (**)
(**) כולל יתרת עודף הכנסות על הוצאות בשייר שנזקפו בשנת 2015, ישירות לעודפים
השפעת ההכנסות מהשקעות מצטבר על הרווח הכולל המצטבר בשייר בגין שנות החיתום

7.ג. הרכב רווח (הפסד) כולל בשייר בענף ביטוח רכב חובה:

רווח				
רווח (הפסד) כולל בגין השנים הפתוחות	כולל בגין שנות חיתום 2012 שהשתחררה בשנת הדוח	התאמות בגין שנות החיתום שהשתחררו בשנים קודמות (1)	פעילות שלא נכללה בחישוב העתודות (2)	רווח כולל
61,039	52,399	25,151	(16,511)	-

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2015:

- (1) ההבדלים ב"התאמות בגין שנות חיתום שהשתחררו בשנים קודמות" נובעים בעיקר משינויים בהכנסות מהשקעות ומעדכון הערכות אקטואריות והתפתחות התביעות בגין שנים קודמות.
- (2) ההפסד בגין הפעילות שלא נכללה בחישוב העתודות נובע מהוצאות שעל פי הכללים לא ניתן לזקוף לצבירה וכן מההפרש בין ההכנסות מהשקעות המשמשות לחישוב סכום הצבירה, בשיעור של 3% ראלית, לבין הכנסות מהשקעות בפועל.

באור 22: - התחייבויות בגין חוזי ביטוח וחוזי השקעה הכלולים במגזר ביטוח כללי (המשך)

ג.7. הרכב רווח (הפסד) כולל בשייר בענף ביטוח רכב חובה: (המשך)

הפסד כולל בגין שנת חיתום קודמות	הפסד כולל בגין שנת חיתום שוטפת	רווח (הפסד) כולל בגין שנת חיתום קודמות	הפסד כולל בגין שנת חיתום שוטפת
שייר	ברוטו		
אלפי ש"ח			
(1,364)	(10,080)	5,788	(9,959)
(31,942)	(28,142)	(48,448)	(33,307)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר :

ג.8. הרכב רווח (הפסד) כולל בשייר בענפי חבוינות אחרות:

רווח כולל בגין שנת חיתום 2012	רווח (הפסד) כולל בגין שנים הפתוחות	התאמות בגין שנות החיתום שהשתחררו בשנים קודמות (1)	פעילות שלא נכללה בחישוב העתודות (2)	רווח כולל
אלפי ש"ח				
1,810	-	347	(248)	1,906

לשנה שהסתיימה ביום
31 בדצמבר 2015 :

- (1) ההבדלים ב"התאמות בגין שנות חיתום שהשתחררו בשנים קודמות" נובעים בעיקר משינויים בהכנסות מהשקעות ומעדכון הערכות אקטואריות והתפתחות התביעות בגין שנים קודמות.
- (2) ההפסד בגין הפעילות שלא נכללה בחישוב העתודות נובע מהוצאות שעל פי הכללים לא ניתן לזקוף לצבירה וכן מההפרש בין ההכנסות מהשקעות המשמשות לחישוב סכום הצבירה, בשיעור של 3% ראלית, לבין הכנסות מהשקעות בפועל.

רווח כולל בגין שנת חיתום קודמות	רווח כולל בגין שנת חיתום שוטפת	רווח כולל בגין שנת חיתום קודמות	רווח כולל בגין שנת חיתום שוטפת
שייר	ברוטו		
אלפי ש"ח			
1,700	2,447	1,768	2,913
838	3,059	229	3,624

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר :

באור 23: - נתונים נוספים אודות מגזר ביטוח חיים וחיסכון ארוך טווח

א. פירוט ההתחייבויות בגין חוזי ביטוח וחוזי השקעה לפי חשיפות

נתונים ליום 31 בדצמבר, 2017

סך הכל	פוליסות ללא מרכיב חסכון		פוליסות הכוללות מרכיב חיסכון (לרבות נספחים) לפי מועד הנפקת הפוליסה	
	סיכון הנמכר כפוליסה בודדת		משנת 2004	
	קבוצתי	פרט	עד שנת 2003	אלפי ש"ח
3,392	-	-	3,392	-
252,885	-	-	252,739	146
220,769	-	-	168,677	52,092
92,717	5,029	76,988	9,620	1,080
569,763	5,029	76,988	434,428	53,318
28,656	-	-	25,144	3,512
598,419	5,029	76,988	459,572	56,830
505,702	-	-	449,952	55,750
92,717	5,029	76,988	9,620	1,080
598,419	5,029	76,988	459,572	56,830

(א) לפי חשיפה ביטוחית:
התחייבויות בגין חוזי ביטוח קצבה ללא מקדמים מובטחים קצבה עם מקדמים מובטחים: מחודש יוני 2001 הוני (ללא אופציה לקצבה) מרכיבי סיכון אחרים סך הכל בגין חוזי ביטוח התחייבויות בגין חוזי השקעה סך הכל

(ב) לפי חשיפה פיננסית:
תלוי תשואה שאינו תלוי תשואה סך הכל

נתונים ליום 31 בדצמבר, 2016

סך הכל	פוליסות ללא מרכיב חסכון		פוליסות הכוללות מרכיב חיסכון (לרבות נספחים) לפי מועד הנפקת הפוליסה	
	סיכון הנמכר כפוליסה בודדת		משנת 2004	
	קבוצתי	פרט	עד שנת 2003	אלפי ש"ח
2,032	-	-	2,032	-
260,934	-	-	260,758	176
219,999	-	-	162,688	57,311
77,513	5,537	60,532	9,738	1,706
560,478	5,537	60,532	435,216	59,193
30,352	-	-	26,339	4,013
590,830	5,537	60,532	461,555	63,206
513,317	-	-	451,817	61,500
77,513	5,537	60,532	9,738	1,706
590,830	5,537	60,532	461,555	63,206

(א) לפי חשיפה ביטוחית:
התחייבויות בגין חוזי ביטוח קצבה ללא מקדמים מובטחים קצבה עם מקדמים מובטחים: מחודש יוני 2001 הוני (ללא אופציה לקצבה) מרכיבי סיכון אחרים סך הכל בגין חוזי ביטוח התחייבויות בגין חוזי השקעה סך הכל

(ב) לפי חשיפה פיננסית:
תלוי תשואה שאינו תלוי תשואה סך הכל

באור 23: - נתונים נוספים אודות מגזר ביטוח חיים וחסכון ארוך טווח (המשך)

ב. פירוט התוצאות לפי סוגי פוליסות

נתונים לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2017

פוליסות ללא מרכיב חסכון סיכון הנמכר כפוליסה בודדת			פוליסות הכוללות מרכיב חיסכון (לרבות נספחים) לפי מועד הנפקת הפוליסה	
סך הכל	קבוצתי	פרט אלפי ש"ח	משנת	עד שנת
			2004	2003
52,887	-	-	51,946	941
220,076	583	209,840	8,359	1,294
272,963	583	209,840	60,305	2,235
6,222	-	-	5,457	765
141,727	456	72,106	67,124	2,041
744	-	-	655	89
75,509 (1,129)	319 (2)	71,906 (869)	1,920 (249)	1,364 (9)
74,380	317	71,037	1,671	1,355
3,460	-	-	3,403	57
51,283	-	46,394	4,889	-
369	-	-	369	-
4,001	-	-	3,245	756
400	-	-	400	-

פרמיות ברוטו:
מרכיב החיסכון
אחר
פרמיות ברוטו
דמי ניהול קבועים
תשלומים ושינוי בהתחייבויות בגין חוזי ביטוח ברוטו
תשלומים ושינוי בהתחייבויות בגין חוזי השקעה רווח מעסקי ביטוח חיים
הפסד כולל אחר מעסקי ביטוח חיים
רווח כולל מעסקי ביטוח חיים
תקבולים בגין חוזי השקעה שנזקפו ישירות לעתודות ביטוח
פרמיה משוננת בגין חוזי ביטוח - עסק חדש (1)
פרמיה משוננת בגין חוזי השקעה - עסק חדש
העברות מחברת הביטוח המאוחדת בגין חוזי ביטוח וחוזי השקעה
פרמיה חד פעמית בגין חוזי ביטוח

1. הגדלות בפוליסות קיימות אינן נכללות במסגרת הפרמיה המשוננת בגין עסק חדש, אלא במסגרת תוצאות הפעילות של הפוליסה המקורית.

באור 23: - נתונים נוספים אודות מגזר ביטוח חיים וחסכון ארוך טווח (המשך)

ב. פירוט התוצאות לפי סוגי פוליסות (המשך)

נתונים לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2016

פוליסות הכוללות מרכיב חיסכון (לרבות נספחים) לפי מועד הנפקת הפוליסה			פוליסות ללא מרכיב חסכון סיכון הנמכר כפוליסה בודדת	
עד שנת 2003	משנת 2004	פרט	קבוצתי	סך הכל
		אלפי ש"ח		
2,065	56,918	-	-	58,983
1,481	7,887	183,775	1,675	194,818
3,546	64,805	183,775	1,675	253,801
848	5,665	-	-	6,513
3,858	66,238	55,291	3,208	128,595
53	459	-	-	512
1,040	2,389	70,588	(1,999)	72,018
(3)	(46)	(130)	(1)	(180)
1,037	2,343	70,458	(2,000)	71,838
98	4,180	-	-	4,278
-	5,548	41,704	-	47,252
-	488	-	-	488
232	2,423	-	-	2,655
-	2,477	-	-	2,477

פרמיות ברוטו:
מרכיב החיסכון
אחר
סך הכל
דמי ניהול קבועים
תשלומים ושינוי בהתחייבויות בגין חוזי ביטוח ברוטו
תשלומים ושינוי בהתחייבויות בגין חוזי השקעה רווח (הפסד) מעסקי ביטוח חיים
הפסד כולל אחר מעסקי ביטוח חיים
רווח (הפסד) כולל מעסקי ביטוח חיים
תקבולים בגין חוזי השקעה שנזקפו ישירות לעתודות ביטוח
פרמיה משוננת בגין חוזי ביטוח - עסק חדש (1)
פרמיה משוננת בגין חוזי השקעה - עסק חדש
העברות מחברת הביטוח המאוחדת בגין חוזי ביטוח וחוזי השקעה
פרמיה חד פעמית בגין חוזי ביטוח

1. הגדלות בפוליסות קיימות אינן נכללות במסגרת הפרמיה המשוננת בגין עסק חדש, אלא במסגרת תוצאות הפעילות של הפוליסה המקורית.

באור 23: - נתונים נוספים אודות מגזר ביטוח חיים וחסכון ארוך טווח (המשך)

ב. פירוט התוצאות לפי סוגי פוליסות (המשך)

נתונים לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2015

סך הכל	פוליסות ללא מרכיב חסכון סיכון הנמכר כפוליסה בודדת		פוליסות הכוללות מרכיב חיסכון (לרבות נספחים) לפי מועד הנפקת הפוליסה	
	קבוצתי	פרט אלפי ש"ח	משנת 2004	עד שנת 2003
59,370	-	-	57,008	2,362
171,060	882	160,841	7,654	1,683
230,430	882	160,841	64,662	4,045
7,119	-	-	6,125	994
120,935	1,456	52,343	63,642	3,494
348	-	-	293	55
70,626	(357)	66,113	3,210	1,660
(80)	-	(56)	(22)	(2)
70,546	(357)	66,057	3,188	1,658
6,668	-	-	6,566	102
42,054	-	38,265	3,789	-
1,278	-	-	1,278	-
2,636	-	-	2,160	476

פרמיות ברוטו:

מרכיב החיסכון

אחר

סך הכל

דמי ניהול קבועים

תשלומים ושינוי בהתחייבויות בגין חוזי ביטוח ברוטו

תשלומים ושינוי בהתחייבויות בגין חוזי השקעה

רווח (הפסד) מעסקי ביטוח חיים

הפסד כולל אחר מעסקי ביטוח חיים

רווח (הפסד) כולל מעסקי ביטוח חיים

תקבולים בגין חוזי השקעה שנקפו ישירות לעתודות ביטוח המשך

פרמיה משוננת בגין חוזי ביטוח - עסק חדש (1)

פרמיה משוננת בגין חוזי השקעה - עסק חדש

העברות מחברת הביטוח המאוחדת בגין חוזי ביטוח וחוזי השקעה

1. הגדלות בפוליסות קיימות אינן נכללות במסגרת הפרמיה המשוננת בגין עסק חדש, אלא במסגרת תוצאות הפעילות של הפוליסה המקורית.

באור 23: - נתונים נוספים אודות מגזר ביטוח חיים וחסכון ארוך טווח (המשך)

ג. תנועה בהתחייבות בגין חוזי ביטוח חיים תלויי תשואה ושאנים תלויי תשואה, חוזי השקעה וביטוח בריאות

נכסי ביטוח משנה בביטוח בריאות	ביטוח חיים וחסכון ארוך טווח				
	בריאות	סך הכל אלפי ש"ח	חוזי השקעה	חוזי ביטוח	
7,022	52,305	591,975	31,205	560,770	יתרה ליום 1 בינואר 2016
-	-	9,235	512	8,723	ריבית, הפרשי הצמדה ורווחי השקעה (1)
-	-	66,855	4,278	62,577	גידול בגין פרמיות שנזקפו להתחייבויות (2)
-	-	(6,513)	(371)	(6,142)	קיטון בגין דמי ניהול מצבירה
-	-	(67,469)	(5,272)	(62,197)	קיטון בגין תביעות, פדיונות ותום תקופה
-	-	195	-	195	שינויים בגין שינוי בהנחות
(112)	9,619	(3,448)	-	(3,448)	שינויים אחרים (3)
6,910	61,924	590,830	30,352	560,478	יתרה ליום 31 בדצמבר 2016
-	-	14,894	744	14,150	ריבית, הפרשי הצמדה ורווחי השקעה (1)
-	-	62,409	3,460	58,949	גידול בגין פרמיות שנזקפו להתחייבויות (2)
-	-	(6,222)	(336)	(5,886)	קיטון בגין דמי ניהול מצבירה
-	-	(72,162)	(5,564)	(66,598)	קיטון בגין תביעות, פדיונות ותום תקופה
-	-	2,160	-	2,160	שינויים בגין שינוי בהנחות
249	9,955	6,510	-	6,510	שינויים אחרים (3)
7,159	71,879	598,419	28,656	569,763	יתרה ליום 31 בדצמבר 2017

1. ריבית, הפרשי הצמדה ורווחי השקעה - סעיף זה כולל ריבית, הפרשי הצמדה ורווחי השקעות בגין היתרה לתחילת השנה, בתוספת ריבית, הפרשי הצמדה ורווחי השקעות בגין הפרמיות לחסכון בלבד שנרשמו בתקופת הדוח.
2. גידול בגין פרמיות שנזקפו להתחייבויות - פרמיה זו איננה כוללת את כל הפרמיה שנרשמה כהכנסה בחברת הביטוח המאוחדת. הפרמיה כוללת את הפרמיה לחסכון וחלק מהפרמיה במוצרים בעלי פרמיה קבועה.
3. שינויים אחרים - הסעיף כולל שינויים בעתודה בגין תביעות תלויות, רזרבה לתביעות עתידיות, IBNR (על פי ההנחות שהיו בשימוש בסוף השנה הקודמת). בנוסף הסעיף כולל גם את השפעת הריבית, הפרשי הצמדה ורווחי ההשקעה שלא נכללו בסעיף "ריבית, הפרשי הצמדה ורווחי השקעות", כגון: ריבית, הפרשי הצמדה ורווחי השקעה על תשלומי תביעות ועל פרמיות שאינן חסכון.

באור 24: - נתונים נוספים אודות מגזר ביטוח בריאות

א.1. פירוט ההתחייבויות בגין חוזי ביטוח לפי חשיפה פיננסית

נתונים ליום 31 בדצמבר 2017		
ז"א	ז"ק	סה"כ
אלפי ש"ח		
65,313	6,566	71,879
65,313	6,566	71,879

שאינו תלוי תשואה
סה"כ

נתונים ליום 31 בדצמבר 2016		
ז"א	ז"ק	סה"כ
אלפי ש"ח		
57,288	4,636	61,924
57,288	4,636	61,924

שאינו תלוי תשואה
סה"כ

הכיסוי המהותי ביותר הכלול בביטוח בריאות לזמן ארוך הינו תאונות אישיות ולזמן קצר הינו נסיעות לחו"ל.

א.2. פירוט ההתחייבויות בגין חוזי ביטוח לפי חשיפה ביטוחית

לחברת הביטוח המאוחדת אין קצבאות בתשלום בשלב זה וכל מרכיבי ההתחייבויות כאמור בסעיף א.1 מתייחסים למרכיבי סיכון אחרים.

ב. פירוט התוצאות לפי סוגי פוליסות

נתונים לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2017		
ז"א	ז"ק	סה"כ
אלפי ש"ח		
(*207,145)	11,472	218,617
79,690	9,373	89,063
54,717	334	55,051
(1,232)	(28)	(1,260)
53,485	306	53,791
77,711	-	77,711

פרמיות ברוטו
תשלומים ושינוי בהתחייבויות בגין חוזי ביטוח ברוטו
רווח מעסקי ביטוח בריאות
הפסד כולל אחר מעסקי ביטוח בריאות
סך הכל רווח כולל מעסקי ביטוח בריאות
פרמיה משוננת - עסק חדש
(*) כולל בעיקר פוליסות פרט.

נתונים לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2016		
ז"א	ז"ק	סה"כ
אלפי ש"ח		
(*171,785)	11,000	182,785
67,937	8,632	76,569
45,815	407	46,222
(197)	(5)	(202)
45,618	402	46,020
56,765	-	56,765

פרמיות ברוטו
תשלומים ושינוי בהתחייבויות בגין חוזי ביטוח ברוטו
רווח מעסקי ביטוח בריאות
הפסד כולל אחר מעסקי ביטוח בריאות
סך הכל רווח כולל מעסקי ביטוח בריאות
פרמיה משוננת - עסק חדש
(*) כולל בעיקר פוליסות פרט.

באור 24: - נתונים נוספים אודות מגזר ביטוח בריאות (המשך)

ב. פירוט התוצאות לפי סוגי פוליסות (המשך)

נתונים לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2015		
ז"א	ז"ק	סה"כ
אלפי ש"ח		
146,443 (*)	8,708	155,151
48,997	6,318	55,315
51,354	703	52,057
(88)	(2)	(90)
51,266	701	51,967
43,160	-	43,160

פרמיות ברוטו
תשלומים ושינוי בהתחייבויות בגין חוזי ביטוח ברוטו
רווח מעסקי ביטוח בריאות
הפסד כולל אחר מעסקי ביטוח בריאות
סך הכל רווח כולל מעסקי ביטוח בריאות
פרמיה משוננת - עסק חדש
(*) כולל בעיקר פוליסות פרט.

באור 25: - התחייבויות בשל הטבות לעובדים

הטבות לעובדים כוללות הטבות לזמן קצר, הטבות לאחר סיום העסקה, הטבות אחרות לטווח ארוך, הטבות בגין פיטורין וכן תשלומים מבוססי מניות.

הטבות לאחר סיום העסקה

דיני העבודה וחוק פיצויי פיטורין בישראל מחייבים את החברה לשלם פיצויים לעובד בעת פיטורין או פרישה או לבצע הפקדות שוטפות בתוכנית להפקדה מוגדרת, לפי סעיף 14 לחוק פיצויי פיטורין, התשכ"ג-1963 (להלן - "סעיף 14"). התחייבויות החברה בשל כך מטופלות כהטבות לאחר סיום העסקה. חישוב התחייבות החברה בשל הטבות לעובדים מתבצע על פי הסכם העסקה בתוקף ומבוסס על משכורת העובד ותקופת העסקתו אשר יוצרים את הזכות לקבלת הפיצויים.

ההטבות לעובדים לאחר סיום העסקה, ממומנות, בדרך כלל, על ידי הפקדות המסווגות כתוכנית להטבה מוגדרת או כתוכנית להפקדה מוגדרת כמפורט להלן:

תוכניות להפקדה מוגדרת

לגבי חלק מתשלומי הפיצויים, חלים תנאי סעיף 14, על-פי הפקדותיה השוטפות של הקבוצה בקרנות פנסיה ו/או בפוליסות בחברות ביטוח, פוטרו אותה מכל התחייבות נוספת לעובדים, בגינם הופקדו הסכומים כאמור לעיל. הפקדות אלו וכן הפקדות בגין תגמולים מהוות תוכניות להפקדה מוגדרת.

תוכנית להטבה מוגדרת

החלק של תשלומי הפיצויים שאינו מכוסה על ידי הפקדות בתוכניות להפקדה מוגדרת, כאמור לעיל, מטופל על ידי הקבוצה כתוכנית להטבה מוגדרת לפיה מוכרת התחייבות בגין הטבות עובדים ובגינה הקבוצה מפקידה סכומים בקופות מרכזיות לפיצויים ובפוליסות ביטוח מתאימות. בנוסף ישנן הפקדות בפוליסות ביטוח שהונפקו על ידי חברת הביטוח המאוחדת אשר אינן מהוות נכסי תוכנית.

מידע באשר לתוכניות להטבה מוגדרת

א. ההנחות האקטואריות העיקריות בקביעת ההתחייבות בגין תוכנית להטבה מוגדרת

2015	2016	2017
	%	
2-3.3	3.61	3.41
1.7-5	1.69-5	1.5-3.5

שיעור ההיוון

שיעור עליית שכר צפויה

באור 25: - התחייבויות בשל הטבות לעובדים (המשך)

ב. שינויים בהתחייבות להטבה מוגדרת ובשווי הוגן של נכסי תוכנית

שנת 2017

הוצאות (הכנסות) שנזקפו לרווח או הפסד														הפסד (רווח) בגין מדידה מחדש ברווח כולל אחר					
יתרה ליום 1 בינואר, 2017	עלות שירות שוטף	הוצאות (הכנסות) ריבית, נטו	עלויות שירות עבר והשפעת סילוקים	סה"כ הוצאות (הכנסות) שנזקפו לרווח או הפסד בתקופה	תשלומים מהתוכנית	על נכסי תוכנית (למעט שכומים שהוכרו בהוצאות ריבית נטו)	הפסד (רווח) אקטוארי בגין שינויים בהנחות הדמוגרפיות	הפסד (רווח) אקטוארי בגין סטיות בניסיון	הפסד (רווח) אקטוארי בגין סטיות אחר בתקופה	על רווח כולל	הפקדות שהופקדו על ידי המעביד	יתרה ליום 31 בדצמבר, 2017							
(*)57,906	14,794	2,118	3,210	20,122	(6,887)	-	-	4,580	2,189	6,769	-	77,910	התחייבויות להטבה מוגדרת						
2,250	33	36	328	397	(1,061)	-	-	59	79	138	-	1,724	התחייבויות להסתגלות שווי הוגן של נכסי תוכנית						
(37,609)	(121)	(1,360)	-	(1,481)	4,374	360	-	(260)	-	100	(13,758)	(48,374)							
(*)22,547	14,706	794	3,538	19,038	(3,574)	360	-	4,379	2,268	7,007	(13,758)	31,260	התחייבות נטו בגין הטבות לעובדים						

שנת 2016

הוצאות (הכנסות) שנזקפו לרווח או הפסד												הפסד (רווח) בגין מדידה מחדש ברווח כולל אחר				
יתרה ליום 1 בינואר, 2016	עלות שירות שוטף	הוצאות (הכנסות) ריבית, נטו	עלות שירות עבר והשפעת סילוקים	סה"כ הוצאות (הכנסות) שנזקפו לרווח או הפסד בתקופה	תשלומים מהתוכנית	נכסי תוכנית (למעט שכומים שהוכרו בהוצאות ריבית נטו)	תשואה על נכסי תוכנית		הפסד (רווח) אקטוארי בגין שינויים בהנחות הדמוגרפיות		הפסד (רווח) אקטוארי בגין שינויים בהנחות סטיות בניסיון		השפעה על רווח כולל אחר	הפקדות שהופקדו על ידי המעביד	יתרה ליום 31 בדצמבר, 2016	
							הפסד (רווח) אקטוארי בגין שינויים בהנחות	הפסד (רווח) אקטוארי בגין שינויים בהנחות	הפסד (רווח) אקטוארי בגין סטיות בניסיון	הפסד (רווח) אקטוארי בגין סטיות בניסיון						
47,415	14,795	1,219	(767)	15,247	(5,417)	-	-	-	(798)	1,459	661	-	57,906	-	-	
2,844	6	58	-	64	(717)	-	-	-	30	29	59	-	2,250	-	-	
(28,643)	(324)	(917)	1,293	52	3,259	218	-	-	182	-	400	-	(37,609)	(12,677)	-	
21,616	14,477	360	526	15,363	(2,875)	218	-	-	(586)	1,488	1,120	-	(22,547)	(12,677)	-	

(*) סווג מחדש, ראה באור 2 כג' לעיל.

באור 26: - הון

א. הון המניות

הרכב:

31 בדצמבר 2017	
מונפק ונפרע	רשום
מספר מניות	
63,865,714	240,000,000

מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.ג. כ"א

31 בדצמבר 2016	
מונפק ונפרע	רשום
מספר מניות	
(*97,079,773)	240,000,000

מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.ג. כ"א

(* כולל 33,231,284 מניות רדומות, אשר בוטלו במהלך שנת 2017.

ב. התנועה בהון המניות

ההון המונפק והנפרע:

מספר מניות
רגילות בנות 1
ש"ח ע.ג. כ"א

97,079,773
-
97,079,773
(33,231,284)
17,225
63,865,714

יתרה ליום 31 בדצמבר, 2015
הנפקת מניות במהלך שנת 2016
יתרה ליום 31 בדצמבר, 2016
ביטול מניות רדומות במהלך שנת 2017
הנפקת מניות במהלך שנת 2017 (*)
יתרה ליום 31 בדצמבר, 2017

(* בשנת הדוח מומשו 40,000 אופציות בלתי סחירות למניות החברה ל-17,225 מניות בנות 1 ש"ח ע.ג. של החברה.

ג. זכויות הנלוות למניות

1. זכויות הצבעה באסיפה הכללית, זכות לדיבידנד, זכויות בפירוק החברה וזכות למינוי הדירקטורים בחברה.

2. סחירות בבורסה לניירות ערך בתל-אביב.

באור 26: - הון (המשך)

ד. דיבידנד שהוכרז

הדיבידנדים הבאים הוכרזו ושולמו על ידי החברה:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2016	2017	
אלפי ש"ח		
-	12,000	0.1879 ש"ח למניה רגילה (שולם ביום 25 בספטמבר 2017)
-	12,000	0.1879 ש"ח למניה רגילה (שולם ביום 6 בפברואר 2017)
15,000	-	0.2349 ש"ח למניה רגילה (שולם ביום 26 בספטמבר 2016)
15,000	24,000	

לפרטים בדבר דיבידנד שהוכרז לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, ראה באור 43' להלן.

ה. אופציות להמרה במניות

לעניין אופציות להמרה למניות החברה, שהוענקו לעובדים ולנותני שירותים של החברה, ראה באור 39' להלן.

ו. זכויות שאינן מקנות שליטה

הרכב הזכויות שאינן מקנות שליטה בדוח על המצב הכספי:

31 בדצמבר		
2016	2017	
אלפי ש"ח		
784,436	996,221	החלק בנכסים נטו
6,864	14,988	קרן הון מעסקאות תשלום מבוסס מניות בחברות מאוחדות
791,300	1,011,209	

ז. מניות אוצר

ביום 8 באוקטובר 2017, דיווחה החברה על ביטול כלל המניות הרדומות שברשותה.

באור 26: - הון (המשך)

ח. קרנות אחרות

ההרכב - מיוחס לבעלי מניות החברה

קרן הערכה מחדש	קרן הון בגין עסקאות גידור	קרן מדידה מחדש של תוכניות להטבה מוגדרת	קרן הון בגין עסקאות עם בעלי שליטה	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ	קרן מעסקאות תשלום מבוסס מניות	קרן הון מסיווג רכוש קבוע לנדל"ן להשקעה	סך הכל
<u>אלפי ש"ח</u>							
-	(8,759)	(98)	1,024	(161,275)	-	974	(168,134)
<u>יתרה ליום 1 בינואר, 2016</u>							
-	-	(274)	-	-	-	-	(274)
-	-	-	-	-	628	-	628
-	(3,315)	-	-	-	-	-	(3,315)
-	-	-	-	(7,295)	-	-	(7,295)
<u>יתרה ליום 31 בדצמבר, 2016</u>							
-	(12,074)	(372)	1,024	(168,570)	628	974	(178,390)
14,051	-	-	-	-	-	-	14,051
-	-	(1,713)	-	-	-	-	(1,713)
-	-	-	-	-	(94)	-	(94)
-	-	-	-	-	320	-	320
-	3,417	-	-	-	-	-	3,417
-	1,248	-	-	20,128	-	-	21,376
-	-	-	-	(1,369)	-	-	(1,369)
14,051	(7,409)	(2,085)	1,024	(149,811)	854	974	(142,402)
<u>יתרה ליום 31 בדצמבר, 2017</u>							

באור 26: - הון (המשך)

ט. ניהול ודרישות הון

ההון הנדרש והקיים של חברת הביטוח המאוחדת ושל מימון ישיר

1. מדיניות ההנהלה היא להחזיק בסיס הון איתן במטרה לשמר את יכולת החברה להמשיך את פעילותה כדי שתוכל להניב תשואה לבעלי מניותיה וכן על מנת לתמוך בפעילות עסקית עתידית. מימון ישיר כפופה לחוק הפיקוח על שירותים פיננסיים (שירותים פיננסיים מוסדרים), התשע"ו-2016 ומחויבת באחזקת הון עצמי מינימלי של 4 מיליון ש"ח, חברת ביטוח מאוחדת כפופה לדרישות הון הנקבעות על ידי המפקח על הביטוח.

כחלק מתהליך יישום משטר סולבנסי, תידרש חברת הביטוח המאוחדת לבצע תהליך הערכה עצמית של הסיכונים אליהם היא חשופה. לצרכי חלוקת דיבידנד, נדרשת חברת הביטוח המאוחדת לקבוע יחס כושר פירעון אשר לדעתה יהווה כרית ביטחון מספקת לסיכונים אלו. דירקטוריון חברת הביטוח המאוחדת קבע כיעד יחס כושר פירעון שלא יפחת משיעור של 140% על פי הוראות משטר הסולבנסי, ללא התחשבות בתקופת פריסה וללא תקופת התאמת תרחיש מניות. מובהר כי אין ודאות כי חברת הביטוח המאוחדת תעמוד ביחס כושר פירעון זה בכל נקודת זמן.

בחודש יוני 2017, פורסמו הוראות ליישום משטר סולבנסי, לפיהן חברת ביטוח תקיים משטר כושר פירעון כלכלי בהתאם להוראות כאמור.

בחודש יולי 2017, פורסמה טיוטת חוזר הכוללת הוראות בדבר הון עצמי לכושר פירעון של מבטח (להלן: "חוזר דרישות הון משטר קודם"). חוזר דרישות הון משטר קודם נועד לבוא במקום ההוראות בדבר ההון העצמי הקיים והנדרש הכלולות בתקנות ההון הישנות, והוראותיו תחולנה על חברת ביטוח שאינה כפופה למשטר סולבנסי וכן על חברת ביטוח הכפופה למשטר סולבנסי עד קבלת אישור הממונה כאמור.

בתאריך 10 בדצמבר 2017, קיבלה חברת הביטוח המאוחדת את אישור הממונה כי ביצעה ביקורת רואה חשבון מבקר על יישום הוראות משטר הסולבנסי בהתאם להוראות חוזר גילוי סולבנסי, וכפועל יוצא מכך, לאחר כניסתו לתוקף של ביטול תקנות ההון הישנות על ידי ועדת הכספים ואישור טיוטת החוזר האמור לעיל, תקנות ההון הישנות לעניין הון עצמי מינימאלי נדרש לא יחולו על חברת הביטוח המאוחדת.

בחודש ינואר, 2018 אישרה ועדת הכספים את ביטול התקנות כאמור ואת תקנות ההון החדשות אשר יכנסו לתוקף עם פרסומן ברשומות.

בתאריך 4 מרס 2018 פורסם על ידי הממונה החוזר הסופי הכולל הוראות בדבר הון עצמי לכושר פירעון של מבטח.

2. משטר כושר פירעון כלכלי מבוסס Solvency II

כאמור לעיל, בחודש יוני 2017, פורסם משטר סולבנסי שנועד לכונן משטר כושר פירעון חדש לחברות ביטוח בישראל. זאת, בהתבסס על הוראות דירקטיבה המכונה "Solvency II" (להלן - "הדירקטיבה"), שאומצה על ידי האיחוד האירופי ומיושמת החל מינואר 2016 בכל המדינות החברות בו.

הדירקטיבה כוללת בחינה מקיפה של סיכונים להם חשופות חברות ביטוח וסטנדרטים לניהולם ומדידתם, ומבוססת על שלושה נדבכים:

נדבך ראשון כמותי שעניינו יחס כושר פירעון מבוסס סיכון, נדבך שני איכותי, הנוגע לתהליכי בקרה פנימיים, לניהול סיכונים, לממשל תאגידי ולתהליך הערכה עצמי של סיכונים וכושר פירעון (ORSA) ונדבך שלישי הנוגע לקידום משמעת שוק, גילוי ודיווח.

משטר סולבנסי מבוסס על הנדבך הכמותי לפי הדירקטיבה והוראותיה הנלוות, תוך התאמה לשוק בישראל והוא מיושם בישראל החל מיום 30 ביוני 2017, בגין נתוני 31 בדצמבר 2016.

באור 26: - הון (המשך)

ט. ניהול ודרישות הון (המשך)

2. משטר כושר פירעון כלכלי מבוסס Solvency II (המשך)

בהתאם לדירקטיבה קיימות שתי רמות של דרישות הון:

- ההון הנדרש לשמירה על כושר הפירעון של חברת ביטוח (להלן - SCR). ה-SCR רגיש לסיכונים ומבוסס על חישוב צופה פני עתיד על בסיס ההנחיות ליישום משטר כושר הפירעון החדש. דרישה זו נועדה להבטיח התערבות מדויקת ועתית של רשויות הפיקוח.

- רמה מינימלית של הון (להלן - MCR או "סף הון").

בהתאם לחוזר סולבנסי, סף ההון יהיה שווה לגבוה שבין סכום ההון הראשוני המינימלי הנדרש לפי תקנות ההון לבין סכום הנגזר מגובה עתודות ביטוח ופרמיות (כהגדרתן בחוזר סולבנסי) המצוי בטווח שבין 25% לבין 45% מה-SCR.

משטר סולבנסי כולל, בין היתר, הוראות מעבר כדלהלן:

א. עמידה בדרישות ההון (SCR)

ההון הנדרש לכושר פירעון של חברת ביטוח בתקופה שתחילתה ביום 30 ביוני 2017, וסיומה ביום 31 בדצמבר 2024 (להלן - "תקופת הפריסה") יעלה בהדרגה, ב-5% כל שנה, החל מ-60% מה-SCR ועד למלוא ה-SCR.

ב. דרישת הון מוקטנת על סוגים מסוימים של השקעות המוחזקות ע"י חברת ביטוח בכל מועד דיווח, כאשר דרישה זו תלך ותגדל באופן הדרגתי במשך 7 שנים עד שדרישת ההון בגין השקעות אלו תגיע לשיעורה המלא.

הרכב הון עצמי לעניין SCR

על פי חישוב שביצעה ישיר ביטוח ליום 31 בדצמבר 2016, ליסיר ביטוח עודף הון בהיקף משמעותי.

למודל, במתכונתו הנוכחית, רגישות גבוהה מאוד לשינויים במשתני שוק ואחרים ולפיכך מצב ההון המשתקף ממנו עשוי להיות תנודתי מאוד. כמו כן, קיימים גורמים המשפיעים מהותית על תוצאות הדיווח, שהטיפול בהם טרם נקבע סופית ונמצא בדיון בין הממונה לבין חברות הביטוח בישראל, כגון: אופן חישוב ריבית ההיוון, פעולות הנהלה בעת תרחיש קיצון וגורמים נוספים.

חישובי ההון הכלכלי הקיים וההון הנדרש ("חישוב ההון") מבוססים על תחזיות והנחות, הנשענות בעיקרן על ניסיון העבר, כפי שעולה ממחקרים אקטואריים הנערכים מעת לעת. נוכח הרפורמות בשוק ההון, הביטוח והחיסכון והשינויים בסביבה הכלכלית, נתוני העבר אינם משקפים בהכרח את התוצאות העתידיות.

בהתאם לכל האמור לעיל, התוצאות יכולות להיות שונות באופן מהותי.

הוראות נוספות בקשר לדוח יחס כושר פירעון כלכלי

בחוזר שפורסם בחודש דצמבר 2017, (להלן - "חוזר הגילוי") נכללו הוראות בקשר למבנה דוח יחס כושר פירעון כלכלי, אישורו על ידי האורגנים המתאימים בחברת ביטוח, ביקורתו על ידי רואה החשבון המבקר של חברת ביטוח ודרישות הגילוי לגביו.

בהתאם לחוזר הגילוי, חברת ביטוח שקיבלה את אישור הממונה בנוגע לביקורת על דוח יחס כושר פירעון כלכלי בגין נתוני דצמבר 2016, תפרסם דוח יחס כושר פירעון כלכלי בגין נתוני 31 בדצמבר 2016 באתר האינטרנט שלה במועד פרסום הדוח התקופתי העוקב למתן האישור, דהיינו, במועד פרסום הדוחות הכספיים לשנת 2017. חברת הביטוח המאוחדת החליטה לפרסם את הדוח האמור גם כחלק מהדוחות התקופתיים שלה לשנת 2017.

באור 26: - הון (המשך)

ט. ניהול ודרישות הון (המשך)

3. דיבידנד

בהתאם למכתב שפרסמה הממונה, בחודש אוקטובר 2017, (להלן - "המכתב") חברת ביטוח לא רשאית לחלק דיבידנד אלא אם לאחר ביצוע החלוקה יש לה יחס הון עצמי מוכר להון עצמי נדרש ("יחס כושר פירעון") בשיעור של 115% לפחות לפי תקנות ההון הישנות, ויחס כושר פירעון לפי משטר סולבנסי בשיעור של לפחות 100% לאחר ביצוע החלוקה, כשהוא מחושב ללא הוראות המעבר ובכפוף ליעד יחס כושר פירעון שקבע דירקטוריון חברת הביטוח. בהתאם למכתב, לאחר מועד קבלת אישור הממונה בדבר ביצוע ביקורת רואה חשבון מבקר על יישום הוראות משטר סולבנסי - חברת ביטוח תהיה רשאית לחלק דיבידנד אם עמדה ביחס כושר פירעון לפי משטר סולבנסי כאמור לעיל.

כאמור, ביום 10 בדצמבר 2017, קיבלה ישיר ביטוח את אישור הממונה כי ביצעה ביקורת רואה חשבון מבקר על יישום הוראות משטר הסולבנסי, כאמור לעיל.

על חברת הביטוח למסור לממונה בתוך עשרים ימי עסקים ממועד החלוקה תחזית רווח שנתית של חברת ביטוח לשנתיים העוקבות למועד חלוקת הדיבידנד; תכנית שרות חוב מעודכנת של חברת הביטוח שאושרה על ידי דירקטוריון חברת הביטוח, וכן תכנית שרות חוב מעודכנת של חברת האחזקות המחזיקה בחברת הביטוח שאושרה על ידי דירקטוריון חברת האחזקות; תכנית ניהול הון שאושרה על ידי דירקטוריון חברת הביטוח; פרוטוקול הדיון בדירקטוריון חברת הביטוח בו אושרה חלוקת הדיבידנד, בצרוף חומר הרקע לדיון.

4. היתר שליטה במבטח

ביום 31 בדצמבר 2009, נתקבל היתר ליחיד קבוצת השליטה בישי-ביטוח לפי שיעורי השליטה, במישרין או בעקיפין, להחזיק, במישרין או בעקיפין, באמצעי שליטה ולשלוט בישי-ביטוח בכפוף לתנאים המפורטים בהיתר, שעיקרם הגבלות על העברת אמצעי השליטה, אלא בהסכמה מראש ובכתב של הממונה; התחייבויות להשלמת ההון העצמי הנדרש של ישיר ביטוח והחברות המנהלות; אישור הממונה לקבלת דמי ניהול מישי-ביטוח על-ידי יחיד קבוצת השליטה.

לצורך קבלת היתר השליטה בחברת הביטוח המאוחדת כאמור לעיל, התחייבה ישיר אחזקות להשלים בכל עת את ההון העצמי הנדרש של חברת הביטוח המאוחדת בהתאם לסכום הקבוע בתקנות הפיקוח על שירותים פיננסיים (ביטוח) (הון עצמי הנדרש ממבטח), התשנ"ח-1998 או בכל תקנה או דין אחרים שיבואו במקומן, אך ההתחייבות לא תעלה על הנמוך מבין 50% מההון הנדרש או 105 מיליון ש"ח (צמוד למדד יוני 2007).

5. חוק הפיקוח על שירותים פיננסיים והיתר שליטה במימון ישיר

ביום 1 ביוני 2017, נכנס לתוקף חוק הפיקוח על שירותים פיננסיים (שירותים פיננסיים מוסדרים), התשע"ו-2016 ("החוק" או "חוק הפיקוח על שירותים פיננסיים"). מטרתו המרכזית של החוק היא החלת רגולציה פיננסית המסדירה, לראשונה, שני ענפים מרכזיים: ענף האשראי החוץ מוסדי וענף נותני שירותי המטבע. מכוח החוק הוסמך רגולטור החדש ("המפקח על השירותים הפיננסיים" או "המפקח"), המחזיק בסמכויות משמעותיות לפיקוח על הגופים העוסקים בענפים אלה.

החוק מחיל דרישת רישיון לכל העוסקים במתן שירותים פיננסיים, ובכללם נותני שירותי האשראי. בתוך כך נדרשים נותני שירותים אלה לפעול לקבלת רישיון, בהתאם להיקף עסקיהם, כתנאי למתן השירות. החוק מפרט את התנאים הנדרשים לקבלת הרישיון לרבות דרישה להון עצמי מינימלי, בחינת יושרו של מבקש הרישיון וככל שמדובר בתאגיד, התאמתם של בעלי השליטה, בעלי העניין ונושאי המשרה בו לעיסוקם. העוסק במתן שירותים אלה מחויב לפעול בהתאם להיקפו של הרישיון ולפי התנאים הקבועים בו בלבד.

מימון ישיר הגישה בקשה לקבלת רישיון נותן אשראי לרשות שוק ההון ביטוח וחסכון (להלן - "הרשות") ובהתאם לנוהל שנקבע על ידי הרשות קיבלה מימון ישיר אישור היתר עיסוק זמני עד לקבלת החלטה בבקשת הרישיון לגופה. למיטב ידיעת מימון ישיר היא מקיימת את כלל הוראות החוק.

מכוח החוק חלה על בעלי השליטה הסופיים בישי-אחזקות חובה לקבלת היתר שליטה במימון ישיר. בהתאם להוראות החוק, סוגיה זו מטופלת במסגרת הגשת הבקשה לרישיון כאמור לעיל.

באור 27: - פרמיות שהורווחו

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2017		
ש"ח אלפי	ברוטו	ביטוח משנה
שייר		
241,323	272,963	31,640
208,769	218,617	9,848
1,870,776	1,940,452	69,676
2,320,868	2,432,032	111,164
(138,116)	(138,740)	(624)
<u>2,182,752</u>	<u>2,293,292</u>	<u>110,540</u>

פרמיות בביטוח חיים וחסכון ארוך טווח
פרמיות בביטוח בריאות
פרמיות בביטוח כללי
סך הכל פרמיות
בניכוי - שינוי ביתרת הפרמיה שטרם הורווחה (*)

סך הכל פרמיות שהורווחו

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2016		
ש"ח אלפי	ברוטו	ביטוח משנה
שייר		
225,324	253,801	28,477
172,650	182,785	10,135
1,621,580	1,677,686	56,106
2,019,554	2,114,272	94,718
(94,842)	(95,237)	(395)
<u>1,924,712</u>	<u>2,019,035</u>	<u>94,323</u>

פרמיות בביטוח חיים וחסכון ארוך טווח
פרמיות בביטוח בריאות
פרמיות בביטוח כללי
סך הכל פרמיות
בניכוי - שינוי ביתרת הפרמיה שטרם הורווחה (*)

סך הכל פרמיות שהורווחו

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2015		
ש"ח אלפי	ברוטו	ביטוח משנה
שייר		
204,748	230,430	25,682
144,086	155,151	11,065
1,362,301	1,418,819	56,518
1,711,135	1,804,400	93,265
(69,105)	(69,764)	(659)
<u>1,642,030</u>	<u>1,734,636</u>	<u>92,606</u>

פרמיות בביטוח חיים וחסכון ארוך טווח
פרמיות בביטוח בריאות
פרמיות בביטוח כללי
סך הכל פרמיות
בניכוי - שינוי ביתרת הפרמיה שטרם הורווחה (*)

סך הכל פרמיות שהורווחו

(*) בעיקר בביטוח כללי.

באור 28: - רווחים מהשקעות, נטו והכנסות מימון אחרות

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2015	2016	2017
אלפי ש"ח		

רווחים (הפסדים) מנכסים המוחזקים כנגד התחייבויות
תלויות תשואה

השקעות פיננסיות:

607	1,171	3,231	נכסי חוב סחירים
282	193	420	נכסי חוב שאינם סחירים
3,277	1,004	1,538	מניות
2,168	6,455	9,351	אחרות
11	59	(119)	מזומנים ושווי מזומנים

סך הכל רווחים מנכסים המוחזקים כנגד התחייבויות
תלויות תשואה, נטו

6,345	8,882	14,421
-------	-------	--------

רווחים (הפסדים) מנכסים המוחזקים כנגד התחייבויות שאינן
תלויות תשואה, הון ואחרים

הכנסות (הפסדים) מנדל"ן להשקעה:
רווח (הפסד) משערוך נדל"ן להשקעה
הכנסות שוטפות בגין נדל"ן להשקעה

(11,080)	15,676	6,529
5,256	14,970	15,589

סך הכל הכנסות (הפסדים) מנדל"ן להשקעה

(5,824)	30,646	22,118
---------	--------	--------

רווחים מהשקעות פיננסיות, למעט ריבית, הפרשי הצמדה,
הפרשי שער ודיבידנד בגין:

נכסים המוצגים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד
נכסים המוצגים בעלות מופחתת (*)

20,338	5,719	31,992
31,482	8,782	2,303
51,820	14,501	34,295

הכנסות ריבית והפרשי הצמדה מנכסים פיננסיים שאינם
בשווי הוגן דרך רווח או הפסד
הכנסות ריבית והפרשי הצמדה מנכסים פיננסיים בשווי הוגן
דרך רווח או הפסד

16,125	20,085	30,449
10,345	11,177	3,932

רווח (הפסד) מהפרשי שער בגין השקעות שאינן נמדדות בשווי
הוגן דרך רווח או הפסד ומנכסים אחרים

(270)	601	14
-------	-----	----

הכנסות מדיבידנד

5,789	2,414	5,250
-------	-------	-------

סך הכל רווחים מהשקעות נטו והכנסות מימון אחרות

84,330	88,306	110,479
--------	--------	---------

רווחים (הפסדים) מהשקעות בגין נכסים המוצגים בעלות מופחתת (*)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2015	2016	2017
אלפי ש"ח		

רווחים (הפסדים) נטו ממימוש נכסים המוצגים בעלות
מופחתת
עלויות (ירידות) ערך נטו שנזקפו לרווח או הפסד

29,369	10,208	(133)
2,113	(1,426)	2,436

סך הכל רווחים מהשקעות בגין נכסים המוצגים
בעלות מופחתת

31,482	8,782	2,303
--------	-------	-------

באור 29: - הכנסות מדמי ניהול

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2015	2016	2017
אלפי ש"ח		
6,707	6,142	5,886
412	371	336
<u>7,119</u>	<u>6,513</u>	<u>6,222</u>

דמי ניהול קבועים בגין חוזי ביטוח חיים
דמי ניהול קבועים בגין חוזי השקעה

סך הכל הכנסות מדמי ניהול

באור 30: - הכנסות ממתן אשראי צרכני

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2015	2016	2017
אלפי ש"ח		
38,745	63,189	106,534
34,656	65,266	86,601
105,755	98,079	138,398
38,830	56,400	78,664
10,032	11,679	12,483
<u>228,018</u>	<u>294,613</u>	<u>422,680</u>

הכנסות מריבית ממתן אשראי והלוואות
הכנסות משיווק הלוואות ומתן ערבויות
שינויים בשווי הוגן של תיקי הלוואות
הכנסות מעמלות
הכנסות משירותי תפעול תיקי הלוואות

סך הכל הכנסות ממתן אשראי צרכני

באור 31: - הכנסות אחרות

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2015	2016	2017
אלפי ש"ח		
2	-	31
143	211	368
<u>145</u>	<u>211</u>	<u>399</u>

רווח הון ממכירת רכוש קבוע
אחרות

סך הכל הכנסות אחרות

באור 32: - תשלומים ושינוי בהתחייבויות בגין חוזי ביטוח וחוזי השקעה בשייר

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2015	2016	2017	
אלפי ש"ח			
50,264	57,845	70,703	בגין חוזי ביטוח חיים:
15,827	9,510	14,416	תביעות ששולמו ותלויות בגין מקרי מוות, נכות ואחרים
			בניכוי ביטוח משנה
34,437	48,335	56,287	
-	2,477	1,955	פוליסות שמועדן תם
63,380	59,720	64,643	פוליסות שנפדו
97,817	110,532	122,885	סך כל התביעות
6,013	7,554	3,357	גידול בהתחייבויות בגין חוזי ביטוח חיים (למעט שינוי בתלויות) בשייר
348	512	744	גידול בהתחייבויות בגין חוזי השקעה בשל מרכיב התשואה
104,178	118,598	126,986	סך כל התשלומים והשינוי בהתחייבויות בגין חוזי ביטוח חיים וחוזי השקעה בשייר
947,653	1,331,496	1,362,614	סך כל התשלומים והשינוי בהתחייבויות בגין חוזי ביטוח כללי:
41,811	52,440	31,758	ברוטו
905,842	1,279,056	1,330,856	ביטוח משנה
			בשייר
55,315	76,569	89,063	סך כל התשלומים והשינוי בהתחייבויות בגין חוזי ביטוח בריאות:
5,699	6,999	7,578	ברוטו
49,616	69,570	81,485	ביטוח משנה
			בשייר
1,059,636	1,467,224	1,539,327	סך כל התשלומים והשינוי בהתחייבות בגין חוזי ביטוח וחוזי השקעה בשייר

באור 33: - הוצאות שיווק והוצאות רכישה אחרות

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2015	2016	2017	
אלפי ש"ח			
250,365	290,382	319,942	הוצאות רכישה
(21,240)	(33,548)	(35,114)	שינוי בהוצאות רכישה נדחות
229,125	256,834	284,828	סך הכל הוצאות רכישה
105,611	126,748	164,952	הוצאות שיווק אחרות ועמלות שוטפות אחרות
334,736	383,582	449,780	סך הכל הוצאות שיווק והוצאות רכישה אחרות

באור 34: - הוצאות אחזקה, הנהלה וכלליות

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2015	2016	2017	
אלפי ש"ח			
360,356	399,535	472,450	שכר עבודה ונלוות
43,274	45,415	53,498	פחת והפחתות
67,888	72,865	75,870	אחזקת משרדים ותקשורת
98,975	121,435	131,614	שיווק ופרסום
23,562	27,679	31,123	ייעוץ משפטי ומקצועי
85,991	102,231	154,839	אחרות
680,046	769,160	919,394	סך הכל
			בניכוי:
			סכומים שסווגו לסעיף שינוי בהתחייבויות ותשלומים בגין
75,408	82,581	94,793	חוזי ביטוח
351,079	410,465	476,039	סכומים שסווגו לסעיף הוצאות שיווק והוצאות רכישה אחרות
253,559	276,114	348,562	סך הכל הוצאות אחזקה, הנהלה וכלליות

באור 35: - הוצאות מימון

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2015	2016	2017	
אלפי ש"ח			
209,990	218,832	216,170	הוצאות ריבית והפרשי הצמדה בגין התחייבויות פיננסיות
95	135	135	הוצאות ריבית למבטחי משנה
6,190	1,721	1,135	הפרשי שער, נטו בגין התחייבויות
1,657	1,053	1,115	עמלות והוצאות מימון אחרות
217,932	221,741	218,555	סך הכל הוצאות מימון

באור 36: - הוצאות אחרות

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2015	2016	2017	
אלפי ש"ח			
498	937	921	הפסד ממימוש רכוש קבוע

א. חוקי המס החלים על חברות הקבוצה בישראל

1. חברת הביטוח המאוחדת ומימון ישיר הינן "מוסד כספי" כהגדרתו בחוק מס ערך מוסף, התשל"ו-1975. המס החל על הכנסות של מוסדות כספיים מורכב ממס חברות וממס רווח. על הכנסות החברה ויתר החברות המאוחדות חל מס חברות.

2. חוק מס הכנסה (תיאומים בשל אינפלציה), התשמ"ה-1985

בחודש פברואר 2008 התקבל בכנסת תיקון לחוק מס הכנסה (תיאומים בשל אינפלציה), התשמ"ה-1985, אשר קבע כי תחולתו של חוק התיאומים תסתיים בשנת המס 2007, ומשנת המס 2008 לא יחולו עוד הוראות החוק, למעט הוראות המעבר שמטרתן למנוע עיוותים בחישובי המס. החל משנת 2008, נמדדות התוצאות לצורכי מס בערכים נומינליים למעט תיאומים מסוימים בגין שינויים במדד המחירים לצרכן בתקופה שעד ליום 31 בדצמבר, 2007. תיאומים המתייחסים לרווחי הון, כגון בגין מימוש נדל"ן (שבח) וניירות ערך, ממשיכים לחול עד למועד המימוש. התיקון לחוק כולל, בין היתר, את ביטול תיאום התוספת והניכוי בשל אינפלציה והניכוי הנוסף בשל פחת (לנכסים בני פחת שנרכשו לאחר שנת המס 2007) החל משנת 2008.

3. הסדרי מס ייחודים לענף הביטוח החלים על חברת הביטוח המאוחדת

(א) הסכם עם שלטונות המס

בין התאחדות חברות הביטוח לבין שלטונות המס קיים הסכם (להלן - הסכם המס) המתחדש ומתעדכן מדי שנה, המסדיר סוגיות מס ייחודיות לענף בגין שנות המס עד וכולל 2016. ההסכם מתייחס, בין היתר, לנושאים הבאים:

1. הוצאות רכישה נדחות (DAC) - הוצאות ישירות של חברות ביטוח לרכישת חוזי ביטוח חיים, בגין שנות חיתום עד וכולל 2014, יותרו בניכוי לצורכי מס בחלקים שווים בפריסה על פני ארבע שנים ובגין שנות חיתום 2015 עד 2020 על פני עשר שנים, הוצאות שבוטלו תותרנה בשנת הביטול. הוצאות רכישה נדחות בביטוח מפני מחלות ואשפוז מופחתות על פני תקופה של שש שנים, בדומה לשיעור ההפחתה בספרים.

2. יחוס הוצאות להכנסות מועדפות - להכנסות החייבות בשיעורי מס מופחתים ולהכנסות הפטורות ממס המתקבלות בחברות הביטוח ("הכנסות מועדפות") יתבצע ייחוס הוצאות שמשמעותו הפיכת חלק מההכנסות המועדפות להכנסות חייבות במס מלא, בהתאם לשיעור הייחוס. שיעור הייחוס שנקבע בהסכם תלוי במקור הכספים המניבים את ההכנסות המועדפות.

3. הפרשה להוצאות עקיפות ליישוב תביעות - יבוצע תאום חלקי של הפרשה להוצאות עקיפות ליישוב תביעות בתחום ביטוח כללי ובריאות, בגין כל שנת חיתום החל משנת 2013 עד שנת 2020, והסכום שתואם יוכר לצורכי מס במשך שלושת שנות המס הבאות.

ההפרשה למס בדוחות הכספיים של חברת הביטוח המאוחדת נערכה בהתאם לעקרונות ההסכם האמור לעיל.

(ב) המס החל על ביטול העתודה לסיכונים יוצאים מן הכלל בביטוח חיים

בחוק ההסדרים במשק המדינה (תיקוני חקיקה להשגת יעדי התקציב והמדיניות הכלכלית לשנת הכספים 2007) התשס"ז-2007 מיום 11 בינואר 2007, נקבעו כללים לגבי המס החל על ביטול העתודה לסיכונים יוצאים מן הכלל בביטוח חיים שנכללה בדוחות הכספיים עד ליום 31 בדצמבר 2006. על פי הכללים, חלק העתודה המחושב בגובה 0.17% מסכום הביטוח בסיכון, בשייר עצמי, הקיים בביטוח חיים ואשר בגינו הוגדרה דרישת הון, יהיה פטור ממס. בהסכם המיסוי הענפי צוין כי בבסיס הפטור עומדת דרישת ההון, שבאה לידי ביטוי כאמור לעיל, ובמידה ותתבטל או תקטן דרישת ההון ידונו הצדדים בהשלכות המס הנובעות מכך, ככל שישנן.

באור 37: - מסים על ההכנסה (המשך)

ב. שיעורי המס החלים על חברות הקבוצה בישראל

1. המס הסטטוטורי החל על החברות בקבוצה הינו מס החברות כמפורט להלן. על חברות המוגדרות כמוסדות כספיים חל בנוסף מס רווח כאמור בסעיף 2 להלן.

בחודש דצמבר 2016 אישרה מליאת הכנסת את חוק ההתייעלות הכלכלית (תיקוני חקיקה להשגת יעדי התקציב לשנות התקציב 2017 ו- 2018) התשע"ז, 2016 אשר פורסם ברשומות ביום 29 לדצמבר 2016. במסגרת החוק הופחת מס החברות החל מיום 1 בינואר 2017, לשיעור של 24% (במקום 25%) והחל מיום 1 בינואר 2018, לשיעור של 23%. בהתאם לתיקון האמור שיעור המס הכולל שיחול על מוסדות כספיים בשנת 2017, יעמוד על 35.04% והחל מיום 1 בינואר 2018, על 34.19%.

חבר בני אדם חייב במס על רווח הון ריאלי בשיעור מס החברות החל בשנת המכירה.

בחודש אוגוסט 2013 פורסם חוק לשינוי סדרי עדיפויות לאומיים (תיקוני חקיקה להשגת יעדי התקציב לשנים 2013 ו-2014), תשע"ג-2013 (חוק התקציב). החוק כולל בין היתר הוראות לגבי מיסוי רווחי שערך וזאת החל מיום 1 באוגוסט 2013, אולם כניסתן לתוקף של ההוראות האמורות לגבי רווחי שערך מותנית בפרסום תקנות המגדירות מהם "עודפים שלא חייבים במס חברות" וכן תקנות שיקבעו הוראות למניעת כפל מס העלולים לחול על נכסים מחוץ לישראל. נכון למועד אישור דוחות כספיים אלה, תקנות כאמור טרם פורסמו.

2. להלן שיעורי המס הסטטוטוריים

שנה	שיעור מס חברות	שיעור מס רווח	שיעור מס כולל במוסדות כספיים
		%	
2015	26.5	17.75 (*)	37.58
2016	25	17.00	35.90
2017	24	17.00	35.04
2018 ואילך	23	17.00	34.19

(*) שיעור מס משוקלל.

באור 37: - מסים על ההכנסה (המשך)

ג. חוקי ושיעורי המס החלים על חברות הקבוצה בחו"ל

להלן מידע כללי בדבר משטרי המס בסמוך למועד דוח זה, במדינות בהן פעילה אדגר, ככל שהדבר נוגע להשלכות מיסוי ישיר:

1. מיסוי ישיר של הישויות הזרות המחזיקות בנדל"ן

על הישויות הזרות בקבוצה חלה חובת תשלום מס בחו"ל בהתאם לדיני המס המקומיים. חבות המס של הישויות הזרות המחזיקות בנדל"ן הינה בגין רווח מפעילות כגון מימוש נכסים או לחילופין, בגין דמי השכירות שהתקבלו, בניכוי הוצאות אשר הוצאו בקשר ישיר עם הנכסים, לרבות הוצאות ריבית המשולמת בגין הלוואה לרכישת הנכסים, הוצאות בנייה ושיפוץ (במקרים מסוימים), אחזקה וניהול הנכסים וכן פחת שמותר בניכוי על חלק מעלות הנכסים (בשיעור משתנה מנכס לנכס), והכל בהתאם לדיני המס המקומיים במדינה שבה התאגדה הישות הזרה.

פעילות הקבוצה בחו"ל במדינות בהן היא פועלת נעשית על פי רוב באמצעות ישויות זרות. ניהול הישויות הללו מבוצע הלכה למעשה במדינות הפעילות, והן כפופות לחוקי המס באותן מדינות. סעיף 1 לפקודת מס הכנסה (נוסח חדש), התשכ"א-1961 (להלן - הפקודה), מגדיר, בין היתר, כ"תושב ישראל", חבר בני אדם "שהשליטה על עסקיו וניהולים מופעלים בישראל". המונח "שליטה וניהול" אינו מוגדר בפקודה. נהוג לקבוע את מקום השליטה והניהול, בין היתר, כמקום בו מתקבלות ההחלטות המאפשרות את התנהלות החברה וכן כמקום בו נקבעת מדיניות העסקית של החברה.

לדעת אדגר, השליטה והניהול, כפי פרשנותם לעיל, בישויות הזרות של הקבוצה מתבצעים מחוץ לישראל.

האמור לעיל ולהלן (והמתייחס לדין הקיים בסמוך למועד הדוח) אינו מהווה פרשנות מוסמכת של הוראות החוק הנזכרות לעיל ולהלן או תיאור ממצא של הוראות המס, אלא מהווה תיאור כללי שהינו למיטב ידיעת הקבוצה.

באור 37: - מסים על ההכנסה (המשך)

ג. חוקי ושיעורי המס החלים על חברות הקבוצה בחו"ל (המשך)

1. מיסוי ישיר של הישויות הזרות המחזיקות בנדל"ן (המשך)

מדינה	שיעור מס חברות	ניכוי מס במקור בגין דיבידנד- לחברת החזקה (1)	ניכוי מס במקור בגין ריבית- לחברת ההחזקה (2)	כללי מימון דק	פחת מותר בניכוי על מבנים מסחריים ובניינים	שיעור מס רווח הון במכירת הנכס	שיעור מס רווח הון במכירת מניות חברת הנדל"ן במדינת המקור (3)
קנדה - חברה	26.5% (פדראלי ופרובינציאלי - מדינת אונטריו). קיים מס מינימום בשיעור 2.7% (מס מדינה) אשר עשוי לחול בתנאים מסוימים.	ניכוי במקור כללי - 25% לחברה ישראלית - תחת הוראות האמנה בין קנדה לישראל, אשר נכנסה לתוקף החל מיום 1.1.17, שיעור הניכוי לא יעלה על 5%, בתנאי של החזקה של לפחות 25% על ידי חברה ישראלית (אחרת - 15%).	לחברה ישראלית - שיעור הניכוי לא יעלה על 10%, תחת הוראות האמנה בין קנדה לישראל, אשר נכנסה לתוקף החל מיום 1.1.17. יחד עם זאת, בהתקיים תנאים מסוימים - פטור בהתאם להוראות הדין הפנימי.	באופן כללי, התרת הוצאות הריבית כפופה לעקרונות מחירי העברה ובהתאם להוראות הדין הקנדי. הוצאות ריבית על הלוואות מצדדים קשורים (כהגדרתם בחוק) החורגות מיחס של הון- חוב (כהגדרתם בחוק) של 1:1.5 לא תותרנה בניכוי.	מחושב כאחוז מיתרה פוחתת. למבנים להשכרה שיעור הפחת הינו 4%. לגבי בניינים מסחריים שנרכשו החל מיום 19.3.07, בתנאים מסוימים ניתן לתבוע פחת בשיעור 6%. בשנת הרכישה - 2% או 3% (בהתאם) בלבד. נישום רשאי לבחור לתבוע פחת נמוך מהמקסימום המותר לפי החוק בשנת מס.	כ-13.25% (פדראלי ופרובינציאלי - מדינת אונטריו).	רווח הון במכירת זכויות בשותפות קנדית או מניות בחברה קנדית, על ידי חברה קנדית - 13.25% (פדרלי ופרובינציאלי - מדינת אונטריו).
קנדה - נאמנות	מס הכנסה מוטל על נאמנות בשיעור מס משוקלל של כ- 48% (פדראלי ופרובינציאלי - תלוי בפרובינציה). קיים מס מינימום אלטרנטיבי בשיעור 20.25%, אשר עשוי לחול על נאמנות בתנאים מסוימים.	חלוקת רווחים מהנאמנות לנהנים אינה כפופה לניכוי מס במקור בקנדה, בכפוף לתנאים מסוימים.	לחברה ישראלית - שיעור הניכוי לא יעלה על 10%, תחת הוראות האמנה בין קנדה לישראל, אשר נכנסה לתוקף החל מיום 1.1.17. יחד עם זאת, בהתקיים תנאים מסוימים - פטור בהתאם להוראות הדין הפנימי.	באופן כללי, התרת הוצאות הריבית כפופה לעקרונות מחירי העברה ובהתאם להוראות הדין הקנדי. החל מה-1.1.14, הוצאות ריבית על הלוואות מצדדים קשורים (כהגדרתם בחוק) החורגות מיחס של הון-חוב (כהגדרתם בחוק) של 1:1.5 לא תותרנה בניכוי.	לא רלוונטי (עקב שינוי מבנה, הנאמנות אינה מחזיקה נכסי נדל"ן).	לא רלוונטי (עקב שינוי מבנה, הנאמנות אינה מחזיקה נכסי נדל"ן).	לא רלוונטי

באור 37: - מסים על ההכנסה (המשך)

ג. חוקי ושיעורי המס החלים על חברות הקבוצה בחו"ל (המשך)

1. מיסוי ישיר של הישויות הזרות המחזיקות בנדל"ן (המשך)

מדינה	שיעור מס חברות	ניכוי מס במקור בגין דיבידנד - לחברת ההחזקה (1)	ניכוי מס במקור בגין ריבית - לחברת ההחזקה (2)	כללי מימון דק	פחת מותר בניכוי על מבנים מסחריים ובניינים	שיעור מס רווח הון במכירת הנכס (3)	שיעור מס רווח הון הנדל"ן במדינת המקור (3)
בלגיה	שנת 2017 - 33.99% (כולל 3% מס יסף). החל מ-1.1.2018 - 29.58%. החל מ-1.1.2020 - 25%.	ניכוי במקור כללי - 30% (החל מ-1.1.17) לחברה ישראלית - שיעור הניכוי לא יעלה על 15% תחת הוראות האמנה בין בלגיה לישראל. יחד עם זאת, במקרים מסוימים, יחול פטור תחת הוראות הדין הפנימי. חלוקה לחברה בלגית - פטורה בכפוף לקריטריונים תחת הדין הפנימי.	ניכוי מס במקור כללי - 30% (החל מ-1.1.17) לחברה ישראלית - שיעור הניכוי לא יעלה על 15% תחת הוראות האמנה בין בלגיה לישראל. יחד עם זאת, במקרים מסוימים, יחול פטור תחת הוראות הדין הפנימי.	כעקרון, הוצאות ריבית - על הלוואות שניתנו מצדדים קשורים (כהגדרתם בחוק) או ממלווים שאינם כפופים למשטר מס הדומה לנהוג בבלגיה - לא תותרנה אם חורגות מיחס הון - חוב של 1:5. החל מ-1.1.2020 - הכללים הישנים המפורטים לעיל יחולו רק על הלוואות מצדדים קשורים אשר ניתנו בפועל לפני 17.6.2016. החל מ-1.1.2020, עקב חקיקה חדשה, סכום הוצאות הריבית נטו יותר בניכוי עד גובה 30% מהרווח לפני מס, ריבית ופחת (EBITDA), בלבד. סכומי הריבית וה- EBITDA יחושבו על בסיס קונסולידציה לחברות קשורות, בהתאם להגדרות בחוק, לרבות הלוואות בנקאיות. מגבלה זו לא תחול במקרה שסך הוצאות הריבית נטו אינו עולה על 3 מיליון אירו.	באופן עקרוני, הוצאת פחת מותרת בניכוי בכפוף לתנאים המנויים בדין הפנימי וכל עוד ניתן להבחין בירידה ממשית בערך הנכס במהלך שנת הכספים הרלוונטית. במקרה של בניינים, שיעור ההפחתה השנתי המקובל נע בין 3%-5% (תלוי בסוג הבניין).	שנת 2017 - 33.99% (כולל 3% מס יסף). החל מ-1.1.2018 - 29.58%. החל מ-1.1.2020 - 25%.	מכירת מניות חברת נדל"ן בלגית על-ידי חברה בלגית תמוסה בבלגיה בשיעור אפקטיבי של כ- 0.412% (בהתקיים תנאי פטור ההשתתפות). החל מ-1.1.18 - פטור מלא, בהתקיים תנאי פטור ההשתתפות, בין היתר תנאים חדשים של שיעור החזקה של לפחות 10% או שווי רכישה של לפחות 2.5 מיליון אירו. במידה ופטור ההשתתפות לא חל - 33.99% (החל מ-1.1.2018 - 29.58%, החל מ-1.1.2020 - 25%). במידה וחל באופן חלקי - 25.75% (החל מ-1.1.2018 - 25.5%, החל מ-1.1.2020 - 25%).

ג. חוקי ושיעורי המס החלים על חברות הקבוצה בחו"ל (המשך)

1. מיסוי ישיר של הישויות הזרות המחזיקות בנדל"ן (המשך)

מדינה	שיעור מס חברות	ניכוי מס במקור בגין דיבידנד - לחברת ההחזקה (1)	ניכוי מס במקור בגין ריבית - לחברת ההחזקה (2)	כללי מימון דק	פחת מותר בניכוי על מבנים מסחריים ובניינים	שיעור מס רווח הון במכירת הנכס (3)	שיעור מס רווח הון במכירת מניות חברת הנדל"ן במדינת המקור (3)
פולין	19%, יצוין כי החל מיום 1.1.17, מס מופחת בשיעור של 15% יחול על עסקים קטנים כמוגדר בחוק (בעיקר הכנסות ממכירות אשר לא עולות על סך 1.2 מיליון אירו בשנת המס).	ניכוי מס במקור כללי - 19% 0% בחלוקה מחברה פולנית לחברה בלגית בהתקיים תנאי הדיסקטיבה האירופית ובכפוף להוראות המצויות תחת הדין הפנימי (אחרת - 15%/5%) בהתאם להוראות האמנה בין בלגיה לפולין).	ניכוי מס במקור כללי - 20% לבגיה - 5% לפי הוראות האמנה בין בלגיה לפולין, בכפוף לתנאים מסוימים. בהתקיים תנאי הדיסקטיבה האירופית לעניין ריבית ותמלוגים, ובכפוף להוראות הדין הפנימי, על תשלומי ריבית מחברה פולנית לחברת אם בלגית, לא אמור לחול ניכוי במקור על ריבית.	כעקרון, הוצאות ריבית על הלוואות אשר ניתנו בפועל לפני ה-31.12.14 מצד קשור (כהגדרתו בחוק) החורגות מיחס חוב-הון של 3:1 (כהגדרתם בחוק) אינן מותרות בניכוי. כעקרון, לגבי הלוואות הניתנות בפועל אחרי ה-1.1.15, הוצאות ריבית על הלוואות מצד קשור (כהגדרתו בחוק) החורגות מיחס חוב-הון של 1:1 (כהגדרתם בחוק) אינן מותרות בניכוי. עקב חקיקה חדשה בפולין, החל מיום 1.1.2018, סכום הוצאות הריבית נטו (כהגדרתן בחוק החדש, לרבות הלוואות בנקאיות) יותר בניכוי עד גובה 30% מהרווח לפני מס, ריבית ופחת (EBITDA), בלבד. מגבלה זו לא תחול במקרה שסך הוצאות הריבית נטו אינו עולה על 70 אלף אירו. בנוסף לרשות המס בפולין סמכות לבחון האם בתנאי שוק, המימון הבין-חברתי היה ניתן על ידי צד לא קשור (Market credit test) ולהתיר/להגביל הוצאות מימון בהתאם. לגבי הלוואות אשר ניתנו בפועל לפני 31.12.17, יחולו המגבלות הרלוונטיות הקיימות, עד סוף שנת 2018 בלבד. החל משנת 2019, המגבלות החדשות יחולו על כל ההלוואות.	בשיעורים של -1.5% 10%. מחושב בשיטת הקו הישר, כתלות בסוג הנכס ובמצבו. החל מיום 1.1.13 נכנסה לתוקף הוראת חוק אשר הגבילה התרת הוצאות לצורכי מס, אשר לא הוצאו בפועל תוך תקופה מסוימת של זמן. הוראה זו בוטלה החל מיום 1.1.16, אבל תמשיך לחול לגבי התקופה של עד 1.1.16. הוראה זו עשויה לחול גם על הוצאות פחת, ככל שרלוונטי.	19%, יצוין כי החל משנת 2018, מס מופחת בשיעור של 15% יחול על עסקים קטנים כמוגדר בחוק (בעיקר הכנסות ממכירות אשר לא עולות על סך 1.2 מיליון אירו בשנת המס).	שיעור מס רווח הון כללי - 19%.

- (1) בתנאי שחברת ההחזקה עומדת בתנאיה של אמנת המס הרלוונטית, בתנאי הדיסקטיבה האירופית בעניין דיבידנד או בתנאים המצויים תחת הדין הפנימי (ככל שהדבר רלוונטי).
- (2) בתנאי שחברת ההחזקה עומדת בתנאיה של אמנת המס הרלוונטית או בתנאי הדיסקטיבה האירופית בעניין ריבית ותמלוגים (ככל שהדבר רלוונטי).
- (3) שמהותו דחייית אירוע מס. לעניין זה, יחושב רווח ההון בהתאם להוראות חלק ה' לפקודה.
- (4) במכירת מניות חברת הנכס - בתנאי שחברת ההחזקה עומדת בתנאיה של אמנת המס הרלוונטית ו/או בתנאים המצויים תחת הדין הפנימי (ככל שהדבר רלוונטי).

באור 37: - מסים על ההכנסה (המשך)

ג. חוקי ושיעורי המס החלים על חברות הקבוצה בחו"ל (המשך)

2. מיסוי בידי חברות ההחזקה

מיסוי בבלגיה - הקבוצה מחזיקה בחברה בלגית המחזיקה בשתי חברות נדל"ן בלגיות וכן בחברה בלגית נוספת המשמשת כחברת החזקה בחברות פולניות המחזיקות נדל"ן בפולין. הכנסותיהן הצפויות של חברות ההחזקה הבלגיות כמתואר לעיל הינן מדיבידנדים, ריביות ורווחי הון ממכירת ההשקעות בחברות הנדל"ן (הבלגיות או הפולניות).

הכנסת דיבידנד בידי חברה בלגית עשויה להיות פטורה ממס חברות בבלגיה עד לגובה 95% מסכום הדיבידנד, בהתקיים תנאי פטור ההשתתפות הבלגי (Participation Exemption). ה-5% הנותרים יהיו כפופים לשיעור מס חברות הרגיל החל (בשנת 2017 - 33.99% לרבות מס יסף). החל מיום 1 בינואר 2018, יחול פטור מלא על 100% מסכום הדיבידנד, בהתקיים תנאי פטור ההשתתפות.

בנוסף, הכנסת ריבית בידי חברה בלגית אמורה להיות כפופה למס בבלגיה בהתאם לשיעור מס החברות הרגיל החל (בשנת 2017 - 33.99% לרבות מס יסף). יצוין כי החל מיום 1 בינואר 2018, שיעור מס החברות יהיה 29.58%, והחל מיום 1 בינואר 2020 - 25%.

רווח הון בידי חברה בלגית ממכירת החזקותיה בחברת נדל"ן פולנית - ככל שרווח ההון יהא כפוף למס בפולין בהתאם להוראות האמנה בין בלגיה לפולין, הוא יהא פטור ממס בבלגיה. ככל שזכות המיסוי של רווח הון כאמור תינתן לבלגיה, רווח ההון יהא כפוף למס בבלגיה בשיעור 0.412% בהתקיים תנאי פטור ההשתתפות. יצוין כי החל מיום 1 בינואר 2018, יינתן פטור מלא בבלגיה בהתקיים תנאי פטור ההשתתפות.

יצוין כי חלוקת דיבידנד מהחברה הבלגית לישראל עשויה להיות פטורה מניכוי במקור בבלגיה, בכפוף לתנאים מסוימים תחת הוראות הדין הפנימי (אחרת - 15% תחת הוראות האמנה בין בלגיה לישראל).

לאור הוראות האמנה בין בלגיה לישראל, תשלומי ריבית מבלגיה לישראל יהיו כפופים לניכוי מס במקור בשיעור שלא יעלה על 15%. יחד עם זאת, בהתקיים תנאים מסוימים, יחול פטור תחת הוראות הדין הפנימי.

התרת הוצאות המימון כפופה לעמידה בכללי מימון דק הנהוגים בבלגיה. יצוין כי החל מ-1 בינואר 2020, לגבי הלוואות מצדדים קשורים שניתנו לאחר ה-17 ביוני 2016, סכום הוצאות הריבית נטו יותר בניכוי עד גובה 30% מהרווח לפני מס, ריבית ופחת (EBITDA), בלבד. סכומי הריבית וה-EBITDA יחושבו על בסיס קונסולידציה לחברות קשורות, בהתאם להגדרות בחוק. המגבלה לא תחול במקרה שסך הוצאות הריבית נטו אינו עולה על 3 מיליון אירו.

עוד יצוין כי, עקב חקיקה חדשה בבלגיה, החל משנת 2018, סכום ה-National interest deduction (NID) יחושב על בסיס ממוצע עליית ההון הזכאי בחמש שנים האחרונות.

בנוסף, החל משנת 2018, קיזוז הפסדים מועברים ו-NID יותר עד גובה 70% בלבד מההכנסה חייבת העולה על 1 מיליון אירו (עד 1 מיליון אירו - יותר קיזוז מלא). עם זאת, החל משנת 2019, תחת תנאים מסוימים, ניתן יהיה להעביר הפסדים בין חברות בלגיות קשורות.

באור 37: - מסים על ההכנסה (המשך)

ג. חוקי ושיעורי המס החלים על חברות הקבוצה בחו"ל (המשך)

3. להלן התייחסות כללית, למיטב ידיעת הקבוצה, להיבטי המיסוי הבינלאומי בישראל, ככל שהדבר נוגע למבנה המס הבינלאומי של אדגר. המידע האמור הינו למיטב ידיעת הקבוצה ואינו מתיימר להיות פרשנות מוסמכת של חוקי המס.

א. חלוקת דיבידנדים לישראל

סעיף 126(ג) לפקודה, אשר נחקק במסגרת תיקון מספר 132 לפקודה, קובע, כי על הכנסתה החייבת של חברה מדיבידנד שמקורו בהכנסות שהופקו או שנצמחו מחוץ לישראל, וכן מדיבידנד שמקורו מחוץ לישראל, יוטל מס חברות בשיעור הקבוע בסעיף 126(א) לפקודה.

יצוין כי על פי הוראות הפקודה, או על פי הסכם למניעת כפל מס, ככל שהוא רלוונטי, בתנאים מסוימים קיימת לחברה, זכות לבחור בין שתי חלופות - האחת, לנישום תקום חבות מס בישראל בגין דיבידנד מחו"ל בשיעור של מס חברות בישראל ובמקביל, יינתן זיכוי בגין המס בחו"ל שנוכה במקור מהדיבידנד; השניה - לנישום תקום חבות מס בישראל בשיעור של מס החברות בישראל על סכום הדיבידנד המגולם (היינו, הדיבידנד ששולם לנישום, בתוספת מס ששולם בחו"ל בגינו ו/או בגין ההכנסה ממנו הוא נובע), ובמקביל, יקבל הנישום זיכוי, הן בגין המס שנוכה במקור מהדיבידנד (להלן: "זיכוי ישיר") והן בגין המס ששולם ברמת החברה המחלקת על ההכנסה ממנה חולק הדיבידנד (להלן: "זיכוי עקיף"). הזיכוי העקיף יוענק הן על מס כאמור ששולם ברמת חברת הבת הישירה של החברה הישראלית, ובתנאי שהחברה הישראלית המקבלת מחזיקה ב-25% או יותר מאמצעי השליטה בחברה המוחזקת הזרה המחלקת (להלן: "החברה המוחזקת"), והן ברמת חברה נכדה של החברה הישראלית המקבלת, ובתנאי שהחברה הנכדה מוחזקת במישרין על ידי החברה המוחזקת בשיעור של 50% לפחות.

ב. משטר חברה נשלטת זרה (חנ"ז) בישראל

החל מה-1.1.2014 נכנס לתוקף תיקון 198 לפקודה. תיקון 198 כולל מספר שינויים בחקיקת החנ"ז אשר חלים על הכנסות אשר הופקו או נצמחו החל מה-1.1.2014 ואילך.

"חברה נשלטת זרה" מוגדרת בפקודה כחברה תושבת חוץ העומדת בתנאים המצטברים שלהלן:

- מניותיה או הזכויות בה אינן רשומות למסחר בבורסה ואולם אם נרשמו, אזי פחות מ-30% מהמניות או מהזכויות בה הונפקו לציבור או נרשמו למסחר. לעניין זה לא יילקחו בחשבון זכויות המוחזקות בידי בעל שליטה.
- רוב הכנסתה של החברה בשנת המס או רוב רווחיה נובעים מהכנסות פסיביות. שיעור המס החל על הכנסתה הפסיבית במדינת החוץ אינו עולה על 15%.
- למעלה מ-50% באחד או יותר מאמצעי השליטה בחברה מוחזקים, במישרין או בעקיפין, בידי תושבי ישראל.

"הכנסה פסיבית" מוגדרת בפקודה כהכנסה מהמקורות שלהלן, שאינה מהווה הכנסה מעסק או ממשלח יד: (א) הכנסה מריבית; (ב) הכנסה מדיבידנד. לעניין זה לא יובא בחשבון דיבידנד שמקורו בהכנסה ששולם עליה מס זר בשיעור העולה על 15%, בתנאי ששיעור ההחזקה, במישרין או בעקיפין, של החברה מקבלת הדיבידנד בחברה משלמת הדיבידנד הוא 5% לפחות בחברה הנסחרת בבורסה מחוץ לישראל או 10% לפחות בחברה אחרת; (ג) הכנסה מתמלוגים; (ד) הכנסה מדמי שכירות; (ה) הכנסה ממכירת נכס, למעט ממכירת נכס ששימש בידי החברה בעסק או במשלח יד או ממכירת נייר ערך; (ה) תמורה ממכירת נייר ערך, אלא אם נייר הערך הוחזק לתקופה שאינה עולה על שנה והוכח להנחת דעתו של פקיד השומה כי נייר הערך שימש בידי החברה בעסק; (ז) הכנסה כלשהי שמקורה בהכנסות או בתמורה כאמור לעיל, אף אם היא הכנסה מעסק או ממשלח יד.

באור 37: - מסים על ההכנסה (המשך)

ג. חוקי ושיעורי המס החלים על חברות הקבוצה בחו"ל (המשך)

3. (המשך)

ב. משטר חברה נשלטת זרה (חנ"ז) בישראל (המשך)

מכאן, שאם סוגי ההכנסות המנויות מעלה מגיעים כדי עסק בידי חברה זרה לא תיחשב היא כחברה נשלטת זרה כהגדרתה בפקודה. יש לציין כי מהגדרת "הכנסה פסיבית" ו"רווחים שלא שולמו" יוחרג דיבידנד שמקורו בהכנסה ששולם עליה מס זר בשיעור העולה על 15%, וזאת רק במקרה בו שיעור ההחזקה המשוקלל של החברה מקבלת הדיבידנד בחברה משלמת הדיבידנד הוא 5% לפחות במקרה של חברה זרה נסחרת או 10% בחברה זרה פרטית.

הוראות הפקודה קובעות כי רווחיה הבלתי מחולקים שמקורם בהכנסות פסיביות ("רווחים שלא שולמו") של "חברה נשלטת זרה" (להלן בסעיף זה: "החברה הזרה"), יראו אותם כאילו חולקו לתושבי ישראל שהינם בעלי השליטה בה, כ"דיבידנד רעיוני". את הרווחים הבלתי מחולקים של החברה הזרה יש לכמת בהתאם לסעיף 175(ב) ו-(ג) לפקודה. סעיף זה קובע כי אם החברה הזרה תושבת מדינת אמנה (מדינה עמה חתומה ישראל על אמנה למניעת כפל מס) – יחושבו רווחיה הבלתי מחולקים לפי דיני המס החלים באותה מדינה, כאשר בחישוב הרווחים כאמור ייכללו גם הפריטים הבאים, ככל שרלוונטי:

- דיבידנד או רווח הון גם אם הם פטורים ממס או שאינם הכנסה לפי דיני המס באותה מדינה, למעט רווח הון במסגרת שינוי מבנה שמהותו דחיית אירוע מס. לעניין זה, יחושב רווח ההון בהתאם לחלק ה' לפקודה;

- סכומים שנוכו לצורך מס באותה מדינה שאינם מוכרים כהוצאה או כניכוי לפי כללי חשבונאות מקובלים, כדלקמן: ריבית רעיונית, תמלוגים רעיוניים, פחת בשל קביעת בסיס עלות חדש בלי שעלות זו שולמה, פחת מעבר לעלות ששולמה בפועל וכן הוצאות נוספות כפי שיקבע שר האוצר.

ביתר המקרים, דהיינו במקרים בהם החברה הזרה אינה תושבת מדינת אמנה, יחושבו רווחיה הבלתי מחולקים של החברה הזרה לפי דיני המס בישראל. בעת חלוקה בפועל של דיבידנד ששולם בגינו מס בישראל תחת חקיקת החנ"ז, יינתן זיכוי בגובה הניכוי במקור שחל בחו"ל (מנגנון "הזיכוי הרעיוני" שהיה בתוקף עד ה-1.1.2014, בוטל).

בעת החלוקה בפועל, יופחת מסכום הדיבידנד ששולם בפועל הדיבידנד הרעיוני (מתואם) כל עוד אינו עולה על הסכום הדיבידנד בפועל. לעניין זה נקבע כי אילו קוזז הפסד או נוכתה הוצאה כנגד הדיבידנד הרעיוני יראו בכך כתשלום מס.

ככל ששולם מס זר בפועל בשל חלוקת הדיבידנד (לרבות בדרך של ניכוי מס במקור), יחולו ההוראות להלן:

- זיכוי סכום המס הזר יינתן תחילה כנגד המס החל על הכנסות החוץ של בעל המניות שהופקו או נצמחו מחוץ לישראל באותה שנת מס;
- זיכוי יתרת סכום המס הזר שלא ניתן בגינה זיכוי כאמור יינתן כנגד המס החל על בעל המניות בשל הכנסות שהופקו או נצמחו בישראל בשנת המס.
- בהתקיים תנאים מסוימים, יתרת סכום המס הזר שלא ניתן בגינה זיכוי כאמור לעיל - תשולם לבעל המניות בתום שנת המס שבה שולם המס הזר בפועל.

על פי עמדת אדגר, בהתבסס על חוות דעת משפטית, פעילות הנדל"ן בחו"ל מגיעה לכדי פעילות עסקית.

באור 37: - מסים על ההכנסה (המשך)

ד. שומות מס סופיות

לחברות הקבוצה שומות מס סופיות או הנחשבות כסופיות עד וכולל שנת המס 2012, בהתאם לאמור בסעיף 145 לפקודת מס הכנסה. ליסיר אחזקות שומות מס סופיות עד וכולל שנת המס 2014.

ביום 31 באוגוסט 2017, נתקבלה בידי החברה שומת מס לפי מיטב השפיטה מאת רשות המיסים בישראל, לשנת 2014, לפיה נדרשת החברה לשלם מס הכנסה בסך כולל של כ-7.3 מיליון ש"ח (כולל הפרשי הצמדה וריבית), כתוצאה מאי התרת קיזוז רווחי הון בגין מכירת מניות חברה בת מהפסד עסקי מועבר (להלן: "השומה"). בהסתמך על חוות הדעת של יועציה המקצועיים, החברה חולקת על עמדת פקיד השומה. ביום 26 בספטמבר 2017 הגישה החברה השגה על שומה זו. לעמדת החברה ובהסתמך על יועציה המקצועיים, כוללים דוחותיה הכספיים הפרשה מספקת בגין האמור.

ה. הפסדים מועברים לצורכי מס והפרשים זמניים אחרים

לחברה הפסדים מועברים לצורכי המס המועברים לשנים הבאות ומסתכמים ליום 31 בדצמבר 2017 לסך של כ-106 מיליוני ש"ח (שנה קודמת כ-104 מיליוני ש"ח). בגין יתרות אלו לא נרשמו נכסי מסים נדחים.

לחברות מאוחדות הפסדים לצורכי מס המועברים לשנים הבאות ומסתכמים ליום 31 בדצמבר 2017 לסך של כ-997 מיליוני ש"ח (שנה קודמת כ-767 מיליוני ש"ח). בגין הפסדים בסך 406 מיליון ש"ח נרשמו מסים נדחים (שנה קודמת כ-322 מיליון ש"ח).

ו. מסים על ההכנסה הכלולים בדוחות רווח או הפסד

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2015	2016	2017	
אלפי ש"ח			
126,073	76,645	138,168	מסים שוטפים
2,912	3,547	1,892	מסים בגין שנים קודמות
33,428	40,212	(21,503)	מסים נדחים (1)
-	-	3,785	ביטול נכס מס בגין שנים קודמות (2)
-	-	(8,280)	מסים נדחים שנזקפו לרווח כולל אחר בגין שערך הקרקעות והמבנים
(422)	(1,790)	(1,177)	התאמת יתרות המסים הנדחים בעקבות שינוי בשיעורי המס
161,991	118,614	112,885	

(1) במהלך חודש מרס 2017, השלימה אדגר את שינוי מבנה ההחזקה בקנדה מנאמנות לחברה. המהלך נועד לשפר את יכולת אדגר להרחיב את פעילותה בקנדה. כתוצאה משינוי מבנה זה, עודכנה העתודה למס על מנת להתאימה לשיעור מס החברות בקנדה. לאור האמור, רשמה אדגר הכנסות מסים בסך של כ-42 מיליון ש"ח. כמו כן, אדגר הפקידה פקדון בנאמנות בסך של כ-32 מיליון ש"ח לצורך קבלת פטור ממסי העברה בגין שינוי המבנה וזאת עד לחודש מרס 2020.

בנוסף, בחודש דצמבר 2017, אושר שינוי שיעור מס חברות בבליה ב-2 פעימות, הורדת שיעור המס מ-33.99% ל-29.58% החל מיום 1 בינואר 2018, והחל מיום 1 בינואר 2020 הורדת שיעור המס ל-25%. בגין העדכון הנ"ל רשמה אדגר הכנסות מס בסך של כ-11 מיליון ש"ח.

(2) בגין ביטול נכסי מס הנובעים מניכוי מס במקור משנים קודמות באדגר כתוצאה מהיעדר צפי למימוש בעתיד הנראה לעין.

באור 37: - מסים על ההכנסה (המשך)

2. מסים נדחים

הרכב ותנועה - שנת 2017

נכסים בני פחת	נדל"ן להשקעה	הוצאות רכישה נדחות	נכסים פיננסיים אלפי ש"ח	הפסדים לצרכי מס	הטבות לעובדים	אחרים	סך הכל
יתרת נכס (התחייבות) מס נדחה ליום 1 בינואר, 2017							
(16,049)	(270,680)	(18,579)	(33,884)	71,998	5,220	43,169	(218,805)
שינויים אשר נזקפו לרווח או הפסד							
(2,543)	35,051	1,447	(13,290)	16,425	102	(15,689)	21,503
השפעת השינוי בשיעור המס							
32	-	451	998	(40)	(27)	(237)	1,177
-	-	-	-	-	-	(2,226)	(2,226)
שינויים אשר נזקפו להון שינויים אשר נזקפו לרווח או הפסד כולל							
-	-	-	-	-	2,395	-	2,395
אחר							
-	-	-	-	-	-	(6,134)	(6,134)
שינויים במסים נדחים משנים קודמות מבנים וקרקעות המוצגים לפי מודל הערכה מחדש							
(8,280)	-	-	-	8,280	-	-	-
התאמות הנובעות מתרגום דוחות של פעילויות חוץ							
-	1,935	-	-	522	-	150	2,607
יתרת נכס (התחייבות) מס נדחה ליום 31 בדצמבר, 2017							
(26,840)	(233,694)	(16,681)	(46,176)	97,185	7,690	19,033	(199,483)

הרכב ותנועה - שנת 2016

נכסים בני פחת	נדל"ן להשקעה	הוצאות רכישה נדחות	נכסים פיננסיים אלפי ש"ח	הפסדים לצרכי מס	הטבות לעובדים	אחרים	סך הכל
יתרת נכס (התחייבות) מס נדחה ליום 1 בינואר, 2016							
(14,105)	(235,273)	(19,983)	(24,178)	73,214	4,658	30,786	(184,881)
שינויים אשר נזקפו לרווח או הפסד							
(2,574)	(39,604)	260	(11,651)	(438)	596	13,199	(40,212)
השפעת השינוי בשיעור המס							
630	107	1,144	1,945	(219)	(398)	(1,400)	1,809
-	-	-	-	-	-	1,633	1,633
שינויים אשר נזקפו להון שינויים אשר נזקפו לרווח או הפסד כולל							
-	-	-	-	-	364	-	364
אחר							
-	-	-	-	-	-	(1,049)	2,482
התאמות הנובעות מתרגום דוחות של פעילויות חוץ							
-	4,090	-	-	(559)	-	-	-
יתרת נכס (התחייבות) מס נדחה ליום 31 בדצמבר, 2016							
(16,049)	(270,680)	(18,579)	(33,884)	71,998	5,220	43,169	(218,805)

באור 37: - מסים על ההכנסה (המשך)

ח. המסים הנדחים מוצגים בדוחות על המצב הכספי כדלקמן:

31 בדצמבר		
2016	2017	
אלפי ש"ח		
2,458	9,498	נכסים לא שוטפים
(221,263)	(208,981)	התחייבויות לא שוטפות
(218,805)	(199,483)	

המסים הנדחים מחושבים לפי שיעורי המס הצפויים לחול בעת המימוש.

ט. מס תיאורטי

להלן מובאת התאמה בין סכום המס, שהיה חל אילו כל ההכנסות וההוצאות, הרווחים וההפסדים בדוח רווח או הפסד היו מתחייבים במס לפי שיעור המס הסטטוטורי, לבין סכום מסים על ההכנסה שנזקף בדוח רווח או הפסד:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2015	2016	2017	
אלפי ש"ח			
348,125	219,232	419,420	רווח לפני מסים על ההכנסה
26.5%	25%	24%	שיעור המס הסטטוטורי הכולל החל על החברה
92,253	54,808	100,661	מס מחושב לפי שיעור המס הסטטוטורי הכולל
			עלייה (ירידה) במסים על ההכנסה הנובעת מהגורמים הבאים:
			הוצאות שאינן מותרות בניכוי לצורכי מס בניכוי
2,312	1,115	4,016	הכנסות פטורות
35,467	25,440	42,100	הפרשים בחישוב המס בחברות מאוחדות
(2,639)	-	(8,280)	יצירת מסים נדחים בגין הפסדים שלא נוצרו בגינם מסים נדחים בשנים קודמות
10,500	4,476	(2,657)	עדכון יתרות מסים נדחים בגין שינויים בשיעורי המס
19,011	27,654	21,332	הפרשים זמניים בגינם לא נזקפו מסים נדחים
			גידול בהפסדים לצורכי מס בגינם לא נזקפו מסים נדחים
1,216	675	383	שינוי שיעור המס בחו"ל*
-	-	(52,637)	מסים בגין שנים קודמות
2,912	3,547	5,677	אחרים
959	899	2,290	
161,991	118,614	112,885	מסים על ההכנסה
47%	54%	27%	שיעור מס אפקטיבי ממוצע

(* לפרטים נוספים ראה באור 37' לעיל.

באור 38 - רווח למניה

פרוט כמות המניות והרווח ששימשו בחישוב רווח נקי למניה:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר					
2015		2016		2017	
רווח נקי המיוחס לבעלי מניות החברה אלפי ש"ח	כמות מניות משוקללת אלפים	רווח נקי המיוחס לבעלי מניות החברה אלפי ש"ח	כמות מניות משוקללת אלפים	רווח נקי המיוחס לבעלי מניות החברה אלפי ש"ח	כמות מניות משוקללת אלפים
45,395	63,792	2,745	63,848	103,911	63,849
לצורך חישוב רווח נקי בסיסי					
(79,665)	-	(35,277)	-	(127,292)	-
נטרול חלק החברה ברווח בסיסי למניה של חברות מוחזקות חלק החברה ברווח מדולל של חברות מוחזקות					
78,412	-	34,657	-	126,155	-
השפעת מניות רגילות פוטנציאליות מדללות					
-	-	-	40	-	153
44,142	63,792	2,125	63,888	102,774	64,002
לצורך חישוב רווח נקי מדולל					

באור 39 - תשלום מבוסס מניות

א. הוצאה שהוכרה בדוחות הכספיים של הקבוצה בעבור שירותים שנתקבלו מעובדים, נותני שירותים וחברי דירקטוריון מוצגת בטבלה שלהלן:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2015	2016 אלפי ש"ח	2017	
5,098	5,413	8,473	תוכנית תשלום מבוסס מניות המסולקות במכשירים הוניים
1,698	411	-	תוכנית תשלום מבוסס מניות המסולקות במזומן
6,796	5,824	8,473	סך ההוצאה שהוכרה מעסקאות תשלום מבוסס מניות

ב. עסקאות תשלום מבוסס מניות שהוענקו מתוארות להלן:

1. תשלום מבוסס מניות בחברה

א. ביום 27 בינואר 2016, החליט דירקטוריון החברה, לאחר אישור ועדת התגמול, להעניק ל-5 עובדים ונושאי משרה בחברה 222,000 אופציות הניתנות למימוש ל-222,000 מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.נ כל אחת של החברה, וליו"ר הדירקטוריון 300,000 אופציות הניתנות למימוש ל-300,000 מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.נ כל אחת של החברה. הקצאת האופציות ליו"ר הדירקטוריון אושרה על ידי האסיפה הכללית של החברה ביום 23 בפברואר 2016.

הזכאות למימוש האופציות הוקנתה ב-4 מנות שוות בכל 27 בינואר של השנים 2017-2020 ובלבד שהניצע הרלבנטי יהיה מועסק על-ידי החברה או ייתן שירותים לחברה בתקופת ההבשלה. האופציות ניתנות למימוש בתקופה שעד לתום 6 שנים ממועד הענקתן. מחיר המימוש של כל אופציה יהיה בסך של 9.49 ש"ח ללא הצמדה. האופציות כפופות להתאמות במקרים של שינוי מבנה, פירוק מרצון, שינוי מבנה ההון, הנפקת זכויות ודיבידנד. האופציות אינן רשומות למסחר בבורסה.

שווין ההוגן של האופציות במועד ההענקה הסתכם בכ- 1,222 אלפי ש"ח, כאשר השווין ההוגן של ההטבה במועד ההענקה הינו כ-2.34 ש"ח לכל כתב אופציה. החישוב בוצע בהתאם למודל הבינומי והתבסס על תנודתיות של 31.8% אחוזים וריבית חסרת סיכון בשיעור 1.39%.

באור 39 - תשלום מבוסס מניות (המשך)

ב. עסקאות תשלום מבוסס מניות שהוענקו מתוארות להלן: (המשך)

1. תשלום מבוסס מניות בחברה (המשך)

ב. תנועה במשך השנה

להלן טבלה הכוללת את מספר האופציות למניות, את הממוצע המשוקלל של מחיר המימוש שלהן ואת השינויים שנעשו בתוכניות אופציות לעובדים במשך השנה השוטפת:

2016		2017		
ממוצע	מספר	ממוצע	מספר	
משוקלל של	מחיר המימוש	משוקלל של	מחיר המימוש	
האופציות	בש"ח	האופציות	בש"ח	
-	-	9.26	512,000	אופציות לתחילת השנה
9.49	522,000	-	-	אופציות שהוענקו במהלך השנה
-	-	8.88	(40,000)	אופציות שמומשו במהלך השנה
-	(10,000)	-	-	אופציות שפקעו במהלך השנה
9.26	512,000	8.88	472,000	אופציות לסוף השנה
-	-	8.88	88,000	אופציות אשר ניתנות למימוש
-	-	-	-	לסוף השנה

ג. הממוצע המשוקלל של יתרת אורך החיים החוזי של האופציות למניות ליום 31 בדצמבר, 2017 הינו כ-4.1 שנים.

2. הקצאת אופציות לנושאי משרה ולעובדים בביטוח ישיר

א. ביום 27 בינואר 2016, החליט דירקטוריון ביטוח ישיר, לאחר אישור ועדת התגמול של ביטוח ישיר, להעניק ל-3 עובדים ונושאי משרה בביטוח ישיר 170,000 אופציות הניתנות למימוש ל-170,000 מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.ג כל אחת של ביטוח ישיר, ולסגן יו"ר הדירקטוריון 152,000 אופציות הניתנות למימוש ל-152,000 מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.ג כל אחת של ביטוח ישיר. הקצאת האופציות לסגן יו"ר הדירקטוריון אושרה על ידי האסיפה הכללית של ביטוח ישיר ביום 23 בפברואר 2016.

הזכאות למימוש האופציות הוקנתה ב-4 מנות שוות בכל 27 בינואר של השנים 2017-2020 ובלבד שהניצע הרלבנטי יהיה מועסק על-ידי ביטוח ישיר או ייתן שירותים לביטוח ישיר בתקופת ההבשלה. האופציות ניתנות למימוש בתקופה שעד לתום 6 שנים ממועד הענקתן. מחיר המימוש של כל אופציה יהיה בסך של 26.87 ש"ח ללא הצמדה. האופציות כפופות להתאמות במקרים של שינוי מבנה, פירוק מרצון, שינוי מבנה ההון, הנפקת זכויות ודיבידנד. האופציות אינן רשומות למסחר בבורסה.

שווין ההוגן של האופציות במועד ההענקה הסתכם בכ- 2,447 אלפי ש"ח, כאשר השווין ההוגן של ההטבה במועד ההענקה הינו כ-7.6 ש"ח לכל כתב אופציה. החישוב בוצע בהתאם למודל הבינומי והתבסס על תנודתיות של 33.1% אחוזים וריבית חסרת סיכון בשיעור 1.39%.

באור 39 - תשלום מבוסס מניות (המשך)

ב. תאור תוכניות תשלום מבוסס מניות (המשך)

2. הקצאת אופציות לנושאי משרה ולעובדים בביטוח ישיר (המשך)

ב. תנועה במשך השנה

להלן טבלה הכוללת את מספר האופציות למניות, את הממוצע המשוקלל של מחיר המימוש שלהן ואת השינויים שנעשו בתוכניות אופציות לעובדים במשך השנה השוטפת:

2016		2017		
ממוצע משוקלל של מחיר המימוש בש"ח	מספר האופציות	ממוצע משוקלל של מחיר המימוש בש"ח	מספר האופציות	
-	-	25.15	322,000	אופציות למניות לתחילת השנה
-	322,000	-	-	אופציות למניות שהוענקו במהלך השנה
26.87				
25.15	322,000	23.83	322,000	אופציות למניות לסוף השנה
-	-	23.83	80,500	אופציות למניות אשר ניתנות למימוש לסוף השנה

ג. הממוצע המשוקלל של יתרת אורך החיים החוזי של האופציות למניות ליום 31 בדצמבר, 2017 הינו כ-4.1 שנים.

3. תוכנית תשלום מבוסס מניות לעובדים במימון ישיר

א. ביום 30 בינואר 2017, אישר דירקטוריון מימון ישיר תוכנית אופציות, לפיה יוענקו לנושאי משרה ומנהלים במימון ישיר (להלן - הניצעים) אופציות לא סחירות למניות מימון ישיר. האופציות מהוות כ-8.33% ממניות מימון ישיר (בהנחת דילול מלא). האופציות הוענקו במהלך חודש מרס 2017, והבשלתן תיעשה בהתאם לנקבע בהסכמי האופציות הפרטניים שנחתמו עם כל ניצע בנפרד. מחיר המימוש של כל אופציה הינו 1.69 ש"ח ומועד הפקיעה של האופציות הינו חודש מרס 2021. האופציות שהוענקו טופלו כאופציות הוניות. שווין ההוגן של האופציות ליום ההענקה הינו כ-8.2 מיליון ש"ח, כאשר השווי ההוגן של ההטבה במועד ההענקה הינו כ-0.44 ש"ח לכל כתב אופציה. החישוב בוצע בהתאם למודל הבינומי והתבסס על סטיית תקן של 36% וריבית חסרת סיכון בשיעור 0.95%.

ב. תנועה במשך השנה

להלן טבלה הכוללת את מספר האופציות למניות, את הממוצע המשוקלל של מחיר המימוש שלהן ואת השינויים שנעשו בתוכניות אופציות לעובדים במשך השנה השוטפת:

2016		2017		
ממוצע משוקלל של מחיר המימוש בש"ח	מספר האופציות (*)	ממוצע משוקלל של מחיר המימוש בש"ח	מספר האופציות	
0.42	7,983,862	-	-	אופציות למניות לתחילת השנה
-	-	1.69	18,817,012	אופציות למניות שהוענקו במהלך השנה
-	(7,983,862)	-	-	אופציות למניות שמומשו במשך השנה
-	-	1.69	18,817,012	אופציות למניות לסוף השנה
-	-	-	-	אופציות למניות אשר ניתנות למימוש לסוף השנה

(*) בשנת 2016 מומשו האופציות מתכנית האופציות הקודמת של מימון ישיר.

באור 39 - תשלום מבוסס מניות (המשך)

ב. תאור תוכניות תשלום מבוסס מניות (המשך)

4. תוכנית תשלום מבוסס מניות לעובדים, נושאי משרה, נותני שירותים ודירקטורים באדגר.

א. ביום 23 במרס 2015, החליט דירקטוריון אדגר להעניק לנושאי משרה בכירה באדגר, לנותני שירותים ולעובדי קבוצת אדגר 6,370,000 אופציות הניתנות למימוש ל-6,370,000 מניות רגילות של אדגר בנות 1 ש"ח ע.ג כל אחת. האופציות מהוות כ-5.6% מההון המונפק של אדגר. ההענקות כאמור נעשו ללא תמורה במסגרת תוכנית להקצאת אופציות, שאימצה אדגר בחודש נובמבר 2010. תנאי ההבשלה למימוש האופציות לניצעים תוקנו באופן ש-50% מהאופציות תהיינה ניתנות למימוש החל מתום שנתיים ממועד ההקצאה ולאחר מכן יוקנו 12.5% בתום כל רבעון, ובלבד שהניצע הרלבנטי יהיה מועסק על-ידי אדגר בתקופת ההבשלה. האופציות ניתנות למימוש בתקופה שעד לתום 5 שנים ממועד הענקתן. מחיר המימוש של כל אופציה יהיה בסך של 6.7 ש"ח ללא הצמדה. האופציות כפופות להתאמות במקרים של שינוי מבנה, פירוק מרצון, שינוי מבנה ההון, הנפקת זכויות ודיבידנד. האופציות אינן רשומות למסחר בבורסה. האופציות, למעט אופציות שהוקצו לנותני שירותים, הוקצו לנאמן בהתאם לסעיף 102 לפקודת מס הכנסה (במסלול הוני). על כתבי האופציות, לרבות המניות שימושו מתוכן, יכולו הוראות חסימה בהתאם להוראות סעיף 102 לפקודת מס הכנסה.

השווי ההוגן של האופציות הינו כ-7,939 אלפי ש"ח, כאשר השווי ההוגן של ההטבה במועד ההענקה הינו כ-1.25 ש"ח בממוצע לכל כתב אופציה. החישוב בוצע בהתאם למודל הבינומי (Hull-White) והתבסס על תנודתיות של 31.6% וריבית חסרת סיכון בשיעור 0.97%.

ב. לאחר תאריך הדוח, ביום 7 במרס 2018, החליט דירקטוריון אדגר, בכפוף לאישורים על פי דין, להעניק לעובדים, לנושאי משרה בכירה ולנותני שירותים 6,110,000 אופציות הניתנות למימוש ל-6,110,000 מניות רגילות של אדגר בנות 1 ש"ח ע.ג כל אחת. מתוך ההענקה הנ"ל, סך של 1,500,000 אופציות הוענקו למנכ"ל אדגר, בכפוף לאישור האסיפה הכללית של אדגר. סך האופציות מהווה כ-4.6% מההון המונפק והנפרע של אדגר.

ההענקות כאמור נעשו ללא תמורה במסגרת תוכנית להקצאת אופציות, שאימצה אדגר בחודש נובמבר 2010. בהתאם לתנאי האופציות 50% מהאופציות תהיינה ניתנות למימוש החל מתום שנתיים ממועד ההקצאה ולאחר מכן 12.5% מהאופציות תהיינה ניתנות למימוש בתום כל רבעון קלנדרי, ובלבד שהניצע הרלבנטי יהיה מועסק על-ידי אדגר בתקופת ההבשלה. האופציות ניתנות למימוש בתקופה שעד לתום 5 שנים ממועד הענקתן. מחיר המימוש של כל אופציה יהיה בסך של 7.1 ש"ח ללא הצמדה. האופציות כפופות להתאמות במקרים של שינוי מבנה, פירוק מרצון, שינוי מבנה ההון של אדגר, הנפקת זכויות ודיבידנד. האופציות אינן רשומות למסחר בבורסה.

השווי ההוגן של ההענקה כאמור הינו כ-6,594 אלפי ש"ח, כאשר השווי ההוגן הממוצע של ההטבה במועד ההענקה, לכל כתב אופציה, הינו כ-1.062 ש"ח לעובדים וכ-1.096 ש"ח למנהלים. החישוב בוצע בהתאם למודל הבינומי (Hull-White) והתבסס על תנודתיות של 21.54% וריבית חסרת סיכון בשיעור 0.88%.

האופציות, למעט אופציות שהוקצו לנושאי משרה בחברות בנות באדגר, הוקצו לנאמן בהתאם לסעיף 102 לפקודת מס הכנסה (נוסח חדש), התשכ"א-1961 (להלן: "פקודת מס הכנסה") (במסלול הוני). על האופציות, לרבות המניות שתמומשה מתוכן תחולנה הוראות חסימה בהתאם להוראות סעיף 102 לפקודת מס הכנסה.

ג. הממוצע המשוקלל של יתרת אורך החיים החוזי של האופציות למניות ליום 31 בדצמבר, 2017 הינו 2.25 שנים (31 בדצמבר 2016 - 3.25).

באור 39 - תשלום מבוסס מניות (המשך)

ב. תאור תוכניות תשלום מבוסס מניות (המשך)

4. תוכנית תשלום מבוסס מניות לעובדים, נושאי משרה, נותני שירותים ודירקטורים באדגר (המשך)

ד. תנועה במשך השנה

להלן טבלה הכוללת את מספר האופציות למניות, את הממוצע המשוקלל של מחיר המימוש שלהן ואת השינויים שנעשו בתוכניות אופציות לעובדים במשך השנה השוטפת:

2016		2017		
ממוצע משוקלל של מחיר המימוש בש"ח	מספר האופציות	ממוצע משוקלל של מחיר המימוש בש"ח	מספר האופציות	
6.38	6,370,000	6.38	5,770,000	אופציות למניות לתחילת השנה
-	(600,000)	-	-	אופציות למניות שבוטלו
6.38	5,770,000	6.10	5,770,000	אופציות למניות לסוף השנה
-	-	6.10	5,048,750	אופציות למניות אשר ניתנות למימוש לסוף השנה

באור 40: - ניהול סיכונים

כללי

הקבוצה פועלת במגזרי הפעילות העיקריים הבאים: ביטוח כללי, ביטוח חיים וחסכון ארוך טווח, ביטוח בריאות, אשראי צרכני ונדל"ן להשקעה. פעילויות הקבוצה חושפות אותה למגוון רחב של סיכונים כמפורט בהמשך, כדוגמת:

סיכוני שוק; סיכוני נזילות; סיכונים ביטוחיים; סיכוני אשראי; סיכונים תפעוליים; סיכוני אבטחת מידע וסייבר; סיכונים משפטיים; סיכון שערי חליפין.

א. תיאור הליכי ושיטות ניהול הסיכונים

1. בחברת הביטוח המאוחדת

במסגרת פעילותה השוטפת חשופה חברת הביטוח המאוחדת למגוון רחב של סיכונים, כאשר התממשותם עלולה לפגוע בשווי ההון של נכסיה ו/או לעלייה בהתחייבויותיה, להפר את יציבותה ולפגוע ביכולתה לקיים את התחייבויותיה ללקוחותיה. לפיכך חשוב ליצור בחברת הביטוח המאוחדת תשתית מתאימה להבנה, זיהוי ומדידה של הסיכונים אליהם היא חשופה ולניטור שוטף שלהם, תשתית לקבלת החלטות ולקביעת מדיניות וכן להבטחת מסגרת דיווחים מתאימה. מערכת בקרה וניהול זו מהווה מרכיב מרכזי וחיוני לניהול התקין ולהבטחת יכולתה לקיים את התחייבויותיה.

פעילויות חברת הביטוח המאוחדת חושפות אותה לסיכונים הבאים:

- סיכוני שוק;
- סיכוני נזילות;
- סיכונים ביטוחיים;
- סיכוני אשראי;
- סיכונים תפעוליים.

באור 40: - ניהול סיכונים (המשך)

א. תיאור הליכי ושיטות ניהול הסיכונים (המשך)

1. בחברת הביטוח המאוחדת (המשך)

בנוסף, עצם היות חברת הביטוח המאוחדת חברת ביטוח ישירה דיגיטלית חושפת אותה לסיכונים הבאים:

- סיכוני מוניטין;
- סיכוני אבטחת מידע וסייבר;
- סיכונים אסטרטגיים.

לסיכונים אלה נלווים סיכונים כלליים כגון: סיכונים משפטיים, סיכוני רגולציה, סיכונים עסקיים (כדוגמת שינוי בטעמי הציבור וכו') וסיכונים גיאוגרפיים.

מדיניות ניהול הסיכונים של חברת הביטוח המאוחדת מכוונת להבטיח חשיפה מבוקרת לסיכונים לעיל, תוך עמידה בדרישות הרגולטוריות ותאבון סיכון שנקבעו מראש ומתוך שמירה על יעדיה העסקיים ועל איתנותה הפיננסית.

חברת הביטוח המאוחדת פועלת ליישום מסגרת של ניהול סיכונים כולל (Enterprise Risk Management) במטרה ליצור מודעות לסיכון בכל פעילויותיה, ליצור יכולת להערכת הסיכונים השונים, להטמיע את מדידת הסיכונים בתהליכים העסקיים ולהתאים את החשיפה הכוללת לתאבון הסיכון ולסיבולת הסיכון שלה. במסגרת זו ננקטות פעולות לבניית תשתית תהליכית לטיפול בסיכונים העיקריים אליהם חשופה חברת הביטוח המאוחדת. מבוצע זיהוי, מיפוי, הערכה וכימות של סיכונים פיננסיים, ביטוחיים ותפעוליים והערכת הבקורות על סיכונים אלה לרוחב פעילויותיה, תוך שיפור מתמיד ביכולת הכימות של הסיכונים השונים.

ניהול הסיכונים בחברת הביטוח המאוחדת מבוסס על שלושה "קווי הגנה":

- קו הגנה ראשון - היחידות העסקיות: היחידות העסקיות אחראיות לזיהוי, הערכה, ניטור, הפחתה ודיווח על הסיכונים המובנים במוצרים, בפעילויות, בתהליכים ובמערכות הנתונות לאחריותם ולבקרתם. אחריות זו כוללת, בין השאר, הגדרת תהליכים, נהלים פנימיים וקבלת החלטות. הגורמים העסקיים נעזרים ביחידות תומכות, ביניהן אקטואריה, כספים, יעוץ משפטי, ציות, יחידת הבקרה, ביטוח משנה ומערכות מידע.

- קו הגנה שני - יחידת ניהול סיכונים: יחידת ניהול הסיכונים משלימה את פעילות ניהול הסיכונים של הגורמים העסקיים, אחראית על גיבוש מסגרת העבודה לניהול הסיכונים בחברת הביטוח המאוחדת, על פיתוח כלים ושיטות להערכת הסיכונים וכן להערכת הסיכון הכולל אליו היא חשופה. יחידת ניהול סיכונים עוסקת באופן בלתי תלוי בגיבוש המלצות להנהלה ולדירקטוריון בדבר רמת הסיכון הכוללת והלימות ההון, בניתוח ודיווח על רמת החשיפה לסיכונים, באישור מוצרים והתקשרויות עסקיות משמעותיות מהיבט הסיכון וביישום הוראות הממונה בדבר ניהול סיכונים. כחלק חשוב מתפקידה, יחידת ניהול סיכונים מאתגרת את זיהוי והערכת הסיכונים של הגורמים העסקיים ואת הפעולות הננקטות על ידם לטיפול בסיכון ומסייעת בחיזוק יכולות הגורמים העסקיים לזיהוי והערכת סיכונים, לניהולם ובקרתם. יחידת ניהול הסיכונים (אשר כוללת את הבקרה, פניות הציבור, ארגון ושיטות, תחומי SOX, אבטחת מידע וסייבר) פועלת בשיתוף פעולה עם היחידות התומכות, ביניהן: אקטואריה, כספים, יעוץ משפטי וביטוחי משנה.

- קו הגנה שלישי - ביקורת פנים: אחראית על ביצוע ביקורות עצמאיות ובלתי תלויות, מאתגרת את התהליכים הפנימיים, הבקורות, הנהלים והמערכות בכל תהליכי העבודה של חברת הביטוח המאוחדת.

במסגרת יישום משטר כושר פירעון, המבוסס על עקרונות סולבנסי II בישראל, פועלת חברת הביטוח המאוחדת במטרה ליצור יכולת להערכה עצמית של ההון הכלכלי הנדרש לפעילותה. בשלב הראשון, בהתבסס על מתודולוגית הגישה הסטנדרטית בנדבך הראשון של סולבנסי II, עורכת חברת הביטוח המאוחדת סקרים כמותיים ובהמשך נערכת חברת הביטוח המאוחדת ליישום הנדבך השני.

באור 40: - ניהול סיכונים (המשך)

א. תיאור הליכי ושיטות ניהול הסיכונים (המשך)

1. בחברת הביטוח המאוחדת (המשך)

חברת הביטוח המאוחדת רואה במתודולוגיה זו בסיס להערכת הסיכון הכולל אליו היא חשופה, על בסיס כלכלי, ובוחנת את הלימות ההון הכלכלי המוערך שלה ביחס לסיכון כולל זה. בנוסף, חברת הביטוח המאוחדת בונה תהליכים לבחינה של הלימות ההון שלה אל מול הסיכון הכולל, בחינה כזו מבוצעת על בסיס תרחישים לגורמי סיכון ומספקת לה אינדיקציה לגבי הלימות ההון ביחס לסיכונים.

דירקטוריון חברת הביטוח המאוחדת מספק עקרונות כתובים לניהול הסיכונים הכולל, וקובע מדיניות בדבר תאבון סיכון וחשיפות לסיכונים השונים (כגון סיכונים ביטוח, ביטוח משנה, סיכון שער חליפין, סיכון שיעור ריבית, סיכון אשראי, וכן שימוש במכשירים פיננסיים שונים), דרכי המדידה שלהם, המגבלות לסיכונים השונים ודרכי הבקרה והדיווח על סיכונים אלו. הדירקטוריון עוקב אחר עמידה במגבלות שנקבעו באמצעות הדיווחים המוגשים לו.

מדיניות ניהול הסיכונים של חברת הביטוח המאוחדת נועדה לתמוך בהשגת יעדיה העסקיים ושמירה על איתנותה הפיננסית תוך הערכת ההפסדים העלולים לנבוע מהחשיפה לסיכונים העומדים בפניה כתוצאה מפעילותה העסקית והגבלת הפסדים אלו בהתאם לתאבון הסיכון והמדיניות שנקבעה, זאת תוך התייחסות לשינויים החלים בסביבה העסקית ובהנחיות ודרישות הרגולציה.

בין היתר, מקבל דירקטוריון חברת הביטוח המאוחדת מידע בדבר:

א. גודל ההפסד המירבי הצפוי כתוצאה מהחשיפה לנזק בודד גדול או הצטברות נזקים בגין אירוע גדול במיוחד, כמו גם החשיפה להשתנות בלתי צפויה של גורמי סיכון, ברמת וודאות נתונה בתקופה של שנה.

ב. השפעת האמצעים הננקטים על ידי חברת הביטוח המאוחדת לפיזור, הקטנה או הגבלה של הסיכונים הביטוחיים, הן באמצעות נהלי חיתום וכללים לקבלת עסקים והן באמצעות הסדרי ביטוח משנה, להקטנת ההפסד הצפוי האמור כתוצאה מהחשיפה לסיכונים הביטוחיים.

ג. השפעתן הפוטנציאלית של החשיפות לסיכונים הביטוחיים המהותיים על המצב הכספי העתידי של חברת הביטוח המאוחדת וההון העצמי הנדרש כנגד סיכונים אלו (הון כלכלי) וזאת בהתחשב בפעולותיה להקטנת/הגבלת הסיכונים, לרבות הסדרי ביטוח משנה.

מערכת ניהול הסיכונים בחברת הביטוח המאוחדת

ניהול הסיכונים בחברת הביטוח המאוחדת מרוכז על ידי יחידת ניהול הסיכונים בהתאם למדיניות שאושרה על ידי הדירקטוריון ובהתאמה לדרישות המפקח. חברת הביטוח המאוחדת רואה בניהול הסיכונים פעילות הדורשת ניהול אקטיבי של הפחתת הסיכונים באמצעות בחינה ואיתור תהליכים רגילים וביצוע התאמות נדרשות בתוכנית העבודה הרב שנתית. ניהול הסיכונים הינו פעילות חוצת-ארגון המבוססת על אחריות הגורמים העסקיים בחברת הביטוח המאוחדת לסיכונים הנלקחים על ידם. יחידת ניהול הסיכונים אחראית על ריכוז הנושאים העיקריים, בשיתוף עם היחידות האחראיות בתחומים השונים. היחידות התומכות כוללות בין היתר את האקטואריה, השקעות, ביטוח משנה, חשבות, אבטחת מידע, ייעוץ משפטי ויחידת הבקרה, ארגון ושיטות וביקורת פנימית. נושאים עיקריים אלו כוללים בין היתר זיהוי, מיפוי, הערכה, מדידה ודיווח על סיכונים שוטפים ומיוחדים (לוועדות השקעה, דירקטוריון, פורום ניהול הסיכונים וכו'), יישום מערך להערכת הסיכונים וניהולם ויישום הוראות הרגולציה בכל הקשור לניהול סיכונים בתחומי השונים.

בחברת הביטוח המאוחדת קיימים פורומים שונים לניהול סיכונים. הפורומים מתכנסים על בסיס תקופתי לצורך זיהוי והערכה של סיכונים והערכת הבקורות והכללים לניהולם וכן הגדרת תאבון הסיכון שלהם. תהליכי העבודה מוסדרים על ידי נהלים וחברת הביטוח המאוחדת פועלת לשיפור מתמיד של תהליכי העבודה ומערכי הבקרה והדיווח.

באור 40: - ניהול סיכונים (המשך)

א. תיאור הליכי ושיטות ניהול הסיכונים (המשך)

1. בחברת הביטוח המאוחדת (המשך)

מערך ניהול הסיכונים בחברת הביטוח המאוחדת (המשך)

חברת הביטוח המאוחדת משקיעה אמצעים רבים לשיפור מערכי הבקרה במוקדי הסיכון השונים. כמו כן, היא משקיעה משאבים נכבדים בהקצאת והכשרת כוח אדם איכותי ומקצועי, במחשוב ובתהליכי עבודה בתחום ניהול הסיכונים, תוך ציות לרגולציה, והינה מחייבת יישום מטרותיה ומדיניותה בתחום ניהול הסיכונים.

להלן יתוארו מדיניות ותהליכי עבודה המתייחסים לזיהוי, מדידה והערכה, בקרה והפחתה, ניטור ודיווח של הסיכונים השונים להם חשופה חברת הביטוח המאוחדת:

סיכוני השוק

הסיכון שהשווי ההוגן או תזרימי המזומנים העתידיים של נכסים פיננסיים, התחייבויות פיננסיות או התחייבויות ביטוחיות ישתנו כתוצאה משינויים במחירי שוק. סיכוני שוק כוללים, בין היתר, סיכונים הנובעים משינויים בשערי הריבית, בשערי מניות, במדד המחירים לצרכן ובשערי החליפין של מטבע חוץ.

חברת הביטוח המאוחדת מנהלת את השקעותיה בהתאם להוראות הדין, מדיניות ההשקעה ומדיניות ניהול הסיכונים שאושרה על ידי הדירקטוריון וועדות ההשקעה של נכסי הפוליסות המשתתפות ברווחים וכן של תיקי הנכסים של הנוסטר. הדירקטוריון קבע מגבלות חשיפה כוללת (לרבות אג"ח, הלוואות, מניות וכו') כאשר המגבלות מתייחסות ללווה בודד, קבוצת לווי, חשיפה לענפים ודירוג.

יחידת בקרת השקעות מבקרת באופן שוטף את העמידה במגבלות הדירקטוריון, ועדות ההשקעה ותקנות ההשקעה. ועדות ההשקעה מקבלות דיווחים על החשיפה של תיקי ההשקעות השונים לשינויים בשוקי הכספים וההון הכוללים כאמור שערי הריבית, שערי אינפלציה ושערי חליפין של מטבע חוץ, לרבות ניהול הנכסים מול ההתחייבויות. בהתייחס לכך, מגדירים מגבלות חשיפה לאפיקי ההשקעה השונים כמסגרות לביצוע ההשקעות על ידי סמנכ"ל ההשקעות ובכפוף לתקנות דרכי ההשקעה.

סיכון נזילות

הסיכון שחברת הביטוח המאוחדת תתקשה לקיים מחויבויות הקשורות להתחייבויותיה במועדן ועל מנת לעמוד בהן תידרש לממש את נכסיה במחיר נחות.

סיכוני הנזילות מנוהלים על ידי יחידת ניהול הסיכונים, הן על ידי מעקב שוטף על מצב מח"מ הנכסים בתיק השקעות מול מח"מ ההתחייבויות בתיק ההשקעה כמו גם כימות ההפסד הצפוי בתרחיש קיצון של מימוש נכסים מיידי. הנושא נדון בדירקטוריון ובוועדות ההשקעה של תיקי הנוסטרו ותיקי הפוליסות המשתתפות ברווחים. בהתייחס לנתונים אילו, נקבעות מגבלות חשיפה לגורמי הסיכון של הנכסים בתיקים המנוהלים.

בנוסף, צוות Back\ middle office בשיתוף עם יחידת ניהול הסיכונים בוחנים השקעות ואת יתרונות הנכסים הנזילים, תוך הסתכלות כוללת על צרכי הנזילות של חברת הביטוח המאוחדת.

באור 40: - ניהול סיכונים (המשך)

א. תיאור הליכי ושיטות ניהול הסיכונים (המשך)

1. בחברת הביטוח המאוחדת (המשך)

סיכונים ביטוחיים

סיכוני הביטוח העיקריים נובעים בעיקר מתמחור, חיתום, הערכת רוזבות ביטוחיות וקטסטרופות.

סיכוני הביטוח מנוהלים על-ידי הנהלת אגף אקטואריה בשיתוף מחלקת ביטוח משנה ומנהל הסיכונים. בהתייחס להערכת חשיפות חברת הביטוח המאוחדת לסיכונים הביטוחיים וכן לסיכון האקטוארי, קובע הדירקטוריון את תאבון הסיכון ומגבלות החשיפה לסיכונים אלו.

כמו כן, בכדי להקטין את החשיפה לסיכונים, חברת הביטוח המאוחדת מיישמת מדיניות בדיקת תביעות קפדנית, בחינה שוטפת של תהליכי הטיפול בתביעות ומבצעת חקירות לאיתור הונאות. בנוסף, נוקטת חברת הביטוח המאוחדת במדיניות ניהול אקטיבי שוטף של התביעות, על מנת להקטין את החשיפה להתפתחויות בלתי צפויות העשויות להשפיע עליה לרעה.

חברת הביטוח המאוחדת נוקטת במדיניות של הגבלת החשיפה לקטסטרופות על ידי קביעת סכומי כיסוי מרביים בחוזים מסוימים וכן על ידי רכישת כיסוי ביטוח משנה מתאים. מטרת מדיניות החיתום וביטוח המשנה הינה, בין היתר, הגבלת החשיפה לקטסטרופות להפסד מרבי שנקבע מראש, בהתאם לתאבון הסיכון כפי שנקבע על ידי הדירקטוריון שלה.

סיכוני אשראי של ההשקעות

סיכון להפסד כתוצאה מאי עמידה של לווה בהתחייבויותיו, או כתוצאה משינויים במרווחי האשראי בשוק ההון.

מנוהלים על ידי סמנכ"ל ההשקעות ומבוקרים על ידי יחידת ניהול הסיכונים בהתאם להוראות הדין ולמדיניות הכוללת שקבע הדירקטוריון וכן של וועדת ההשקעה. המדיניות כוללת מגבלות חשיפה שעיקרן חשיפות ללווה בודד, לקבוצת לווים, חשיפה לדירוגי סיכון אשראי, נזילות, בטוחות וכו'. בקביעת המגבלות כאמור נלקחות בחשבון גם הדרישות הרגולטוריות.

לוועדות ההשקעה מובאות לאישור גם עסקאות אשראי בהתאם ובכפוף למדרגי הסמכויות על פי מדיניות ההשקעה.

למידע בדבר דירוג האשראי של הנכסים בתיקים המנוהלים, ראה סעיף ט' להלן.

סיכוני אשראי של מבטחי משנה

סיכון להפסד כתוצאה מאי עמידה של מבטח משנה בהתחייבויותיו, או כתוצאה משינויים ברמת הדרוג של המבטח. סיכוני מבטחי משנה מנוהלים על ידי מחלקת ביטוח משנה ויחידת ניהול הסיכונים המביאים בפני הדירקטוריון את החשיפה לסיכוני האשראי בגין מבטחי המשנה. הדירקטוריון קובע את מגבלות החשיפה לדירוגי סיכון אשראי של מבטחי המשנה, בין היתר, בהתייחס לסוג הענף הביטוחי זנב ארוך/קצר, למבטח משנה בודד ובהתחשב גם במגבלות הקבועות בהסדר החוקתי.

למידע בדבר דירוג יתרות מבטחי משנה, ראה סעיף ו' להלן.

באור 40: - ניהול סיכונים (המשך)

א. תיאור הליכי ושיטות ניהול הסיכונים (המשך)

1. בחברת הביטוח המאוחדת (המשך)

סיכונים תפעוליים

הסיכון להפסד כתוצאה מאי נאותות או מכשל של תהליכים פנימיים, אנשים ומערכות או כתוצאה מאירועים חיצוניים. חלק מהותי מפעילויות חברת הביטוח המאוחדת נשען על מערכות מידע שונות. העדר תשתיות מספקות ו/או ליקויים או כשלים במערכות המידע עלול לחשוף את חברת הביטוח המאוחדת לאי עמידה בדרישות רגולטוריות וכן לכשלים בתפעול התהליכים השונים. יחידת ניהול סיכונים ביצעה הערכה עצמאית ובלתי תלויה של סיכונים תפעוליים, תוך שימת דגש על סיכונים מעילות והונאות, סיכונים סייבר וסיכונים IT. בנושא ניהול סיכונים מעילות והונאות פועלת חברת הביטוח המאוחדת בהתאם להוראות חוזר המפקח בעניין הונאות ומעילות ובהתאם למדיניות למניעת מעילות והונאות, אשר אושרה על ידי הדירקטוריון.

מעבר לפעילויות בקרה שוטפות בתהליכי העבודה, פועלת בחברת הביטוח המאוחדת יחידת בקרה ייעודית אשר מבקרת את תהליכי העבודה השוטפים ובודקת עמידה במגבלות שהוגדרו ובהוראות הדין, ומסייעת למנהלי היחידות העסקיות למלא אחריותם בהקשר לסיכונים תפעוליים. בנוסף, קיימות גם בקורות ממוכנות במערכות התפעוליות שמטרתן להגביל חשיפה לסיכון הביטוחי (על ידי מיכון שאלוני חיתום והוצאת שיקול הדעת מנציג המכירות) וכן הגבלת חשיפה לסיכון תפעולי.

סיכונים אבטחת מידע וסייבר

פעילות חברת הביטוח המאוחדת נשענת על מערכות מידע. זמינות המערכות, מהימנות הנתונים והשמירה על סודיות הנתונים חיוניים לפעילות עסקית תקינה. עם התקדמות הטכנולוגיה, ועליית המדרגה באיומי הסייבר בארץ ובעולם, עולה רמת הסיכון הן לחברת הביטוח המאוחדת והן ללקוחותיה.

חברת הביטוח המאוחדת נערכת להתמודדות עם איומי הסייבר ומשקיעה משאבים רבים על מנת להגן על שרידות מערכות המידע וכן על נתוני הלקוחות שלה.

דירקטוריון חברת הביטוח המאוחדת אישר מדיניות בנושא אבטחת מידע וסייבר, חברת הביטוח המאוחדת פועלת ליישם תהליכים ובקורות לניהול סיכון הסייבר.

בהתאם לחוזר גופים מוסדיים 4-9-2010 "ניהול טכנולוגיות מידע בגופים מוסדיים", וחוזר 14-9-2006 "ניהול סיכונים סייבר בגופים המוסדיים" בוצעו ניתוח איומים וכן סקר להערכת ההשפעה הפוטנציאלית של סיכונים IT וסיכונים סייבר על תהליכי הליבה, לרבות התייחסות לאירועים בעלי פוטנציאל לגרימת נזק.

באור 40: - ניהול סיכונים (המשך)

א. תיאור הליכי ושיטות ניהול הסיכונים (המשך)

1. בחברת הביטוח המאוחדת (המשך)

סיכונים משפטיים

בהתייחס לסיכונים משפטיים, כולל סיכוני ציות וניהול מוצרים, היועצת המשפטית אחראית לניהול הסיכון המשפטי, מסתייעת במידת הצורך בייעוץ משפטי חיצוני ומעניקה תמיכה ומענה לכלל ההיבטים המשפטיים של פעילות חברת הביטוח המאוחדת. במסגרת זו, ניהולו השוטף של הסיכון המשפטי מתבטא בעיקר במתן ייעוץ משפטי שוטף לגורמים הרלוונטיים בנושאים השונים הכרוכים בפעילות חברת הביטוח המאוחדת, בהכנת מסמכי התקשרות ופוליסות ביטוח, בניהול הידע המשפטי, ובכלל זה עדכון הגורמים הרלבנטיים בשינוי הוראות דין ורגולציה לסוגיהם, אשר יש להם השלכה על עבודת חברת הביטוח המאוחדת, בהתאמת מערך ההסכמים והנהלים לשינויים, ובריכוז התביעות הייצוגיות נגד חברת הביטוח המאוחדת והפיקוח על הגורמים המקצועיים המטפלים בהן מטעמה. על מנת לקיים את אחריות חברת הביטוח המאוחדת למלא אחר דרישות החוק פועלת בחברת הביטוח המאוחדת ממונה על ציות ואכיפה, המסייעת לעובדיה לקיים את אחריותם לציית להוראות הרלבנטיות להם. בחודש פברואר 2014, אומצה תכנית אכיפה, במסגרת יישום הוראות חוזר ניהול סיכוני ציות בגופים מוסדיים (2013-9-20) ועמדת ממונה קריטריונים להערכת אפקטיביות של תכנית ציות ואכיפה פנימית ומדיניות הממונה ליישומה (ש.ה 57738-2013) ומינתה את הגורמים שיהיו אחראים על יישומה ויפקחו על ביצועה.

מוצרים חדשים

תהליך השקת מוצרים חדשים כולל זיהוי ובחינה מקיפה של הסיכונים הכרוכים במוצר וקביעת הדרכים לניהולם ולבקרה עליהם. כאשר מתעורר חשש כי קיימת הרעה בתוצאות החיתומיות, שמקורה אינו בתנודות אקראיות, נערכות בדיקות מעמיקות, בין השאר, להערכת הסיכון הגלום, ובמידת הצורך מותאמת הערכת הרזרבות. בדיקות דומות מתבצעות בעת חידוש עסקאות.

בקרה על סיכונים

חברת הביטוח המאוחדת רואה בבקרה אפקטיבית רכיב חשוב במערך ניהול הסיכונים. חברת הביטוח המאוחדת מפעילה מערך בקרה ארגוני. מערך זה אחראי על ביצוע בקרה על מכלול היבטים בפעילות חברת הביטוח המאוחדת, בכלל זה בקרה על הסיכונים לסוגיהם.

כמו כן, פעילותם הבלתי תלויה של יחידת ניהול סיכונים, אגף אקטואריה ואגף כספים מספקת רובד בקרה נוסף על הסיכונים.

בפרט, יחידת ניהול הסיכונים מבקרת את החשיפה הכוללת לסיכונים בפעילות חברת הביטוח המאוחדת ומבצע בקרות על סיכוני השוק, אשראי ונזילות, בכלל זה בקרה על עמידה במגבלות לסיכוני שוק בפעילות הנוסטרו והמשתתפות, במגבלות לחשיפות למבטחי משנה ובמגבלות לסיכוני אשראי שנקבעו במסגרת מדיניות ניהול הסיכונים.

בנוסף, המבקרת הפנימית עורכת ביקורות תקופתיות, בין השאר, בהתבסס על סקרי סיכונים שבוצעו על ידי יחידת ניהול סיכונים.

לפרטים נוספים בדבר הסיכונים ומערך ניהול הסיכונים של חברת הביטוח המאוחדת, ראה בדוחותיה הכספיים של חברת הביטוח המאוחדת.

באור 40: - ניהול סיכונים (המשך)

א. תיאור הליכי ושיטות ניהול הסיכונים (המשך)

2. באדגר

פעילויות אדגר חושפות אותה לסיכונים פיננסיים שונים, כגון סיכון שוק (לרבות סיכון מטבע, סיכון שווי הוגן בגין שיעור ריבית וסיכון מחיר), סיכון אשראי, סיכון נזילות וסיכון תזרים מזומנים בגין שיעור ריבית. תוכנית ניהול הסיכונים הכוללת של אדגר מתמקדת בפעולות לצמצום למינימום השפעות שליליות אפשריות על הביצועים הפיננסיים של אדגר. אדגר משתמשת במכשירים פיננסיים נגזרים לגדר כלכלית חשיפות מסוימות לסיכונים.

ניהול הסיכונים מבוצע בהתאם למדיניות שאושרה על ידי דירקטוריון אדגר, אשר מספק עקרונות לניהול הסיכונים הכולל, כמו גם את המדיניות הספציפית לחשיפות מסוימות לסיכונים, כגון סיכון שער חליפין, סיכון שיעור ריבית, סיכון אשראי, וכן שימוש במכשירים פיננסיים נגזרים ומכשירים פיננסיים לא נגזרים.

א. סיכון שער חליפין

לשיעור הפיחות/תיסוף של הש"ח ביחס למטבעות במדינות בהן פועלת אדגר עשויה להיות השפעה על תוצאותיה הכספיות של אדגר. אדגר נוקטת במדיניות של צמצום החשיפה המטבעית בעת ביצוע ההשקעה במקרקעין בחו"ל על ידי לקיחת אשראי לרכישת הנכס במטבע המקומי. עם זאת נוצרה לאדגר חשיפה עקב שימוש בהון ובכספי אשראי בש"ח (בעיקר באמצעות הנפקות אג"ח בש"ח) לצורך השקעות חדשות בחו"ל. על מנת להקטין את החשיפה פעלה הנהלת אדגר באופן הבא:

- בגין המימון שנעשה באמצעות אשראי שקלי ביצעה אדגר הגנה מלאה באמצעות עסקאות פורוורד (לפירוט העסקאות ראה באור 10 לעיל).
- בגין ההון העצמי ביצעה אדגר עסקאות הגנה כנגד ירידה בשערי החליפין של -3% 5% ומנגד תהנה אדגר מעליית שערי החליפין עד 8%, ההגנה נעשתה באמצעות עסקאות צילינדר (לפירוט העסקאות ראה באור 10 לעיל).

ב. סיכון אשראי

לאור מספר השוכרים הרב והפיזור הגיאוגרפי, לאדגר אין ריכוזים משמעותיים של סיכון אשראי. בדרך כלל נדרשים השוכרים להעמיד בטחונות להבטחת תשלומים. בעת הצורך, על מנת לצמצם סיכונים אשראי, אדגר נוהגת להגדיל את הבטחונות הנדרשים.

ג. סיכון ריבית

לאדגר נכסים והתחייבויות פיננסיות שנושאות ריבית קבועה או משתנה. במקרה של תנודתיות בשערי הריבית בשווקים הפיננסיים במדינות בהן פועלת אדגר, נחשפת אדגר לשינויים בשווי ההון של המכשירים הפיננסיים בריבית קבועה. לגבי מכשירים פיננסיים בריבית משתנה קיים סיכון לשינוי בתזרים המזומנים של אדגר.

על מנת לצמצם חשיפה זו נוהגת אדגר לבצע עסקאות הגנה מפני שינויים בשערי הריבית.

ד. סיכון נזילות

לאדגר נכסים קבועים כגון נדל"ן להשקעה ורכוש קבוע. מימוש נכסים אלו כרוך במציאת רוכש, ניהול משא ומתן ותלוי בתנאי השוק. על כן תהליך מכירת נכסים קבועים אלו יכול לארוך זמן רב.

במקביל לנכסים, לאדגר התחייבויות לתאגידים בנקאיים, שבמקרים מסוימים יכולים לדרוש פירעון מוקדם של ההתחייבויות. יחד עם זאת, בדרך כלל היקף האשראי הבנקאי אינו עולה על 70% משווי הנכס במועד העמדת ההלוואה ולפיכך החשיפה לפירעון מוקדם אינה גבוהה.

לאחר תאריך הדוח, בחודש ינואר 2018 קיבלה אדגר מסגרות אשראי, בסך של כ-315 מיליון ש"ח, מתוכן סך של 165 מיליון ש"ח מסגרת אשראי בגין פרויקט אדגר 360 מגדל C לניצול עם התקדמות הבנייה. כמו-כן לאדגר מזומנים ושווה מזומנים והשקעות לזמן קצר בסך של כ-263 מיליון ש"ח.

באור 40: - ניהול סיכונים (המשך)

א. תיאור הליכי ושיטות ניהול הסיכונים (המשך)

2. באדגר (המשך)

ה. סיכון מדד מחירים לצרכן

לאדגר הלוואות מתאגידים בנקאיים ואגרות חוב שהונפקו אשר צמודות לשינויים במדד המחירים לצרכן בישראל. סכום המכשירים הפיננסיים אשר צמוד למדד המחירים לצרכן ושבינו קיימת לאדגר חשיפה לשינויים במדד המחירים לצרכן, הינו כ- 1,555,622 אלפי ש"ח נכון ליום 31 בדצמבר, 2017.

על מנת לצמצם חשיפה זו נוהגת אדגר לבצע עסקאות הגנה מפני שינויים במדד המחירים לצרכן. לפירוט נוסף ראה באור 10 לעיל.

3. במימון ישיר

ניהול הסיכונים במימון ישיר מתבסס על הגורמים האחראיים לסיכונים העסקיים הנלקחים על ידם הכולל את מנהל הסיכונים ומנכ"ל מימון ישיר האחראים על זיהוי, מיפוי והמעקב אחר הסיכונים.

פעילות מימון ישיר חושפת אותה לסיכונים פיננסיים שונים כגון סיכון אשראי, סיכונים הנובעים ממצב המשק, סיכון נזילות וסיכון ריבית.

הסיכונים בגין מתן האשראי ממותנים על ידי פיזור גדול של התיק ועל ידי יישום מדיניות חיתום קפדנית הלוקחת בחשבון את הביטחון כנגד האשראי, אזור גיאוגרפי ואופיו של הלווה.

א. סיכון ריבית

כנותנת אשראי לציבור לתקופות שונות, במגוון מסלולי הצמדה, בריבית קבועה ומשתנה, חשופה מימון ישיר לסיכונים ריבית והצמדה. עיקר האשראי שהעניקה מימון ישיר ללקוחותיה הנו אשראי בריבית קבועה הצמודה למדד המחירים לצרכן. מנגד לחברה קווי אשראי לזמן קצר מבנקים בריבית משתנה. בהתאם לכך חשופה מימון ישיר לשינויים בשיעורי הריבית במשק.

ב. סיכון מדד מחירים לצרכן

למימון ישיר הלוואות שניתנו ללקוחות אשר צמודות לשינויים במדד. הסכום נטו של המכשירים הפיננסיים אשר צמוד למדד המחירים לצרכן ושבינו קיימת למימון ישיר חשיפה לשינויים במדד המחירים לצרכן, הינו כ- 761 מיליון ש"ח נכון ליום 31 בדצמבר, 2017 (31 בדצמבר, 2016 - כ- 817 מיליון ש"ח).

ג. סיכון אשראי

סיכון אשראי הינו סיכון מהותי של מימון ישיר. סיכון אשראי הוא הסיכון שצד אחד למכשיר פיננסי יגרום להפסד פיננסי אצל הצד האחר על ידי אי עמידה במחויבות. סיכון האשראי של מימון ישיר נובע בעיקר מהסיכון שבאי עמידת לקוחותיה בהתחייבויותיהם כלפיה, במידה ויווצר פיגור או כשל בהחזרים התקופתיים של הלוואות. הסכום המייצג באופן הטוב ביותר את החשיפה המרבית לסיכון אשראי של מימון ישיר, מבלי להתחשב בבטוחה כלשהי המוחזקת כנגד הלוואה, הינו הערך בספרים של הנכסים הפיננסיים.

החשיפה המקסימלית להפסד בגין הלוואות ששיווקה מימון ישיר ללאומי קארד וכאל ומימון ישיר ערבה כלפיהן הינו כ- 1,006 מיליון ש"ח.

עם זאת, כנגד הלוואות בהיקף של כ- 852 מיליון ש"ח, מימון ישיר מחזיקה כבטוחה שעבוד על כלי רכב פרטיים. מימוש הבטוחה במקרה של חדלות פירעון, מאפשר למימון ישיר להקטין משמעותית את נזק האשראי הצפוי לה בגין הלוואות אלו.

באור 40: - ניהול סיכונים (המשך)

א. תיאור הליכי ושיטות ניהול הסיכונים (המשך)

3. במימון ישיר (המשך)

ג. סיכון אשראי (המשך)

סיכון האשראי מטופל ברמת מימון ישיר. מימון ישיר אחראית לניהול וניתוח סיכון האשראי בגין כל לקוח חדש, בהתחשב במצבו הפיננסי של הלקוח הפוטנציאלי, בטרם היא מחליטה להציע לו הלוואה וכן בעת קביעת תנאי התשלום בגין ההלוואה. למימון ישיר קיימים יעדים ברורים של נזקי אשראי צפויים, ובהתאם, מימון ישיר מתאימה את חיתום הלקוחות שלה לצורך שמירה על רמת סיכון דומה לרמת הסיכון הקיימת בשנים האחרונות.

ד. סיכון נזילות

ההתחייבות העיקרית של מימון ישיר היא במסגרת אשראי בנקאי לזמן קצר. פירעון האשראי ימומן באמצעות פרעונות והמחאות זכויות של תיק ההלוואות של מימון ישיר. סיכון הנזילות הוא בכך שהתאגידים הבנקאיים לא יחדשו את מסגרת האשראי או אם מימון ישיר לא תעמוד באמות המידה הפיננסיות. ראה בנוסף באור 19 לעיל.

ב. דרישות חוקיות בגופים מוסדיים בישראל

כאמור, על גופים מוסדיים בישראל מוטלת חובה חוקית למנות מנהל סיכונים שתפקידו העיקריים הינם:

- זיהוי הסיכונים הביטוחיים והפיננסיים המהותיים לחוסנה של חברת הביטוח המאוחדת ולעמידה בחבותה למבוטחים קיימים ועתידיים, לרבות סיכונים מהותיים הנובעים מהנכסים המוחזקים כנגד התחייבויות תלויות תשואה (משתתפות ברווחים).
 - כימות החשיפה והערכת ההשפעה הפוטנציאלית של הסיכונים המהותיים שזוהו לפי אמות מידה שיוגדרו על ידי חברת הביטוח המאוחדת ולתקופות עתידיות שיקבעו.
 - הערכת ההון העצמי הנדרש (ההון הכלכלי) מחברת הביטוח המאוחדת לצורך נשיאה בסיכונים המהותיים תוך התייחסות למידת המתאם בין הסיכונים השונים.
 - דיווח תקופתי למנהל הכללי, לדירקטוריון ולוועדות ההשקעה של חברת הביטוח המאוחדת בדבר הסיכונים.
 - מתן התייחסות לסיכונים הגלומים במוצרים חדשים, שינויי תקנון, כניסה לתחום השקעות חדש ובעת התקשרות בעסקה שעל פי קביעת דירקטוריון חברת הביטוח המאוחדת יש לה פוטנציאל להשפעה מהותית על התוצאות העסקיות של הגוף המוסדי או על כספי לקוחותיו.
- חברת הביטוח המאוחדת מינתה מנהל סיכונים אשר פועל, בין השאר, ליישום הדרישות הרגולטוריות בתחום זה.

באור 40: - ניהול סיכונים (המשך)

ג. סיכוני שוק

סיכון שוק הוא הסיכון שהשווי ההוגן או תזרימי המזומנים העתידיים של נכסים פיננסיים, התחייבויות פיננסיות או התחייבויות ביטוחיות ישתנו כתוצאה משינויים במחירי שוק. סיכוני שוק כוללים, בין היתר, סיכונים הנובעים משינויים בשערי הריבית, בשערי מניות, במדד ובשערי החליפין של מטבע חוץ.

קביעת מדיניות ההשקעות נעשית על ידי ועדות השקעה בחברת הביטוח המאוחדת בהתאם לדין במסגרת מדיניות ההשקעה השנתית. דירקטוריון חברת הביטוח המאוחדת מגדיר את תאבון הסיכון בכל אחד מהפרמטרים שלהלן. יחידת ניהול הסיכונים מוודאת את העמידה במדיניות בהתאם לתאבון הסיכון שנקבע.

1. חוזים תלויי תשואה

התחייבויות תלויות תשואה הינן התחייבויות בגין חוזים בהם תגמולי הביטוח שלהם זכאי המוטב תלויים בתשואה שמניבות השקעות מסוימות של חברת הביטוח המאוחדת, בניכוי דמי ניהול.

לגבי הנכסים וההתחייבויות - בגין מוצרים אלו לא קיימת לחברת הביטוח המאוחדת חשיפה ישירה בגין שינויים בריבית, בשווי ההוגן של ההשקעות או במדד. השפעת התוצאות הכספיות על רווחי חברת הביטוח המאוחדת מצטמצמות לשינוי בדמי הניהול הנגזרים מהיקף הנכסים.

לאור האמור, מבחני הרגישות ומועדי הפירעון של ההתחייבויות המפורטים בסעיפים הבאים אינם כוללים חוזים תלויי תשואה.

2. ניתוחים

לשם ביצוע פעולות חישוב, כימות ובחינת סיכוני שוק, עושה חברת הביטוח המאוחדת שימוש במערכת ממוכנת לניהול סיכונים אשר בין היתר מבצעת את הניתוחים הבאים:

VAR - Value at Risk - הערך הנתון בסיכון. ה-**VAR** אומד את ההפסד המרבי הצפוי כתוצאה משינויים במחירי השוק, עבור תקופה ורמת בטחון נתונות. ישנן מספר שיטות מקובלות לחישוב ה-**VAR**, כמו סימולציה היסטורית, סימולציית מונטה קרלו, ושיטת מטריצת השונות המשותפת. הערך הנתון בסיכון מחושב על סמך שינויים בשווי ההוגן או ביתרה החשבונאית של הנכסים. חברת הביטוח המאוחדת בחרה בשיטת הסימולציה ההיסטורית אשר מדמה את שווי תיק המכשירים הפיננסיים שלה בתקופה שנבחרה. שווי התיק נבחן מול שינויים במחירי ותשואות השוק על פני רצף של תקופות זמן עבר שנקבעו. הסימולציה ההיסטורית מניחה שמה שקרה בעבר הוא שיתרחש בעתיד.

ALM - Asset Liability Management - ניהול נכסים והתחייבויות הנו תהליך הכולל התאמה דינאמית בין הנכסים וההתחייבויות. זהו תהליך מתמשך של בניה, יישום, בקרה ושינוי אסטרטגיה לגבי הנכסים וההתחייבויות במטרה להשיג יעדים פיננסיים וזאת בהתאם לתאבון הסיכון של הדירקטוריון וועדות ההשקעה של חברת הביטוח המאוחדת, כפי שנקבעו על ידם. **ALM** כולל דוחות לניתוח פוזיציות חברת הביטוח המאוחדת במגזרים השונים ואמידת החשיפה בבסיסי ההצמדה והחשיפה לריבית.

הדוחות העיקריים הם:

1. דוח מאזן הצמדה לפי מגזרים.
2. דוח לאמידת המח"מ והשת"פ בכל אחד מהסעיפים.
3. דוח המשווה בין שווי הוגן לשווי חשבונאי.

באור 40: - ניהול סיכונים (המשך)

ג. סיכוני שוק (המשך)

2. ניתוחים (המשך)

מודל STRESS - תרחישים ובדיקות רגישות. מדובר בבדיקות המיועדות להעריך הפסדים במקרים קיצוניים. בניית התרחישים אמורה לענות על שאלות כגון: כמה ניתן להפסיד בהינתן תרחיש מסוים, איזה מאורע יכול לגרום להפסד גדול במיוחד.

מדדי סיכון - מדובר בבדיקות המיועדות לאמוד את הסיכון היחסי של חברת הביטוח המאוחדת, באופן שניתן יהיה להשוות בין אפיקי השקעה שונים.

תיק סמן - מאפשר השוואה בין התוצאות החודשיות על בסיס עקבי עבור וועדת ההשקעות של חברת הביטוח המאוחדת. תוצאות ההשוואה מדווחות באופן שוטף לוועדת ההשקעות של חברת הביטוח המאוחדת.

3. מבחני רגישות הנוגעים לסיכוני שוק

להלן ניתוח רגישות ביחס להשפעת השינוי במשתנים אלה על הרווח (הפסד) לתקופה ועל הרווח הכולל (הון). ניתוח הרגישות הינו ביחס לנכסים הפיננסיים, ההתחייבויות הפיננסיות וההתחייבויות בגין חוזי ביטוח וחוזי השקעה, בגין משתנה הסיכון הרלבנטי נכון לכל מועד דיווח, ובהנחה שכל שאר המשתנים האחרים קבועים. כך, למשל, השינוי בריבית הינו בהנחה שכל הפרמטרים האחרים לא השתנו. ניתוח הרגישות אינו כולל כאמור את השפעתם של חוזים תלויי תשואה כמפורט לעיל. כמו כן, הונח שהשינויים האמורים אינם משקפים ירידת ערך פרמננטית של נכסים המוצגים בעלות מופחתת או של נכסים המוצגים בשווי הוגן, ולפיכך, בניתוח הרגישות להלן, לא נכללו בגין נכסים אלו הפסדים מירידת ערך.

מבחני הרגישות מביאים לידי ביטוי השפעות ישירות בלבד, ללא השפעות משניות.

יצוין גם כי הרגישויות אינן ליניאריות, כך ששינויים גדולים או קטנים יותר ביחס לשינויים שמתוארים להלן אינם בהכרח אקסטרפולציה פשוטה של השפעת אותם שינויים.

באור 40: - ניהול סיכונים (המשך)

ג. סיכוני שוק (המשך)

3. מבחני רגישות הנוגעים לסיכוני שוק (המשך)

31 בדצמבר 2017

שיעור הריבית (1)		השקעות במכשירים הונניים (2)		שיעור השינוי במדד המחירים לצרכן		שיעור השינוי בשע"ח של הדולר		
+1%	-1%	+10%	-10%	+1%	-1%	+10%	-10%	
אלפי ש"ח								
17,381	13,762	25,017	(25,017)	(2,437)	(1,784)	15,683	(15,683)	רווח (הפסד) (3)
(1,678)	(1,808)	25,017	(25,017)	(2,437)	(1,784)	15,683	(15,683)	רווח כולל (הון)

31 בדצמבר 2016

שיעור הריבית (1)		השקעות במכשירים הונניים (2)		שיעור השינוי במדד המחירים לצרכן		שיעור השינוי בשע"ח של הדולר		
+1%	-1%	+10%	-10%	+1%	-1%	+10%	-10%	
אלפי ש"ח								
(5,702)	7,811	13,655	(13,655)	(708)	(422)	7,128	(7,128)	רווח (הפסד) (3)
10,786	(7,520)	13,655	(13,655)	(708)	(422)	7,128	(7,128)	רווח כולל (הון)

(1) ניתוח הרגישות ביחס לשינוי בריבית הינו גם ביחס למכשירים בריבית קבועה וגם ביחס למכשירים בריבית משתנה. ביחס למכשירים בריבית קבועה החשיפה הינה ביחס לערך הפנקסני של המכשיר וביחס למכשירים עם ריבית משתנה החשיפה הינה ביחס לתזרים המזומנים מהמכשיר הפיננסי. ניתוחי הרגישות מבוססים על הערך בספרים ולא על שווי כלכלי. על כן, במבחני הרגישות לא נלקחו בחשבון, מתוך הנכסים בעלי סיכון ריבית ישיר, נכסי החוב שאינם סחירים, הנמדדים בעלות מופחתת ושאינם נלקחים בחשבון בבדיקת נאותות העתודות, מזומנים ושווי מזומנים, התחייבויות פיננסיות, פקדונות ויתרות מבטחי משנה.

לגבי ביטוח כללי, בעקבות המעבר לנוהג המיטבי, חברת הביטוח המאוחדת החלה להוון את ההתחייבויות הביטוחיות בביטוח כללי החל מיום 31 בדצמבר 2015.

ירידה עתידית של ריבית בשיעור של 1% תביא לגידול בהתחייבויות אלה ולהקטנת הרווח הכולל בחברת הביטוח המאוחדת בסך של כ-35 מיליון ש"ח, נטו ממס (שנה קודמת 33 מיליון ש"ח לאחר מס).

עליה עתידית של ריבית בשיעור של 1% תביא לקטון בהתחייבויות אלה ולהגדלת הרווח הכולל בחברת הביטוח המאוחדת בסך של כ-27 מיליון ש"ח, נטו ממס (שנה קודמת 31 מיליון ש"ח לאחר מס).

נתוחי הרגישות בגין ביטוח כללי, כאמור לעיל, אינם כוללים את השפעת תקנות ההיוון כאמור בבאור 40'2.

(2) השקעות במכשירים שאין להם תזרים קבוע, או שלחילופין, לחברת הביטוח המאוחדת אין מידע ביחס לתזרים זה.

(3) תוצאות מבחני הרגישות מוצגים נטו לאחר ניכוי השפעת המס.

(4) שיעור השינוי בשע"ח של מטבע חוץ כולל בגין מכשירים פיננסיים שאינם פריטים כספיים.

באור 40: - ניהול סיכונים (המשך)

ג. סיכוני שוק (המשך)

3. מבחני רגישות הנוגעים לסיכוני שוק (המשך)

31 בדצמבר 2017

שיעור השינוי בשע"ח של הדולר הקנדי		שיעור השינוי בשע"ח של האירו		
-5%	+5%	-5%	+5%	
אלפי ש"ח				
(485)	1,188	2,645	(3,205)	רווח (הפסד)
(13,750)	14,540	(9,391)	9,123	רווח כולל (הון)

31 בדצמבר 2016

שיעור השינוי בשע"ח של הדולר הקנדי		שיעור השינוי בשע"ח של האירו		
-5%	+5%	-5%	+5%	
אלפי ש"ח				
4,223	(2,333)	1,671	(991)	רווח (הפסד)
(7,810)	9,755	(12,317)	13,249	רווח כולל (הון)

באור 40: - ניהול סיכונים (המשך)

ג. סיכוני שוק (המשך)

4. סיכון ריבית ישיר

סיכון ריבית ישיר הינו הסיכון ששינוי בריבית השוק יגרום לשינוי בשווי ההוגן של הנכס או ההתחייבות הפיננסית. סיכון זה מתייחס לנכסים שהסליקה שלהם נעשית במזומן. תוספת המילה "ישיר" ממחישה את העובדה ששינוי הריבית יכול להשפיע גם על סוגי נכסים אחרים אבל לא באופן ישיר, כדוגמת השפעת שינוי הריבית על שערי המניות.

להלן פירוט הנכסים וההתחייבויות לפי החשיפה לסיכוני ריבית:

31 בדצמבר 2017			נכסים עם סיכון ריבית ישיר:
סך הכל	תלוי תשואה	שאינו תלוי תשואה	
	אלפי ש"ח		
865,738	343,563	522,175	נכסי חוב סחירים
1,134,230	9,412	1,124,818	נכסי חוב שאינם סחירים
87,685	24,363	63,322	השקעות פיננסיות אחרות
454,165	8,279	445,886	מזומנים ושווי מזומנים
194,209	-	194,209	נכסי ביטוח משנה
2,736,027	385,617	2,350,410	סך הכל נכסים עם סיכון ריבית ישיר
1,843,109	119,956	1,723,153	נכסים ללא סיכון ריבית ישיר (1)
4,579,136	505,573	4,073,563	סך הכל נכסים בחברת הביטוח המאוחדת
6,604,442	-	6,604,442	סך הכל נכסים אחרים
11,183,578	505,573	10,678,005	סך הכל נכסים
			התחייבויות עם סיכון ריבית ישיר:
357,541	-	357,541	התחייבויות פיננסיות
30,457	11,295	19,162	התחייבויות בשל הטבות לעובדים
3,231,903	494,407	2,737,496	התחייבויות בגין חוזי ביטוח וחוזי השקעה
3,619,901	505,702	3,114,199	סך הכל התחייבויות עם סיכון ריבית ישיר
415,074	-	415,074	התחייבויות ללא סיכון ריבית ישיר (2)
4,034,975	505,702	3,529,273	סך הכל התחייבויות בחברת הביטוח המאוחדת
5,754,453	-	5,754,453	סך הכל התחייבויות אחרות
1,394,150	-	1,394,150	סך הכל הון
11,183,578	505,702	10,677,876	סך הכל הון והתחייבויות
-	(129)	129	סך הכל נכסים בניכוי התחייבויות

1. נכסים שאין להם סיכון ריבית ישיר - כוללים נדל"ן להשקעה, מניות, נכסים בלתי מוחשיים, הוצאות רכישה נדחות, רכוש קבוע וכן קבוצות מאזניות של נכסים פיננסיים ולפיכך סיכון הריבית בגינם נמוך יחסית (פרמיות לגביה, יתרות שוטפות של חברות ביטוח, חייבים ויתרות חובה).

2. התחייבויות ללא סיכון ריבית ישיר כוללות מיסים נדחים וזכאים ויתרות זכות.

הערות

בגין יתר השקעות חברת הביטוח המאוחדת במסגרת עסקי ביטוח חיים קיימת חשיפה לשערי ריבית שישררו בעת מיחזור ההשקעות אשר משך החיים שלהן עשוי להיות נמוך מאורך החיים הממוצע של ההתחייבויות הביטוחיות.

באור 40: - ניהול סיכונים (המשך)

ג. סיכוני שוק (המשך)

4. סיכון ריבית ישיר (המשך)

31 בדצמבר 2016			נכסים עם סיכון ריבית ישיר:
סך הכל	תלוי תשואה אלפי ש"ח	שאינו תלוי תשואה	
875,614	385,468	490,146	נכסי חוב סחירים
1,032,657	6,330	1,026,327	נכסי חוב שאינם סחירים
570,692	10,740	559,952	מזומנים ושווי מזומנים
172,555	-	172,555	נכסי ביטוח משנה
2,651,518	402,538	2,248,980	סך הכל נכסים עם סיכון ריבית ישיר
1,458,240	110,681	1,347,559	נכסים ללא סיכון ריבית ישיר (1)
4,109,758	513,219	3,596,539	סך הכל נכסים בחברת הביטוח המאוחדת
6,192,193	-	6,192,193	סך הכל נכסים אחרים
10,301,951	513,219	9,788,732	סך הכל נכסים
			התחייבויות עם סיכון ריבית ישיר:
351,310	-	351,310	התחייבויות פיננסיות
17,554	6,014	11,540	התחייבויות בשל הטבות לעובדים
2,922,480	507,303	2,415,177	התחייבויות בגין חוזי ביטוח וחוזי השקעה
3,291,344	513,317	2,778,027	סך הכל התחייבויות עם סיכון ריבית ישיר
285,011	-	285,011	התחייבויות ללא סיכון ריבית ישיר (2)
3,576,355	513,317	3,063,038	סך הכל התחייבויות בחברת הביטוח המאוחדת
5,638,498	-	5,638,498	סך הכל התחייבויות אחרות
1,087,098	-	1,087,098	סך הכל הון
10,301,951	513,317	9,788,634	סך הכל הון והתחייבויות
-	(98)	98	סך הכל נכסים בניכוי התחייבויות

- נכסים שאין להם סיכון ריבית ישיר - כוללים נדל"ן להשקעה, מניות, נכסים בלתי מוחשיים, הוצאות רכישה נדחות, רכוש קבוע וכן קבוצות מאזניות של נכסים פיננסיים ולפיכך סיכון הריבית בגינם נמוך יחסית (פרמיות לגביה, יתרות שוטפות של חברות ביטוח, חייבים ויתרות חובה).
- התחייבויות ללא סיכון ריבית ישיר כוללות מיסים נדחים וזכאים ויתרות זכות.

באור 40: - ניהול סיכונים (המשך)

ד. סיכוני נזילות

סיכון נזילות הינו הסיכון שהקבוצה תידרש לממש את נכסיה במחיר נחות על מנת לעמוד בהתחייבויותיה.

1. חברת הביטוח המאוחדת חשופה לסיכונים הנובעים מאי הוודאות לגבי המועד בו תידרש לשלם תביעות והטבות אחרות למבוטחים, ביחס להיקף הכספים שיהיו זמינים לכך באותו מועד. אולם, חלק ניכר מהתחייבויותיה הביטוחיות במגזר ביטוח חיים אינן חשופות לסיכון הנזילות בגלל אופיים של חוזי הביטוח כמתואר להלן.
- יצוין, עם זאת, כי צורך אפשרי לגיוס מקורות באופן בלתי צפוי ובזמן קצר עשוי לחייב מימוש נכסים משמעותי באופן מהיר ומכירתם במחירים שלא בהכרח ישקפו את שווי השוק שלהם.
2. חוזים תלויי תשואה בביטוח חיים - על פי תנאי החוזים זכאים בעליהם לקבל את שווי ההשקעות האמורות ותו לא. לפיכך אם ערך ההשקעות ירד מכל סיבה שהיא, תהיה במקביל ירידה זהה בגובה התחייבויות חברת הביטוח המאוחדת.
3. סיכון הנזילות של חברת הביטוח המאוחדת נובע בעיקר מיתרת הנכסים שאינם כנגד חוזים תלויי תשואה. נכסים אלו מהווים כ-89% (כ-4,074 מיליון ש"ח) מכלל נכסי חברת הביטוח המאוחדת. מתוך יתרת הנכסים האמורה, סך של כ-1,222 מיליון ש"ח הינם מזומנים ונכסים שחירים הניתנים למימוש מיידי.
4. על פי כללי ההשקעה, על חברת הביטוח המאוחדת להחזיק בנכסים נזילים כהגדרתם בכללי ההשקעה, כנגד ההון העצמי שלה וכנגד התחייבויות אחרות שלה, בסכום שלא יפחת מ-30% מסכום ההון העצמי המזערי הנדרש ממנה, בהתאמות המפורטות בכללי ההשקעה.

ניהול נכסים והתחייבויות

הטבלאות להלן מרכזות את מועדי הפירעון המשוערים של סכומי ההתחייבויות הביטוחיות והפיננסיות הבלתי מהוונות של הקבוצה. היות ומדובר בסכומים בלתי מהוונים הרי שאין התאמה בינם לבין יתרות ההתחייבויות הביטוחיות והפיננסיות בדוח על המצב הכספי.

מועדי הפירעון המשוערים של ההתחייבויות בביטוח חיים וחסכון ארוך טווח וביטוח בריאות נכללו בטבלאות כדלקמן:

כספי חסכון - מועדי פירעון חוזיים, למשל גיל הפרישה, ללא הנחות ביטולים, בהנחה שכל החסכון יימשך כהוני ולא יקצבה.

עתודה מפרמיה - לפי תאריך תום הכיסוי הביטוחי

אובדן כושר עבודה בתשלום - על בסיס אומדן אקטוארי.

תביעות תלויות ו- I.B.N.R - מדווח תחת העמודה "ללא מועד פירעון מוגדר".

מועדי הפירעון המשוערים של ההתחייבויות בביטוח כללי ברוטו מחושבים על בסיס אומדן אקטוארי המקצה לסך ההתחייבויות הבלתי מהוונות מועד משוער על פי ניסיון תשלומי התביעות בעבר. סך ההתחייבויות כוללות גם עתודה לפרמיה שטרם הורווחה בניכוי הוצאות רכישה נדחות.

מועדי הפירעון של התחייבויות פיננסיות והתחייבויות בגין חוזי השקעה נכללו על בסיס מועדי הפירעון החוזיים. בחוזים בהם הצד שכנגד רשאי לבחור את עיתוי התשלום של סכום, ההתחייבות נכללת על בסיס של המועד המוקדם ביותר שבו חברת הביטוח המאוחדת יכולה להידרש לשלם את ההתחייבות.

באור 40: - ניהול סיכונים (המשך)

ד. סיכוני נזילות (המשך)

התחייבויות בגין חוזי ביטוח חיים וביטוח בריאות (*)

ללא מועד פירעון מוגדר	ללא מועד פירעון מוגדר	מל 10 שנים ועד 15 שנים	מל 5 שנים ועד 10 שנים	מל שנה ועד 5 שנים	עד שנה	סך הכל
164,596	115,331	9,506	3,337	9,736	15,468	11,218
139,437	96,562	6,988	3,513	8,642	14,697	9,035

(*) לא כולל חוזים תלויי תשואה.

התחייבויות בגין חוזי ביטוח כללי

ללא מועד פירעון מוגדר	ללא מועד פירעון מוגדר	מל 3 שנים ועד 5 שנים	מל שנה ועד 3 שנים	עד שנה	סך הכל
2,471,330	-	328,558	389,209	758,801	994,762
2,228,152	-	322,170	361,685	680,010	864,287

התחייבויות בגין חוזי השקעה

מל 15 שנים	מל 15-11 שנים	מל 10-6 שנים	מל 5-2 שנים	עד שנה (*)	סך הכל
28,656	-	-	-	28,656	
30,352	-	-	-	30,352	

(*) התחייבויות בגין חוזי השקעה תלויי תשואה עומדים לפירעון לפי דרישה. התחייבויות אלו סוגו כעומדות לפירעון עד שנה למרות שמועדי פירעון בפועל עשויים להיות בשנים מאוחרות יותר.

התחייבויות פיננסיות

מל 15 שנים	מל 15-11 שנים	מל 10-6 שנים	מל 5-2 שנים	עד שנה	סך הכל
6,503,066	-	206,433	1,715,829	3,010,068	1,570,736
6,213,020	-	268,350	1,928,790	2,586,954	1,428,926

באור 40: - ניהול סיכונים (המשך)

ה. סיכונים ביטוחיים

הסיכונים הביטוחיים הם בסיס העסק של חברת הביטוח המאוחדת. סיכונים אלה כוללים בין היתר:

- סיכוני חיתום: הסיכון לשימוש בתמחיר שגוי כתוצאה מליקויים בתהליך החיתום ומהפער בין הסיכון בעת התמחור וקביעת הפרמיה, לבין ההתרחשות בפועל כך שהפרמיות הנגבות אינן מספיקות לכיסוי תביעות עתידיות והוצאות. הפערים עשויים לנבוע משינויים מקריים בתוצאות העסקיות ומשינויים בעלות התביעה הממוצעת ו/או בשכיחות התביעות כתוצאה מגורמים שונים.

- סיכוני רזרבה: הסיכון להערכה לא נכונה של ההתחייבויות הביטוחיות אשר עלולה לגרום לכך שהרזרבות האקטואריות אינן מספקות לכיסוי כל ההתחייבויות והתביעות. המודלים האקטואריים על פיהם בן היתר מעריכה חברת הביטוח המאוחדת את התחייבויותיה הביטוחיות, מבוססים על כך שדפוס ההתנהגות והתביעות בעבר מייצג את העתיד לקרות.

חשיפת חברת הביטוח המאוחדת מורכבת מהסיכונים הבאים:

(1) סיכון מודל - הסיכון לבחירת מודל שגוי לתמחור ו/או להערכת ההתחייבויות הביטוחיות;

(2) סיכון פרמטר - הסיכון לשימוש בפרמטרים שגויים וביניהם הסיכון שהסכום שישולם עבור סילוק ההתחייבויות הביטוחיות של חברת הביטוח המאוחדת, או שמועד סילוק ההתחייבויות הביטוחיות, יהיה שונה מזה הצפוי.

- סיכון קטסטרופה: החשיפה לסיכון שאירוע בודד בעל השפעה רבה (קטסטרופה) כגון מלחמה, טרור, נזקי טבע או רעידת אדמה, יביא להצטברות נזקים בהיקף גבוה. אירוע הקטסטרופה המהותי אליו חשופה חברת הביטוח המאוחדת בארץ הינו רעידת אדמה.

גודל ההפסד הביטוחי המרבי הצפוי בעסקי ביטוח כללי, כתוצאה מהחשיפה לנזק בודד גדול או הצטברות נזקים בגין אירוע גדול במיוחד בהסתברות נזק מירבי (MPL) של כ-1.9% הינו כ-2,242 מיליון ש"ח ברוטו וכ-25 מיליון ש"ח בשייר עצמי.

1. סיכון ביטוחי בחוזי ביטוח חיים ובריאות

כללי

להלן תיאור מוצרי הביטוח השונים והשיטות וההנחות המשמשות לחישוב ההתחייבויות בגינם בהתאם לסוג המוצר.

באופן כללי ההתחייבויות הביטוחיות מחושבות על ידי אקטואר, על-פי שיטות אקטואריות מקובלות ובאופן עקבי לשנה קודמת. ההתחייבויות מחושבות בהתאם לנתוני הכיסויים הרלוונטיים, כגון: גיל ומין המבוטח, תקופת הביטוח, מועד תחילת הביטוח, סוג הביטוח, פרמיה תקופתית וסכום הביטוח.

השיטות האקטואריות לחישוב ההתחייבויות הביטוחיות

(1) תוכניות ביטוח מסוג "מסלולי השקעה":

בתוכניות ביטוח מסוג "מסלולי השקעה" קיים מרכיב חיסכון מזהה. העתודה הבסיסית והעיקרית היא בגובה החיסכון שנצבר בתוספת תשואה בהתאם לתנאי הפוליסה כדלקמן:

- קרן צמודה לתשואת תיק השקעות (חוזים תלויי תשואה).

- בגין מרכיבים ביטוחיים המצורפים לפוליסות אלו (אי כושר עבודה, מקרה מוות, סיעודי וכו') מחושבת התחייבות ביטוחית בנפרד כאמור להלן.

באור 40: - ניהול סיכונים (המשך)

ה. סיכונים ביטוחיים (המשך)

1. סיכון ביטוחי בחוזי ביטוח חיים ובריאות (המשך)

השיטות האקטואריות לחישוב ההתחייבויות הביטוחיות (המשך)

(2) מוצרי סיכון טהור עם פרמיה קבועה (בעיקר משכנתא בפרמיה קבועה ואובדן כושר עבודה) עתודה זו מחושבת לכל כיסויי כהיוון של תזרים המזומנים בגין התביעות הצפויות, בניכוי הפרמיות העתידיות הצפויות. חישוב זה מבוסס על ההנחות לפיהן תומחרו המוצרים כולל שיעור הריבית (להלן ריבית תעריפית) לוח התמותה או התחלואה. החישוב נעשה על ידי חישוב תיאורטי, הידוע בשם "Net premium Reserve" לפיו במקום להתחשב בהוצאות ועמלות באופן ישיר, החישוב מבוסס על "פרמיה נטו" אשר כוללת את העלות הצפויה במרכיב התביעות בלבד ואינה כוללת את השיעור הכלול בתעריף עבור העמלות וההוצאות וזאת לפי הנחות החישוב.

(3) תביעות מתמשכות בתשלום:

- בתביעות בתשלום מסוג אובדן כושר עבודה העתודה מחושבת לפי מקדמי הרזרבה של מבטחי משנה המתבססים על גיל המבוטח ביום התביעה, ותק התביעה וצפי לתקופת תשלום עתידית של התביעה.

- בתביעות בתשלום מסוג הכנסה למשפחה, בה חברת הביטוח המאוחדת מתחייבת לתשלום הקצבה עד לסיום תקופת הביטוח, העתודה מחושבת כהיוון יתרת התשלומים לתאריך הדוח הכספי בריבית היוון התואמת את שיעור הריבית חסרת סיכון לטווח ארוך.

(4) התחייבויות בגין גמלאות המשולמות לכל החיים בגין פוליסות בתוקף (משולמות ומסולקות) שטרם הגיעו לשלב מימוש הגמלא או הגיעו לגיל פרישה וטרם התחיל התשלום בפועל, כוללות עתודה בסיסית המשקפת את ערך הפדיון שנצבר לזכות המבוטח ועתודה משלימה לגמלאות. העתודה המשלימה לגמלאות מחושבת בהתאם להסתברות למשיכת גמלא ובהתאם לתוחלת החיים הצפויה על בסיס לוחות תמותה עדכניים וכן על פי שיעורי ביטולים צפויים ושיעורי ההיוון הרלוונטיים בתיק הגמלא עד למועד הפרישה. אומדנים אלו מחושבים בהתאם לניסיון חברת הביטוח המאוחדת בשילוב עם נתונים שפורסמו על ידי המפקח. שינויים בהנחות לגבי שיעור ההיוון, תוחלת החיים, שיעורי הביטולים, שיעור המבוטחים שיבחרו במשיכת גמלא ו/או שינויים אחרים ישפיעו על ההתחייבויות האמורות. ההפרשה לעתודה המשלימה לגמלאות מבוצעת באופן הדרגתי על ידי שימוש בפקטור היוון K, הנקבע כך שביא לצבירה הדרגתית נאותה של העתודה עד למועד הפרישה הצפוי. פקטור זה מוגבל עד לשיעור ההכנסות העתידיות הצפויות מדמי ניהול או ממרווח פיננסי הנובעים מהשקעות המוחזקות כנגד עתודת הביטוח בשל הפוליסה או מתשלומי פרמיות בניכוי ההוצאות המתייחסות לפוליסה. באופן דומה תחושב הפרשה הדרגתית גם עבור פרמיות שתתקבלנה בעתיד במסגרת הפוליסות וזאת ממועד קבלת הפרמיות.

הסכום להשלמה שייפרס בעתיד באמצעות K אינו מהותי.

(5) עתודות ל- IBNR (תביעות אשר ארעו וטרם דווחו) במוצרי סיכון טהור, מחלות קשות, הוצאות רפואיות ותאונות אישיות מחושבות בהתבסס על ניסיון מצטבר בתיק תוך שימוש במודלים סטטיסטיים עם מרווח שמרנות כמקובל לחישוב עתודות.

(6) ההתחייבות הביטוחית בגין ביטוח קבוצתי מורכבת מעתודה ל- IBNR (תביעות אשר אירעו אך טרם דווחו), הפרשה להמשכיות והפרשה להפסדים עתידיים, ככל שנדרשת.

(7) ההתחייבויות בגין תביעות תלויות בביטוח חיים ובריאות מבוססות על הערכות של מחלקת תביעות וכוללות הוצאות עקיפות.

באור 40: - ניהול סיכונים (המשך)

ה. סיכונים ביטוחיים (המשך)

1. סיכון ביטוחי בחוזי ביטוח חיים ובריאות (המשך)

ההנחות העיקריות המשמשות לחישוב ההתחייבויות הביטוחיות

1. שיעור ההיוון

בגין מוצרי סיכון טהור עם פרמיה קבועה הריבית המשמשת להיוון הינה בשיעור 2.5%, צמודה.

שיעור ההיוון יכול להשתנות כתוצאה משינויים מהותיים בשיעור ריבית השוק לטווח ארוך.

שינויים בשיעור הריבית לטווח הארוך עלולה להגדיל או להקטין את עתודות הביטוח כתוצאה מהצורך בהעמדת עתודה נוספת במסגרת בדיקת נאותות העתודות (LAT). חברת הביטוח המאוחדת בדקה את נאותות ההתחייבויות בגין חוזי ביטוח (LAT) ומצאה כי בהתחשב בגובה העתודות הקיימות, אין צורך בהשלמה הנובעת מ-LAT.

2. שיעורי תמותה ותחלואה

(א) שיעורי התמותה ששימשו לחישוב התחייבויות ביטוחיות בגין תמותה של מבוטחים לפני הגיעם לגיל פרישה (כלומר לא כולל תמותה של מבוטחים מקבלי קצבאות זקנה ומקבלי פיצוי חודשי אי כושר עבודה או סיעוד) זהים, בדרך כלל, לשיעורים אשר שימשו לקביעת התעריף.

(ב) ההתחייבות לקצבאות המשולמות לכל החיים מחושבת בהתאם ללוחות תמותה עדכניים.

עליה בהנחה של שיעור התמותה, עקב עליה בשיעור התמותה בפועל לרמה העולה על ההנחה הקיימת, תביא לגידול בהתחייבויות ביטוחיות בגין תמותה של מבוטחים לפני הגיעם לגיל פרישה ולקיטון ההתחייבות לקצבאות המשולמות לכל החיים.

יצוין כי בעשורים האחרונים קיימת מגמה הפוכה של הגדלת תוחלת החיים וקיטון בשיעור התמותה. הנחת התמותה המשמשת לחישוב ההתחייבות לקצבה לוקחת בחשבון הנחה בגין גידול עתידי בתוחלת החיים. לחברת הביטוח המאוחדת אין קצבאות בתשלום בשלב זה.

(ג) שיעורי התחלואה מתייחסים לשכיחות של מקרי תביעה בגין תחלואה ממחלות קשות, אובדן כושר עבודה, סיעוד, ניתוחים ואשפוז, נכות מתאונה וכיוצ"ב. שיעורים אלה נקבעו על בסיס ניסיון חברת הביטוח המאוחדת או מחקרים של מבטחי משנה. בענפי סיעוד ואובדן כושר עבודה נקבעת תקופת תשלום הקצבאות בהתאם לניסיון חברת הביטוח המאוחדת או מחקרים של מבטחי משנה. ככל שההנחה לגבי שיעור התחלואה תעלה כך תגדל ההתחייבות הביטוחית בגין תחלואה ממחלות קשות, אובדן כושר עבודה, סיעוד, ניתוחים ואשפוז, נכות מתאונה.

3. שיעורי לקיחת גמלא

חוזי ביטוח חיים, הכוללים מרכיב חיסכון, התנהלו, בגין כספים שהופקדו עד שנת 2008 בשני מסלולים: מסלול הוני או מסלול קצבתי. בחלק מהחוזים המבוטח רשאי לבחור את המסלול במועד הפרישה. היות וסכום ההתחייבות הביטוחית שונה בכל אחד משני מסלולים אלו, מוטל על חברת הביטוח המאוחדת לקבוע את שיעור הפוליסות בהן יבחרו המבוטחים במסלול הגמלא. שיעור זה נקבע על פי הנחיות הפיקוח תוך התאמה לניסיון חברת הביטוח המאוחדת.

4. שיעורי ביטולים

שיעור הביטולים משפיע על ההתחייבויות הביטוחיות, בגין חלק מביטוחי הבריאות וכן על קצבאות המשולמות לכל החיים בתקופה שלפני התחלת התשלומים. ביטולי חוזי ביטוח יכולים לנבוע מביטול פוליסות יזום על ידי חברת הביטוח המאוחדת עקב הפסקת תשלומי הפרמיות או פדיונות פוליסות לבקשת בעליהן. ההנחות לגבי שיעורי הביטולים מבוססות על ניסיון חברת הביטוח המאוחדת והן מבוססות על סוג המוצר, משך החיים של המוצר ומגמות מכירה.

באור 40: - ניהול סיכונים (המשך)

ה. סיכונים ביטוחיים (המשך)

1. סיכון ביטוחי בחוזי ביטוח חיים ובריאות (המשך)
ההנחות העיקריות המשמשות לחישוב ההתחייבויות הביטוחיות (המשך)

5. שיעורי המשכיות

ישנם ביטוחי חיים קבוצתיים בהם זכאים המבוטחים להמשיך ולהיות מבוטחים באותם תנאים גם אם החוזה הקולקטיבי לא יחודש. בגין אופציה זו של המבוטחים קיימת לחברת הביטוח המאוחדת התחייבות המבוססת על הנחות לגבי שיעורי ההמשכיות של הביטוחים הקולקטיבים ושיעורי ההמשכיות של החוזים עם המבוטחים לאחר סיום החוזה הקולקטיבי. ככל ששיעור ההסתברות שהחוזה הקולקטיבי לא יחודש (שיעור המשכיות גבוה יותר) כך גדלה ההתחייבות הביטוחית עקב המשך ביטוח בתנאים קודמים, ללא התאמת החיתום לשינוי במצבו הבריאותי של המבוטח.

6. ניתוחי רגישות בביטוח חיים ובריאות

ליום 31 בדצמבר 2016 ו-2017

שיעור הביטולים (פדיונות, סילוקים והקטנות)		שיעור תמותה (*)		שיעור תחלואה (*)	
-10%	+10%	-10%	+10%	-10%	+10%
אלפי ש"ח					
-	-	-	-	-	-
רווח (הפסד)					

(*) נבחן הצורך בהגדלת עתודה הנובעת מחישוב נאותות העתודה בתנאי התרחישים שלעיל. בבדיקה נמצא כי אין השפעה על הרווח והפסד בתרחישים אלו.

שינויים באומדנים ובהנחות העיקריות ששימשו בחישוב ההתחייבויות הביטוחיות

1. השינויים בשנת 2017 נובעים בעיקר מעדכון הנחות שיעור ריביות ההיוון המשמשות בקביעת העתודה לתביעות מתמשכות בתשלום בגין תביעות אובדן כושר עבודה והכנסה למשפחה וכן מעדכון בפקטורים לחישוב IBNR בגין מוצר אכ"ע. כתוצאה מכך חל גידול בהתחייבויות הביטוחיות (לאחר השפעת ביטוח המשנה) בסך של כ-1,684 אלפי ש"ח וקיטון באותו סכום ברווח לפני מיסים על הכנסה.

2. בדיקת נאותות העתודות (LAT)

בחודש אוגוסט 2015 פורסם חוזר ביטוח שעניינו אופן חישוב בדיקת נאותות העתודות (LAT) בביטוח חיים ובריאות ("חוזר ה-LAT"). החוזר מתייחס לנושאים הבאים:

- הנחיות מדידה לגבי שני מאפיינים של תזרימי המזומנים העתידיים: חוסר נזילות (באמצעות פרמיית אי נזילות) וסיכונים ביטוחיים אשר אינם ניתנים לפיזור ("Cost of non-hedgeable risks", CNHR).
- בחירת הנחות דמוגרפיות לצורך חישוב האומדנים השוטפים תעשה ברמה של "Best Estimate" תוך הפעלת שיקול דעת.
- הנחת הריבית והתשואה המתאימה תהיה על פי עקום ריביות חסר סיכון לתאריך הדיווח.
- שימוש בשווי העדכני של נכסים שאינם נמדדים בספרים בשווי הוגן (למעט אג"ח מיועדות).

חברת הביטוח המאוחדת בדקה את נאותות העתודה בהתאם לחוזר ומצאה כי אין צורך בהפרשה נוספת.

באור 40: - ניהול סיכונים (המשך)

ה. סיכונים ביטוחיים (המשך)

2. סיכון ביטוחי בחוזי ביטוח כללי

א. תיאור תמציתי של ענפי הביטוח העיקריים בהם פועלת חברת הביטוח המאוחדת

חברת הביטוח המאוחדת כותבת חוזי ביטוח בתחומי הביטוח הכללי בעיקר בענפי רכב חובה, רכב רכוש, דירות, עסק וחבויות.

פוליסת ביטוח רכב חובה מכסה את בעל הפוליסה והנוהג מפני כל חבות שהם עשויים לחוב לפי חוק פיצויים לנפגעי תאונות דרכים תשל"ה-1975 בשל נזק גוף שנגרם כתוצאה משימוש ברכב מנועי לנהג ברכב, לנוסעים ברכב, או להולכי רגל שנפגעו על ידי הרכב. תביעות בביטוח רכב חובה מתאפיינות ב"זנב ארוך" LONG TAIL. דהיינו, לעיתים חולף זמן רב ממועד קרות האירוע ועד מועד הסילוק הסופי של התביעה.

התעריף לביטוח רכב חובה מחייב אישור של המפקח על הביטוח ומפורסם באתר האינטרנט של המפקח. התעריף הינו דיפרנציאלי, מבוסס על פרמטרים המומלצים על ידי המפקח.

ביטוחי חבויות מיועדים לכיסוי חבותו של מבוטח בגין נזק שהוא עלול לגרום לצד שלישי. סוגי הביטוח העיקריים הינם: ביטוח אחריות כלפי צד ג', ביטוח אחריות מעבידים ואחריות מקצועית. בדרך כלל תביעות בתחום החבויות מתאפיינות ב-"זנב ארוך" LONG TAIL דהיינו, לעיתים חולף זמן ארוך ממועד קרות האירוע ועד מועד הסילוק הסופי של התביעה.

פוליסות לביטוח מקיף ולביטוח צד ג' בענף רכב רכוש מעניקות למבוטח כיסוי לנזקים לרכוש. הכיסוי בדרך כלל מוגבל לשווי הרכב הניזוק, והכיסוי בגין צד שלישי מוגבל בנוסף לסכום המצוין בפוליסה. הפוליסה בכללותה חייבת אישור על ידי המפקח על הביטוח. התעריף גם הוא מחייב אישור. התעריף הינו תעריף אקטוארי, בחלקו דיפרנציאלי, דהיינו מותאם לסיכון ולא אחיד לכלל המבוטחים. התעריף האמור מבוסס על מספר פרמטרים, בחלקם קשורים לרכב המבוטח בפוליסה (כגון סוג הרכב, שנת ייצור, וכיו"ב) ובחלקם קשורים לאפיוני המבוטח והנוהג ברכב (גיל הנהג, ניסיון תביעות וכו'). תהליך החיתום משולב באופן ממוכן בתהליך ההפקה של הפוליסות, מתבצע בחלקו באמצעות התעריף עצמו ובחלקו באמצעות מערכת נהלים, נועד לבדוק את ניסיון התביעות של המבוטח וכולל בין היתר הצגת אישור היעדר תביעות ממבטח קודם במשך שלוש שנים אחרונות והצגת אישור מיגון עדכני.

במרבית המקרים, הפוליסות בביטוחי רכב רכוש מונפקות לפרק זמן של שנה. כמו כן, במרבית המקרים, תביעות בגין פוליסות אלו מתבררות בסמוך למועד קרות מקרה הביטוח.

ביטוחי דירות רכוש ועסק רכוש מיועדים להעניק למבוטח כיסוי כנגד נזק פיזי לרכושו ואובדן רווחים עקב הנזק לרכושו.

הסיכונים העיקריים המכוסים בפוליסות דירות רכוש ועסק רכוש הינם סיכוני אש, התפוצצות, פריצה, רעידת אדמה ונזקי טבע. ביטוחי הרכוש כוללים לעיתים כיסוי לנזקי אובדן רווחים עקב הנזק הפיזי שנגרם לרכוש. במרבית המקרים, תביעות בגין פוליסות אלו מתבררות בסמוך למועד קרות מקרה הביטוח.

ה. סיכונים ביטוחיים (המשך)

2. סיכון ביטוחי בחוזי ביטוח כללי (המשך)

ב. עקרונות חישוב ההערכה האקטוארית בביטוח כללי

כללי

- (א) ההתחייבויות בגין חוזי ביטוח כללי כוללות את המרכיבים העיקריים הבאים:
- הפרשה לפרמיה שטרם הורווחה
 - הפרשה לפרמיה בחסר
 - תביעות תלויות לרבות הוצאות עקיפות ליישובן
 - ובניכוי - הוצאות רכישה נדחות.
- ההפרשה לפרמיה שטרם הורווחה והוצאות הרכישה הנדחות מחושבים בדרך שאינה תלויה בהנחות כלשהן ולכן אינן חשופות לסיכון הרזרבה. לעניין האופן בו מחושבות הפרשות אלה ראה באור 2' לעיל.
- (ב) בהתאם להוראות המפקח התביעות התלויות מחושבות על ידי אקטואר, על-פי שיטות אקטואריות מקובלות באופן עקבי לשנה הקודמת. בחירת השיטה האקטוארית המתאימה לכל ענף ביטוח ולכל שנת אירוע/חיתום, נקבעת על סמך שיקול דעת לפי מידת ההתאמה של השיטה לענף ולעיתים נעשה שילוב בין השיטות השונות. ההערכות מתבססות בעיקרן על ניסיון העבר של התפתחות תשלומי התביעות ו/או התפתחות סכום התשלומים וההערכות הפרטניות. ההערכות כוללות הנחות בדבר עלות התביעה הממוצעת, עלויות הטיפול בתביעות ושכיחות התביעות. הנחות נוספות יכולות להתייחס לשינויים בשיעורי הריבית ועיתוי ביצוע התשלומים. תשלומי התביעות כוללים הוצאות ישירות ועקיפות ליישוב תביעות, בניכוי שיבובים והשתתפויות עצמיות.
- (ג) השימוש בשיטות אקטואריות המבוססות על התפתחות התביעות מתאים בעיקר כאשר קיים מידע יציב ומספק בתשלומי התביעות ו/או בהערכות הפרטניות כדי להעריך את סך עלות התביעות הצפויה. כאשר המידע הקיים בניסיון התביעות בפועל אינו מספק, משתמש האקטואר לעיתים, בחישוב המשקלל בין אומדן ידוע (בחברת הביטוח ו/או בענף) כגון $\text{Loss Ratio} - 1$ ו- Premium לבין התפתחות התביעות בפועל. משקל גדול יותר ניתן להערכה המבוססת על ניסיון ככל שהזמן עובר ומצטבר מידע נוסף על התביעות.
- (ד) כן נכללות הערכות איכותיות ושיקול דעת באשר למידה שמגמות העבר לא ימשכו בעתיד. לדוגמה: עקב אירוע חד פעמי (לדוגמה - נזק טבע חריג בהיקפו), שינויים פנימיים, כגון שינוי בתמהיל התיק, במדיניות החיתום ונוהלי הטיפול בתביעות וכן בגין השפעת גורמים חיצוניים כגון פסיקה משפטית, חקיקה וכו'. כאשר שינויים כאמור לעיל, לא באו לידי ביטוי באופן מלא בניסיון העבר, האקטואר מעדכן את המודלים ו/או מבצע הפרשות ספציפיות על סמך הערכות סטטיסטיות ו/או משפטיות לפי העניין.
- (ה) בתביעות גדולות בעלות אופי לא סטטיסטי, העתודה נקבעת (בברוטו ובשייר) על סמך חוות דעת מומחי חברת הביטוח המאוחדת, ובהתאם להמלצות יועצי המשפטיים.
- (ו) חלקם של מבטחי המשנה בתביעות התלויות נאמד בהתחשב בסוג ההסכם (יחסי/בלתי יחסי) וניסיון התביעות בפועל.
- (ז) הערכת התביעות התלויות עבור חלק חברת הביטוח המאוחדת בפול מתבססת על חישוב שבוצע על ידי הפול.

באור 40: - ניהול סיכונים (המשך)

ה. סיכונים ביטוחיים (המשך)

2. סיכון ביטוחי בחוזי ביטוח כללי (המשך)

ג. פירוט השיטות האקטואריות בענפי הביטוח העיקריים

מודלים אקטואריים המשמשים בקביעת התחייבויות תלויות בביטוח כללי:

Chain ladder/Link Ratio

שיטות אלו מתבססות על התפתחות התביעות ההיסטוריות (התפתחות התשלומים ו/או התפתחות סך התביעות וכן התפתחות כמות התביעות), כדי להעריך את ההתפתחות הצפויה לתביעות קיימות ועתידיות. תנאי הכרחי לשימוש בשיטות אלה הנו קיום מידע מספיק של תביעות שאירעו בעבר על מנת להעריך את סך כל התביעות הצפויות. ההבדל בין שתי השיטות נובע מדרך חישוב ממוצע ההתפתחות (ממוצע פשוט או ממוצע משוקלל).

Bornhuetter Ferguson

שיטה זו משלבת בין אומדן מוקדם (אפריורי) הידוע בחברת הביטוח המאוחדת או בענף ואומדן נוסף המבוסס על התביעות עצמן. האומדן המוקדם משתמש בדרך כלל בפרמיות ושיעור הנזקים להערכת סך כל התביעות. האומדן השני משתמש בניסיון התביעות בפועל, על סמך שיטות אחרות (כגון: chain ladder). הערכת התביעות המשולבת משקללת את שני האומדנים. ככל שהזמן עובר ומצטבר מידע נוסף על התביעות ניתן משקל גדול יותר להערכה המבוססת על ניסיון התביעות בפועל. השימוש בשיטה זו מתאים בעיקר במקרים בהם אין מספיק מידע וביניהם לתקופת החשיפה הטריה. שימוש בשיטה זו דורש תשומת לב האקטואר בבחירת התקופה לפיה יחושב האומדן המוקדם, על האומדן להיות מהימן מספיק וכן רלוונטי דיו לתקופה האמורה.

(א) ענף רכב רכוש

המודל בו חברת הביטוח המאוחדת משתמשת הינו Chain Ladder המבוסס על העלות המצטברת (תשלומים+תלויות) בפועל (כולל גביית השתתפות עצמית), להוציא תשלומי שיבוב, ברמת רבעון נזק. הנתונים הינם ברמת ברוטו.

ברבעוני נזק אחרונים חברת הביטוח המאוחדת משתמשת בשיטת Bornhuetter Ferguson המבוססת על תביעה גלומה.

עבור תשלומי שיבוב נעשה חישוב נפרד המבוסס גם הוא על העלות המצטברת בפועל ברמת רבעוני נזק. לחברת הביטוח המאוחדת יש את הניסיון הנדרש על מנת לבחון התפתחות תשלומי שיבוב באופן סטטיסטי ולהעריך את ההפרשות בכלים אקטואריים.

(ב) ענף רכב חובה

ההתחייבויות של ענף רכב חובה מחולקות לארבע:

1. הפרשות בניכוי ביטוח משנה מסוג עודף הפסדים (excess of loss), (למעט נזקים שמקורם בתיק אישי ישיר חברה לביטוח בע"מ לתקופת חיתום עד 31 במרס 2001);
2. הפרשות בגין ביטוח משנה מסוג עודף הפסדים (excess of loss), (למעט נזקים שמקורם בתיק אישי ישיר חברה לביטוח בע"מ לתקופת חיתום עד 31 במרס 2001);
3. הפרשות בגין נזקים שמקורם בתיק אישי ישיר חברה לביטוח בע"מ, לתקופת חיתום עד 31 במרס 2001;
4. הפרשות בגין חלקה של חברת הביטוח המאוחדת בנזקי חברת הפול.

באור 40: - ניהול סיכונים (המשך)

ה. סיכונים ביטוחיים (המשך)

2. סיכון ביטוחי בחוזי ביטוח כללי (המשך)

ג. פירוט השיטות האקטואריות בענפי הביטוח העיקריים (המשך)

(ב) ענף רכב חובה (המשך)

עבור מרכיב ההפרשות הראשון חושבו שתי שיטות ונעשה ביניהן מיצוע, כדלקמן:

▪ השיטה הראשונה מבוססת על התפתחות תשלומים נטו ברמת שנות חיתום, מחושבת לפי שיטת ה-Chain Ladder. התוצאות הסופיות הינן ממוצע של שניים מתוך ארבעת המודלים. בשנות החיתום האחרונות משתמשת חברת הביטוח המאוחדת בשיטת Bornhuetter Ferguson על בסיס תביעה גלומה ושכיחות התביעות על מנת לאמוד את הרזרבות.

▪ השיטה השנייה מבוססת על התפתחות תשלומי תביעות ותלויות נטו ומחושבת לפי שיטת ה-Chain Ladder. בשנות החיתום האחרונות משתמשת חברת הביטוח המאוחדת בשיטת Bornhuetter Ferguson על בסיס תביעה גלומה ושכיחות התביעות על מנת לאמוד את הרזרבות.

המיצוע בין שתי השיטות, האחת על בסיס תביעות משולמות והשניה על בסיס תביעות משולמות ותביעות תלויות נטו מגביל את ה-IBNR לסכום גדול שווה לאפס על מנת לוודא כי ההערכות האקטואריות לא תהיינה נמוכות מסך הערכת מחלקת התביעות בחברת הביטוח המאוחדת.

בשתי השיטות ישנה התייחסות מיוחדת וזהה עבור התביעות הגדולות. מכיוון שהמודל המחשב את הרזרבות נטו מבוסס על נתוני שייר בלבד אזי מחשבת חברת הביטוח המאוחדת רזרבות נוספת בעבור תביעות שיתפתחו לכדי מקסימום השייר.

ההפרשות בגין ביטוח משנה מבוססות התפתחות תשלומי תביעות ותלויות כאשר בסיס הנתונים כולל את כל התביעות שהוערכו מעבר למיליון ש"ח.

ההפרשות בגין נזקים שמקורם בתיק אישי ישיר חברה לביטוח בע"מ מחושבת על בסיס נתוני התביעות בתיק אישי ישיר.

ההפרשות בגין חלקה של חברת הביטוח המאוחדת בנזקי הפול מבוססות על הערכתו של אקטואר חברת הפול לגבי סך התביעות התלויות של הפול, וההוצאות הישירות הנובעות מהן ליום 31 בדצמבר 2017 (כולל הפרשה לתביעות שעליהן טרם התקבל דיווח).

(ג) ענף דירות

המודל בו חברת הביטוח המאוחדת משתמשת הוא Chain Ladder על בסיס עלות מצטברת של התביעות המודל מיושם ברמת רבעון נזק והנתונים המשמשים בו הם ברמת התביעות ברוטו.

ברבעוני הנזק האחרונים נעשה שימוש בשיטת Bornhuetter Ferguson המבוססת על תביעה גלומה.

(ד) ענפים מקובצים

בין הענפים המקובצים ניתן למנות את ענף בתי עסק, חבות צד ג', חבות מעבידים, אחריות מקצועית ובנקים למשכנתאות. עבור ענפים אלו בהם קבע האקטואר כי לא ניתן ליישם מודל אקטוארי עקב העדר מובהקות סטטיסטית, נכללו תביעות תלויות המסתמכות על הערכות מומחים חיצוניים ועובדי אגף תביעות, בתוספת IBNR ככל שנדרש.

באור 40: - ניהול סיכונים (המשך)

ה. סיכונים ביטוחיים (המשך)

2. סיכון ביטוחי בחוזי ביטוח כללי (המשך)

ג. פירוט השיטות האקטואריות בענפי הביטוח העיקריים (המשך)

ה) חישוב הוצאות עקיפות לשוב תביעות

בהתאם לכללי ה-IFRS, מחושבת הפרשה להוצאות עקיפות לשוב תביעות לגבי כל התביעות התלויות ללא תלות בשנת החיתום. החישוב מתבסס על שיטת המח"מ שבבסיסה מייחסת הוצאות עקיפות לפי מח"מ ברמת הענף.

(1) החל מיום 31 בדצמבר 2015, יישמה חברת הביטוח המאוחדת את נאותות ההתחייבויות בביטוח כללי על פי עקרונות הנוהג המיטבי שנכללו בעמדת הממונה מחודש ינואר 2015.

בהתאם לעקרונות אלו:

(1) עתודה שחושבה על ידי אקטואר, תחשב כ"עתודה הולמת לכיסוי התחייבויות המבטח" אם קיים סיכוי סביר למדי ("fairly likely") כי ההתחייבות הביטוחית שנקבעה תספיק לכיסוי התחייבויות המבטח. לגבי תביעות תלויות בענפי חובה וחבויות הבחינה של "סיכוי סביר למדי" תכוון לאומדן הסתברות של 75% לפחות. יחד עם זאת, ככל שישנן מגבלות בניתוח הסטטיסטי, יפעיל האקטואר שיקול דעת ויתכן שימוש בשיטות אקטואריות מקובלות.

בבדיקת עקרון זה כהגדרתו בחוזר בצעה חברת הביטוח המאוחדת את החישוב של הסיכון הרנדומלי והסיכון הסיסטמי. הסיכון הסיסטמי חושב לאחר שמופו מרב ההשפעות האפשריות הפנימיות והחיצוניות על ההתחייבויות.

עבור ענפי חובה וחבויות העמידה חברת הביטוח המאוחדת עתודה על מנת להיות בטוחה כי הינה הולמת לנדרש בחוזר.

(2) שיעור היוון תזרים המזומנים - ריבית ההיוון המתאימה לבחינת נאותות ההתחייבויות בביטוח כללי תבוסס על עקום ריבית חסרת סיכון תוך התאמתו לאופיין הבלתי נזיל של ההתחייבויות הביטוחיות ובהתחשב באופן שיערוך הנכסים העומדים כנגד התחייבויות אלו.

(3) קיבוצ - לצורך חישוב מרווחים בגין חוסר הוודאות בענפים סטטיסטיים (כהגדרתם בחוזר), יש להתייחס לכל ענף בנפרד, אך ניתן לקבץ את הסיכונים מכל שנות החיתום (או נזק).

ד. ההנחות העיקריות שנלקחו לצורך ההערכה האקטוארית

א) בוצע היוון להתחייבויות התלויות בענפי רכב חובה, רכב רכוש ודירות לפי שיעור ריבית שנתי המבוססת על עקום ריבית חסרת סיכון בתוספת 50% פרמיית אי נזילות.

שיעור ההיוון יכול להשתנות כתוצאה משינויים בשיעור הריבית חסרת הסיכון. אם שיעור ההיוון שילקח בחשבון לצורך חישוב ההתחייבויות הביטוחיות יהיה נמוך יותר, אזי ההתחייבויות תגדלנה ולהיפך.

ב) העתודה בענפי רכב חובה וחבויות כוללת מרווח סיכון מפורש שנקבע על פי הנוהג המיטבי.

ג) הנחת היסוד בכל המודלים האקטואריים הנה שהתפתחות התביעות בעבר משקפת התנהגות דומה בעתיד.

באור 40: - ניהול סיכונים (המשך)

ה. סיכונים ביטוחיים (המשך)

2. סיכון ביטוחי בחוזי ביטוח כללי (המשך)

ה. רגישות ההפרשות לשינויים בהנחות

(א) ההערכה האקטוארית כפופה לאי וודאות משמעותית. האומדנים האקטואריים לחיזוי התביעות התלויות, מתייחסים לתוחלת התביעות. בגלל האופי הסטוכסטי של תשלומי התביעות, יש אפשרות של סטיות סביב התוחלת. בנוסף לכך, האומדן הסטטיסטי מבוסס על הנחות שונות, אשר לא בהכרח יתממשו. במידה ויחול שינוי באופן סילוק התביעות או לחילופין בהיקף התביעות המדווחות, עלול להיווצר פער בין ההערכה האקטוארית לבין התוצאה בפועל. גם שינוי בגובה התשואה, עלול לגרום לפערים בין ההערכות לתוצאה בפועל.

(ב) היות והמודל האקטוארי מבוסס על ניסיון העבר, הרי ששינוי לא צפוי בהנחות המודל או בהתנהגות התביעות, יגרמו לשינוי בעתודה.

(ג) יצויין שסיכונים אלו נלקחו בחשבון תחת דרישות עמדת הממונה באומדנים לסיכונים הסיסטמטיים.

ו. שינויים בהנחות העיקריות ששימשו בחישוב ההתחייבויות הביטוחיות בגין חוזי ביטוח כללי:

(א) בעקבות בחינת נאותות ההתחייבויות בביטוח כללי על פי עקרונות הנוהג, נדרשת חברת הביטוח המאוחדת להשלים עתודות על פי עקרונות הנוהג המיטבי בענפים רכב חובה, ענפי רכוש וחבויות ובהתאם לכך חברת הביטוח המאוחדת מהוות את תשלומי התביעות העתידיים בענפים אלו. ההיוון הינו לפי עקום ריבית חסרת סיכון תוך התאמתו להתחייבויות הביטוחיות ובהתחשב באופן שיערוך הנכסים העומדים כנגד התחייבויות אלו.

השינוי בעקום הריבית חסרת הסיכון בתקופת הדוח, הביאה להגדלת ההתחייבויות הביטוחיות בענפים האמורים בסך של כ-26 מיליוני ש"ח וזאת לפני ההתחשבות באופן שיערוך הנכסים העומדים כנגד התחייבויות אלו.

(ב) ריבית היוון קצבאות ביטוח לאומי

בהתאם לחוק הביטוח הלאומי (נוסח משולב), התשנ"ה-1995, (להלן: "החוק") מוקנית למוסד לביטוח לאומי ("ביטוח לאומי") זכות תביעה מצד שלישי להשבת גמלאות ששילם או עתיד לשלם, אם המקרה משמש עילה גם לחייב צד שלישי לפי פקודת הנזיקין או חוק הפל"ד ("זכות שיבוב"), כלומר ביטוח לאומי יכול לתבוע את חברות הביטוח בגין כספים אשר שילם או עתיד לשלם למבוטחיהן.

גובה הערך המהוון של הקצבאות שישולמו לנפגעי תאונות עבודה ואופן היוון של אותן קצבאות, נקבע בתקנות הביטוח הלאומי (היוון), התשל"ח-1978 ("התקנות").

בשנת 2016 פורסמו תיקון לתקנות ("התיקון") הכולל בין היתר, עדכון של לוחות התמורתה ושל שיעורי ההיוון לצורך חישוב הקצבאות האמורות. בהתאם לתיקון יעמוד שיעור הריבית, החל משנת 2017, לצורך היוון קצבה שנתית על 2% במקום 3% שהיו קבועים בתקנות ערב תיקון. כמו כן, קובע התיקון כי לוחות התמורתה ושיעורי היוון הקצבאות יעודכנו שוב ב-1 בינואר, 2020 (להלן - מועד העדכון) ובכל ארבע שנים שלאחר מועד זה לפי ממוצע פשוט ארבע שנתי של הממוצעים החודשיים של שיעורי התשואה החודשיים של כל אגרות החוב הממשלתיות. העדכון האמור לא יעודכן ביותר מ-1 נקודת אחוז בכל תקופה של ארבע שנים.

להערכת הנהלת חברת הביטוח המאוחדת, בהתבסס גם על חוות דעת יועציה המשפטיים של חברת הביטוח המאוחדת, לא בהכרח יאמצו בתי המשפט בתביעות נזקי גוף חובה וחבויות את ריבית ההיוון שנקבעה בתקנות ההיוון של הביטוח הלאומי, ומשכך, ביצעה חברת הביטוח המאוחדת אומדן של ההשלכה האפשרית בהתאם להערכתה אותן. האומדן בגין השינוי הצפוי בשיעורי ריבית ההיוון חושב בהתאם להערכת מועדי סילוק התביעות בחברת הביטוח המאוחדת בעתיד וכולל את שיעורי ריבית ההיוון שנקבעו בתקנות ואת שיעורי ריבית ההיוון המבוססים על חוות דעת יועציה המשפטיים של חברת הביטוח המאוחדת, כאמור לעיל.

באור 40: - ניהול סיכונים (המשך)

ה. סיכונים ביטוחיים (המשך)

2. סיכון ביטוחי בחוזי ביטוח כללי (המשך)

1. שינויים בהנחות העיקריות ששימשו בחישוב ההתחייבויות הביטוחיות בגין חוזי ביטוח כללי: (המשך)

(ב) ריבית היוון קצבאות ביטוח לאומי (המשך)

בהתאם לכך, במהלך שנת 2017 הגדילה חברת הביטוח המאוחדת את ההפרשות בגין האמור כדלקמן: בענף רכב חובה בסך של כ-17 מיליוני ש"ח בשייר לפני מס (כ-41 מיליוני ש"ח בשנת 2016), ובענפי חבויות בסך של כ-0.3 מיליון ש"ח בשייר לפני מס (כ-0.6 מיליון ש"ח בשנת 2016).

יצוין, כי בחודש פברואר 2018, במסגרת דיון בנושא זה בבית המשפט העליון, הובאה בפני בית המשפט עמדת היועץ המשפטי לממשלה, בה צוין בין היתר, כי השיקולים שנשקלו במסגרת הפחתת ריבית ההיוון של ביטוח לאומי אינם בהכרח אותם שיקולים שיש לשקול לעניין שיעור ריבית ההיוון בפיצוי נזקי. השיקולים שיש להביא בחשבון לעניין פיצוי נזקי הינם רחבים יותר. כמו כן כתב היועץ המשפטי לממשלה כי הוחלט על הקמת ועדה בין משרדית אשר תבחן את הנושא ותגיש מסקנותיה תוך שלושה חודשים. בהתאם לכך דחה בית המשפט העליון את הדיון בשלושה חודשים.

יודגש, כי בשלב זה קיימת אי ודאות גבוהה בקשר להשפעת העדכון האמור, ככל שתהיה השפעה כזו בכלל על התחייבויות חברת הביטוח המאוחדת, שכן נכון למועד הדוח ובסמוך למועד פרסום הדוח, לא חל שינוי בפסיקת בתי המשפט ולא בתשלומי התביעות הנוכחיים בחברת הביטוח המאוחדת למרות פרסום התקנות. כמו כן, יתכן שהעדכון הצפוי ב-1 בינואר 2020 של שיעור הריבית, במסגרת התקנות, יהיה שונה מאומדן חברת הביטוח המאוחדת.

לאור האמור, יתכן שהתפתחות התביעות בעתיד תהיה שונה משמעותית מאומדני חברת הביטוח המאוחדת ובהתאם לכך יתכן שהיא תידרש לעדכן את הערכותיה בהמשך.

1. ביטוח משנה

1. חברת הביטוח המאוחדת מבטחת חלק מעסקיה בביטוח משנה, שרובו נעשה באמצעות מבטחי משנה בחו"ל. עם זאת, ביטוח המשנה אינו משחרר את המבטחים הישירים מחובתם כלפי מבטחיהם על פי פוליסות הביטוח.

לחברת הביטוח המאוחדת אין תלות במבטחי משנה כלשהם. הסדרי ביטוח המשנה בהם התקשרה חברת הביטוח המאוחדת מעבירים סיכון ביטוחי למבטחי המשנה. עם זאת, התחייבויות מבטחי המשנה כלפי חברת הביטוח המאוחדת אינן משחררות את חברת הביטוח המאוחדת ממחויבויותיה כלפי מבטחיה. בביטוח משנה משולמת פרמיה למבטחי המשנה, ותמורתה מבטחי המשנה משלמים תגמולים בגין תביעות, וכן עמלות.

חברת הביטוח המאוחדת חשופה לסיכונים הנובעים מאי וודאות לגבי יכולת מבטחי המשנה לשלם את חלקם בהתחייבויות בגין חוזי ביטוח (נכסי ביטוח המשנה) ואת חובותיהם בגין תביעות ששולמו. חשיפה זו מנוהלת על ידי מעקב שוטף אחר מצבו של מבטח המשנה בשוק העולמי וכן אחר קיום התחייבויותיו הכספיות.

חברת הביטוח המאוחדת חשופה לריכוז סיכון אשראי למבטח משנה בודד, עקב מבנה שוק ביטוח המשנה והכמות המוגבלת של מבטחי משנה בעלי דירוג מספק. דירקטוריון חברת הביטוח המאוחדת קובע אחת לשנה, מסגרות חשיפה מרביות למבטחי המשנה, עימם התקשרה ו/או תתקשר, המבוססות על דירוגם הבינלאומי. חשיפות אלו מנוהלות על ידי הערכה פרטנית של כל אחד ממבטחי המשנה באופן נפרד ובהתאם לתאבון הסיכון של חברת הביטוח המאוחדת.

כמו כן, חשיפות מפוזרות בין מבטחי משנה שונים, והעיקריות שבהן הינן למבטחי משנה המדורגים בדירוגים בינ"ל גבוהים.

באור 40: - ניהול סיכונים (המשך)

1. ביטוח משנה (המשך)

2. מידע בדבר חשיפה לסיכוני אשראי של מבטחי משנה

ליום 31 בדצמבר, 2017 (*)

נכסי ביטוח משנה									קבוצת דירוג
ביטוח כללי									
פרמיה									
סך פרמיות למבטחי משנה לשנת 2016									
יתרות בחובה (זכות) נטו (ב)	בביטוח חיים	בביטוח בריאות	רכוש וחבויות	בביטוח רכוש	תביעות תלויות	פקדונות מבטחי משנה	סה"כ חשיפה (א)		
אלפי ש"ח									
18,136	(3,587)	4,855	5,603	-	-	576	6,186	1,261	Swiss Reinsurance Co R+V Versicherung AG SCOR
5,271	(122)	-	-	653	227	19,228	543	19,443	
11,748	107	1,464	173	848	384	32,571	1,972	33,575	
25,361	(4,742)	6,475	851	326	(62)	2,738	5,584	2	אחרים
60,516	(8,344)	12,794	6,627	1,827	549	55,113	14,285	54,281	סה"כ
A									
3,955	43	-	-	489	203	18,062	436	18,361	Caisse Centrale de Reassurance RE CCR RE
45,781	(1,836)	547	182	4,209	608	91,891	3,966	91,635	אחרים
49,736	(1,793)	547	182	4,698	811	109,953	4,402	109,996	סה"כ
912	(297)	-	350	-	-	-	-	53	BBB
-	13	-	-	-	-	758	-	771	נמוך מ- BBB - או לא מדורג (ו)
111,164	(10,421)	13,341	7,159	6,525	1,360	165,824	18,687	165,101	סה"כ

(*) לחברת הביטוח המאוחדת אין חובות מעל שנה.

באור 40: - ניהול סיכונים (המשך)

1. ביטוח משנה (המשך)

2. מידע בדבר חשיפה לסיכוני אשראי של מבטחי משנה (המשך)

ליום 31 בדצמבר, 2016 *

נכסי ביטוח משנה								
ביטוח כללי								
סך פרמיות למבטחי משנה לשנת 2016	יתרות בחובה (זכות) נטו (ב)	בביטוח חיים	בביטוח בריאות	רכוש וחבויות אלפי ש"ח	תביעות תלויות		פקדונות מבטחי משנה	סה"כ (חשיפה א)
					בביטוח חבויות	בביטוח רכוש		
3,518	66	-	-	590	173	17,057	581	17,307
17,419	(3,827)	4,642	5,498	-	-	570	6,171	712
4,257	892	-	-	531	162	17,296	492	18,389
9,618	209	1,516	178	767	294	27,585	2,086	28,464
23,339	(4,719)	5,484	797	296	(75)	2,636	4,856	(438)
58,151	(7,379)	11,642	6,473	2,184	554	65,145	14,186	64,433
35,660	3,265	365	59	3,718	249	80,949	3,719	84,885
906	(526)	-	378	-	-	-	-	(148)
-	5	-	-	-	-	839	-	844
94,718	(4,635)	12,007	6,910	5,902	803	146,933	17,905	150,015

קבוצת דירוג

AA ומעלה

Caisse Centrale de Reassurance SA

Swiss Reinsurance Co

R+V Versicherung AG

SCOR

אחרים

סה"כ

A

BBB

נמוך מ- BBB - או לא מדורג (ה)

סה"כ

AA ומעלה

Caisse Centrale de Reassurance SA
Swiss Reinsurance Co
R+V Versicherung AG
SCOR

אחרים

סה"כ

A

BBB

נמוך מ-BBB - או לא מדורג (ו)

סה"כ

(* לחברת הביטוח המאוחדת אין חובות מעל שנה.

באור 40: - ניהול סיכונים (המשך)

1. ביטוח משנה (המשך)

2. מידע בדבר חשיפה לסיכוני אשראי של מבטחי משנה (המשך)

הערות:

- (א) סך הכל החשיפה למבטחי המשנה הינה: סך כל חלקם של מבטחי משנה בעתודות הביטוח ובתביעות התלויות, בניכוי הפקדונות שנתקבלו ממבטחי המשנה כערבות להתחייבויותיהם ובתוספת (בניכוי) היתרות בחובה (בזכות) נטו.
- (ב) חברת הביטוח המאוחדת לא הפרישה השנה ובשנה הקודמת בגין חובות מסופקים.
- (ג) הדירוג נקבע בעיקרו לפי חברת הדירוג S&P, במקרים בהם לא ניתן דירוג על ידי S&P, נקבע על ידי הנמוך מבין דירוגי חברות דירוג AMbest, Fitch ו-Moody's והומר הדירוג לפי מפתח שנקבע בתקנות דרכי ההשקעה.
- (ד) סך-כל החשיפה של מבטחי המשנה לאירוע רעידת אדמה בהסתברות נזק של 1.9% (MPL) הינה 2,262 מליוני ש"ח, ממנה חלקו של מבטח המשנה המשמעותי ביותר בחשיפה זו הינו 17%.
- (ה) לא קיימים מבטחי משנה נוספים על אלו אשר פורטו לעיל אשר החשיפה בגינם עולה על 10% מהחשיפה הכוללת של מבטחי משנה או שהפרמיה בגינם עולה על 10% מסך הפרמיות לביטוח משנה לשנת 2017.
- (ו) בקבוצה הלא מדורגת נכללות יתרות בגין תביעות תלויות באמצעות ברוקרים עד וכולל שנת 2002 אשר החשיפה בגינם הינה 771 אלפי ש"ח.

2. מידע בדבר סיכוני אשראי

סיכון אשראי הוא סיכון לחדלות פירעון של הלווה וסיכון לירידה באיכות האשראי שלו. חברת הביטוח המאוחדת משקיעה חלק מנכסיה באגרות חוב ממשלתיות וקונצרניות, סחירות ושאינן סחירות, ובפקדונות בתאגידים בנקאיים. משום כך יש ביציבות גופים אלה ובשווי הביטחונות שהועמדו, כדי להשפיע על שווי אגרות החוב והפקדונות שהופקדו על-ידי חברת הביטוח המאוחדת.

1. חלוקת נכסי חוב על פי מיקומם

ליום 31 בדצמבר 2017			סך הכל
סחירים	שאינם סחירים	אלפי ש"ח	
530,008	1,677,810	2,207,818	בארץ בחו"ל
15,089	5,466	20,555	
545,097	1,683,276	2,228,373	סך הכל נכסי חוב
ליום 31 בדצמבר 2016			סך הכל
סחירים	שאינם סחירים	אלפי ש"ח	
512,909	1,536,086	2,048,995	בארץ בחו"ל
13,069	41,598	54,667	
525,978	1,577,684	2,103,662	סך הכל נכסי חוב

ראה גם סעיף 2 להלן - פירוט הנכסים בחלוקה לדירוגים.

באור 40: - ניהול סיכונים (המשך)

ז. מידע בדבר סיכוני אשראי (המשך)

2. פירוט נכסים בחלוקה לדרוגים

(א) נכסי חוב

נכסי חוב בארץ

נכסי חוב סחירים:

אגרות חוב ממשלתיות
אגרות חוב קונצרניות

סך הכל נכסי חוב סחירים
בארץ

נכסי חוב שאינם סחירים:
אגרות חוב קונצרניות
פקדונות בתאגידים
בנקאיים ובמוסדות
פיננסיים

נכסי חוב אחרים לפי
בטחונות:

בטחונות אחרים
לא מבוטחים

סך הכל נכסי חוב שאינם
סחירים בארץ

סך הכל נכסי חוב בארץ

דירוג בינלאומי

ליום 31 בדצמבר 2017

סך הכל	לא מדורג	נמוך מ-BBB	+BBB	A- ומעלה
אלפי ש"ח				

נכסי חוב בחו"ל

נכסי חוב סחירים:

אגרות חוב קונצרניות

נכסי חוב שאינם סחירים:
נכסי חוב אחרים

סך הכל נכסי חוב בחו"ל

דרוג מקומי				
ליום 31 בדצמבר 2017				
סך הכל	לא מדורג	נמוך מ-BBB	BBB עד A+	AA ומעלה
אלפי ש"ח				

124,437	-	-	-	124,437
405,571	636	-	266,084	138,851

530,008	636	-	266,084	263,288
---------	-----	---	---------	---------

111,213	45,778	190	10,368	54,877
---------	--------	-----	--------	--------

727,649	-	-	-	727,649
---------	---	---	---	---------

838,929	838,929	-	-	-
19	19	-	-	-

1,677,810	884,726	190	10,368	782,526
-----------	---------	-----	--------	---------

2,207,818	885,362	190	276,452	1,045,814
-----------	---------	-----	---------	-----------

סך הכל	לא מדורג	נמוך מ-BBB	+BBB	A- ומעלה
אלפי ש"ח				

15,089	-	881	14,208	-
--------	---	-----	--------	---

5,466	5,466	-	-	-
-------	-------	---	---	---

20,555	5,466	881	14,208	-
--------	-------	-----	--------	---

באור 40: - ניהול סיכונים (המשך)

ז. מידע בדבר סיכוני אשראי (המשך)

2. פירוט נכסים בחלוקה לדרוגים (המשך)

(א) נכסי חוב (המשך)

דרוג מקומי				
ליום 31 בדצמבר 2016				
סך הכל	לא מדורג	נמוך מ-BBB	BBB עד A+	AA ומעלה
אלפי ש"ח				
313,959	-	-	-	313,959
198,950	1,278	32	43,205	154,435
512,909	1,278	32	43,205	468,394
145,930	85,247	5,542	3,488	51,653
749,348	-	-	105,760	643,588
16	16	-	-	-
640,761	640,761	-	-	-
31	31	-	-	-
1,536,086	726,055	5,542	109,248	695,241
2,048,995	727,333	5,574	152,453	1,163,635

נכסי חוב בארץ

נכסי חוב סחירים:

אגרות חוב ממשלתיות

אגרות חוב קונצרניות

סך הכל נכסי חוב סחירים
בארץ

נכסי חוב שאינם סחירים:

אגרות חוב קונצרניות

פקדונות בתאגידים

בנקאיים ובמוסדות

פיננסיים

נכסי חוב אחרים לפי

בטחונות:

הלוואות על פוליסות

בטחונות אחרים

לא מבוטחים

סך הכל נכסי חוב שאינם
סחירים בארץ

סך הכל נכסי חוב בארץ

דירוג בינלאומי				
ליום 31 בדצמבר 2016				
סך הכל	לא מדורג	נמוך מ-BBB	+BBB	A- ומעלה
אלפי ש"ח				
13,069	2,437	3,181	7,451	-
41,598	41,598	-	-	-
54,667	44,035	3,181	7,451	-

נכסי חוב בחו"ל

נכסי חוב סחירים:

אגרות חוב קונצרניות

נכסי חוב שאינם סחירים:

נכסי חוב אחרים

סך הכל נכסי חוב בחו"ל

באור 40: - ניהול סיכונים (המשך)

ח. פירוט הנכסים וההתחייבויות בחלוקה לבסיסי הצמדה

ליום 31 בדצמבר 2017								
בש"ח לא צמוד	בש"ח צמוד למדד	באירו או בהצמדה אליו	קנדי או בהצמדה אליו	בדולר ארה"ב או בהצמדה אליו	בזלוטי או בהצמדה אליו	פריטים לא פיננסים ואחרים	נכסים בגין חוזים תלויי תשואה	סך-הכל
אלפי ש"ח								
850,474	-	37,032	21,211	1,840	5,805	-	8,279	924,641
213,523	313,015	17,855	10,771	-	174	32,360	-	587,698
110,175	7,040	9,844	33,866	-	25,422	-	-	186,347
-	75,357	-	-	-	-	-	-	75,357
467,146	73,559	-	-	-	-	-	-	540,705
1,428,408	973,936	-	5,466	231,950	-	-	497,294	3,137,054
-	-	-	-	-	-	3,887,801	-	3,887,801
-	-	-	-	-	-	184,883	-	184,883
6,527	187,682	-	-	-	-	-	-	194,209
-	-	-	-	-	-	9,498	-	9,498
-	-	-	-	-	-	297,941	-	297,941
-	-	-	-	-	-	304,127	-	304,127
-	-	6,619	1,918	-	146	-	-	8,683
-	844,634	-	-	-	-	-	-	844,634
3,076,253	2,475,223	71,350	73,232	233,790	31,547	4,716,610	505,573	11,183,578

מזומנים ושווי מזומנים
חייבים ויתרות חובה
פקדונות
מסים שוטפים לקבל
פרמיות לגבייה
נכסים פיננסים
נדל"ן להשקעה ובהקמה
רכוש קבוע, נטו
נכסי ביטוח משנה
מיסים נדחים
הוצאות רכישה נדחות
נכסים בלתי מוחשיים
נגזרים
נכסים המיועדים למימוש

סך הכל נכסים

באור 40: - ניהול סיכונים (המשך)

ח. פירוט הנכסים וההתחייבויות בחלוקה לבסיסי הצמדה (המשך)

ליום 31 בדצמבר 2017								
סך-הכל	התחייבויות בגין חוזים תלויי תשואה	פריטים לא פיננסים ואחרים	בדולר ארה"ב או בזלוטי או בהצמדה אליו	בדולר קנדי או בהצמדה אליו	באירו או בהצמדה אליו	בש"ח צמוד למדד	בש"ח לא צמוד	
אלפי ש"ח								
576,679	-	10,140	1,220	-	43,779	34,569	10,106	476,865
5,705,722	-	-	55,998	-	632,225	624,163	2,213,488	2,179,848
33,776	-	-	1,465	-	4,777	15,956	11,578	-
1,107	-	-	-	-	-	609	498	-
3,231,903	494,407	-	-	-	-	-	1,864,789	872,707
31,260	11,295	-	-	-	-	-	-	19,965
208,981	-	208,981	-	-	-	-	-	-
<u>9,789,428</u>	<u>505,702</u>	<u>219,121</u>	<u>58,683</u>	<u>-</u>	<u>680,781</u>	<u>675,297</u>	<u>4,100,459</u>	<u>3,549,385</u>

זכאים ויתרות זכות
התחייבויות פיננסיות
נגזרים
מסים שוטפים לשלם
התחייבויות בגין חוזי ביטוח וחוזי השקעה
התחייבויות בשל הטבות לעובדים, נטו
מיסים נדחים

סך הכל התחייבויות

באור 40: - ניהול סיכונים (המשך)

ח. פירוט הנכסים וההתחייבויות בחלוקה לבסיסי הצמדה (המשך)

ליום 31 בדצמבר 2016								
סך-הכל	נכסים בגין חוזים תלויי תשואה	פריטים לא פיננסים ואחרים	בזלוטי או בהצמדה אליו	בדולר ארה"ב או בהצמדה אליו	בדולר קנדי או בהצמדה אליו	באירו או בהצמדה אליו	בש"ח צמוד למדד	בש"ח לא צמוד
אלפי ש"ח								
1,178,563	10,740	-	16,442	48,206	24,041	31,802	-	1,047,332
202,635	-	32,363	-	-	8,242	12,345	7,119	142,566
380,306	-	-	18,913	-	-	8,974	4,919	347,500
53,626	-	-	-	-	-	-	53,626	-
454,819	-	-	-	-	-	-	46,073	408,746
2,755,426	502,479	-	-	59,655	41,598	-	1,092,268	1,059,426
3,638,398	-	3,638,398	-	-	-	-	-	-
132,050	-	132,050	-	-	-	-	-	-
172,555	-	-	-	-	-	-	166,653	5,902
2,458	-	2,458	-	-	-	-	-	-
262,828	-	262,828	-	-	-	-	-	-
265,493	-	265,493	-	-	-	-	-	-
10,985	-	-	393	-	1,786	8,667	139	-
791,809	-	-	-	-	-	-	791,809	-
10,301,951	513,219	4,333,590	35,748	107,861	75,667	61,788	2,162,606	3,011,472

מזומנים ושווי מזומנים
חייבים ויתרות חובה
פקדונות
מסים שוטפים לקבל
פרמיות לגבייה
נכסים פיננסים
נדל"ן להשקעה ובהקמה
רכוש קבוע, נטו
נכסי ביטוח משנה
מיסים נדחים
הוצאות רכישה נדחות
נכסים בלתי מוחשיים
נגזרים
נכסים המיועדים למימוש

סך הכל נכסים

באור 40: - ניהול סיכונים (המשך)

ח. פירוט הנכסים וההתחייבויות בחלוקה לבסיסי הצמדה (המשך)

ליום 31 בדצמבר 2016								
בש"ח לא צמוד	בש"ח צמוד למדד	באירו או בהצמדה אליו	בדולר קנדי או בהצמדה אליו	בדולר ארה"ב או בהצמדה אליו	בזלוטי או בהצמדה אליו	פריטים לא פיננסים ואחרים	התחייבויות בגין חוזים תלויי תשואה	סך-הכל
אלפי ש"ח								
384,941	1,216	28,053	36,957	-	1,529	7,877	-	460,573
2,007,560	2,159,154	608,165	515,910	-	54,066	-	-	5,344,855
-	183,126	-	-	-	-	-	-	183,126
-	23,525	23,366	3,146	-	1,418	-	-	51,455
-	11,653	554	633	-	-	-	-	12,840
733,967	1,681,210	-	-	-	-	-	507,303	2,922,480
12,247	-	-	-	-	-	-	6,014	18,261
-	-	-	-	-	-	221,263	-	221,263
3,138,715	4,059,884	660,138	556,646	-	57,013	229,140	513,317	9,214,853

זכאים ויתרות זכות
התחייבויות פיננסיות
התחייבות בגין שאילת ניירות ערך
נגזרים
מסים שוטפים לשלם
התחייבויות בגין חוזי ביטוח וחוזי השקעה
התחייבויות בשל הטבות לעובדים, נטו
מיסים נדחים

סך הכל התחייבויות

באור 40: - ניהול סיכונים (המשך)

ט. מידע בדבר השקעות פיננסיות עבור חוזים תלויי תשואה בחברת ביטוח מאוחדת

1. פירוט הרכב השקעות לפי בסיס הצמדה

ליום 31 בדצמבר 2017				
אלפי ש"ח				
בש"ח לא צמוד	בש"ח צמוד למדד	במטבע חוץ או בהצמדה אליו	סך הכל	
3,964	-	4,315	8,279	מזומנים ושווי מזומנים
376,304	40,353	53,690	470,347	נכסים סחירים
13,234	5,462	8,251	26,947	נכסים בלתי סחירים
393,502	45,815	66,256	505,573	סך כל הנכסים
ליום 31 בדצמבר 2016				
אלפי ש"ח				
בש"ח לא צמוד	בש"ח צמוד למדד	במטבע חוץ או בהצמדה אליו	סך הכל	
7,626	-	3,114	10,740	מזומנים ושווי מזומנים
384,510	34,332	61,152	479,994	נכסים סחירים
9,054	6,283	7,148	22,485	נכסים בלתי סחירים
401,190	40,615	71,414	513,219	סך כל הנכסים

2. סיכון אשראי עבור נכסים בארץ

ליום 31 בדצמבר 2017

דרוג מקומי (*)				
סך הכל (**)	לא מדורג	נמוך מ-BBB	BBB עד A	AA ומעלה
אלפי ש"ח				
276,623	-	-	-	276,623
65,552	-	-	31,893	33,659
9,412	173	47	4,509	4,683
351,587	173	47	36,402	314,965

נכסי חוב בארץ:
אגרות חוב ממשלתיות
נכסי חוב אחרים - סחירים
נכסי חוב אחרים - בלתי סחירים
סך הכל נכסי חוב בארץ

ליום 31 בדצמבר 2016

דרוג מקומי (*)				
סך הכל (**)	לא מדורג	נמוך מ-BBB	BBB עד A	AA ומעלה
אלפי ש"ח				
338,214	-	-	-	338,214
45,640	-	-	12,161	33,479
6,330	-	282	861	5,187
390,184	-	282	13,022	376,880

נכסי חוב בארץ:

אגרות חוב ממשלתיות

נכסי חוב אחרים - סחירים

נכסי חוב אחרים - בלתי סחירים

סך הכל נכסי חוב בארץ

(*) המקורות לרמת הדירוג בישראל הינן חברות הדירוג "מעלות" ו"מדורג". נתוני חברת מדורג הועברו לסמלי הדירוג לפי מקדמי המרה מקובלים. כל דירוג כולל בתוכו את כל הטווחים, לדוגמא: דירוג A כולל A- ועד A+.

(**) הערך בספרים מהווה קירוב לסיכון האשראי המירבי. לפיכך, טור סך הכל מייצג סיכון אשראי מירבי.

ט. מידע בדבר השקעות פיננסיות עבור חוזים תלויי תשואה בחברת ביטוח מאוחדת (המשך)

3. סיכון אשראי עבור נכסים בחו"ל

דרוג בינלאומי (*)				
ליום 31 בדצמבר 2017				
סך הכל	לא מדורג	מ- BBB	BBB	A ומעלה
(**)		אלפי ש"ח		
1,388	-	-	1,260	128

סך הכל נכסי חוב בחו"ל

דרוג בינלאומי (*)				
ליום 31 בדצמבר 2016				
סך הכל	לא מדורג	מ- BBB	BBB	A ומעלה
(**)		אלפי ש"ח		
1,614	-	-	1,466	148

סך הכל נכסי חוב בחו"ל

(*) המקורות לרמת הדירוג בחו"ל הינם חברות הדירוג אשר אושרו על-ידי המפקח; S&P, Moody's ו-Fitch. כל דירוג כולל בתוכו את כל הטוחים, לדוגמא: דירוג A כולל A- ועד A+.

(**) הערך בספרים מהווה קירוב לסיכון האשראי המירבי. לפיכך, טור הסך הכל מייצג סיכון אשראי מירבי.

באור 41: - יתרות ועסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים

א. יתרות עם בעלי עניין וצדדים קשורים

31 בדצמבר, 2017

בעל עניין וצדדים קשורים אחרים	בעל שליטה
אלפי ש"ח	

- 2

זכאים ויתרות זכות

נושאי משרה בחברה עשויים לרכוש, מידי פעם, חוזי ביטוח, חוזי השקעה או מוצרים פיננסיים אחרים שהונפקו על ידי הקבוצה וזאת בתנאי שוק ובמהלך העסקים הרגיל.

ב. הטבות לאנשי מפתח ניהוליים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר					
2015		2016		2017	
מס' סכום	מס' אנשים	מס' סכום	מס' אנשים	מס' סכום	מס' אנשים
אלפי ש"ח		אלפי ש"ח		אלפי ש"ח	
20,900	5	19,723	5	19,706	5
1,813	2	1,120	2	3,595	2

הטבות לזמן קצר
תשלום מבוסס מניות

באור 41: - יתרות ועסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך)

ג. הטבות לצדדים קשורים ולבעלי עניין אחרים שאינם מועסקים בחברה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר					
2015		2016		2017	
מס' סכום	אנשים	מס' סכום	אנשים	מס' סכום	אנשים
אלפי ש"ח		אלפי ש"ח		אלפי ש"ח	
4,539	23	4,515	24	4,556	23
268	2	1,034	3	508	1

שכר דירקטורים
תשלום מבוסס מניות

ד. פרטים נוספים

1. דמי ניהול ותכנית מענקים למנכ"ל החברה, מר משה (מוקי) שנידמן

ביום 20 בינואר 2016, אישרה האסיפה הכללית של החברה את חידוש התקשרות החברה בהסכם למתן שירותי ניהול, עם חברת ניהול בבעלות מלאה של מר משה (מוקי) שנידמן ("חברת הניהול"), מבעלי השליטה בחברה, לתקופה של שלוש (3) שנים. חברת הניהול תהא זכאית לתקופת הודעה מוקדמת של 3 חודשים במקרה של הפסקת שירותי הניהול. שתחל ביום 1 בינואר 2016, תוך שההסכם תוקן לעניין נוסחת המענקים להם תהיה זכאית חברת הניהול, וזאת בהתאם למדיניות התגמול המתקנת של החברה. על פי ההסכם זכאית חברת הניהול לדמי ניהול חודשיים בסך כ-101 אלפי ש"ח (צמודים למדד יולי 2013) בתוספת מע"מ. חברת הניהול תהא זכאית לתקופת הודעה מוקדמת של 3 חודשים במקרה של הפסקת שירותי הניהול.

להלן פרטי תכנית המענקים לחברת הניהול שהינה בתוקף עבור השנים 2016-2018:

א. חברת הניהול תהא זכאית, למענק שנתי מדיד בסכום של עד 800 אלפי ש"ח (להלן: "תקרת המענק") בהתאם למדיניות התגמול, אשר יחולק למענק בגין מרכיב התשואה בשיעור של 70% מסך המענק השוטף ולמענק בגין מרכיב הדיבידנד בשיעור של 30% מסך המענק השוטף, והכל בהתאם לתנאים המפורטים להלן:

1. מענק בגין מרכיב התשואה על ההון - מענק בשיעור של 1.875% מהרווח השנתי העודף, שיינתן ככל והתשואה על ההון בשנה בגינה משולם המענק הינה לכל הפחות בשיעור של 4.5%.

"תשואה על ההון" - הרווח השנתי חלקי ההון העצמי של החברה;
"רווח שנתי" - הרווח הכולל השנתי של החברה המיוחס לבעלי המניות, בהתאם לדוחות הכספיים השנתיים, בחישוב הרווח האמור יכללו רווח או הפסד הנובעים מעסקאות המביאות לשינוי בשיעור ההחזקה בחברות מאוחדות ואשר על פי תקני דיווח בינלאומיים מוצגים ישירות במסגרת הדוח על השינויים בהון (במסגרת שינוי ביתרת העודפים) שלא דרך הרווח הכולל (למען הסר ספק, יובהר, כי עסקאות כאמור שיזכו את חברת הניהול במענק שישולם בביטוח ישיר, חברת הניהול לא תהא זכאית בגינם למענק גם בחברה);

"ההון העצמי של החברה" - ההון העצמי בתחילת השנה הקלנדרית בצירוף ההון היחסי שגייסה החברה במהלך אותה שנה ו/או הפחתתו (לרבות בגין חלוקת דיבידנד), כשהוא מוכפל בחלקה היחסי של התקופה - ממועד השינוי ועד לסוף אותה שנה קלנדרית מתוך 12 חודשי השנה הקלנדרית.

"הרווח השנתי העודף" - הרווח השנתי, בניכוי שיעור של 4.5% מההון העצמי של החברה כהגדרתו לעיל;

רווחי שערור/רווחים חד פעמיים - יובהר כי מהרווח השנתי העודף לא יוחרגו רווחים הנובעים מאירועים חד פעמיים של החברה ו/או רווחים הנובעים מהערכה מחדש של נכסים של החברה.

באור 41: - יתרות ועסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך)

ד. פרטים נוספים (המשך)

1. דמי ניהול ותכנית מענקים למנכ"ל החברה, מר משה (מוקי) שנידמן (המשך)

2. מענק מדיד בגין מרכיב הדיבידנד - המענק יינתן ככל והיקף הדיבידנדים השנתי בשנה בגינה משולם המענק הינו לכל הפחות 25 מיליון ש"ח ויחס ה- LTV יהיה נמוך מ-50%. טווח היקף הדיבידנדים השנתי שיזכה במענק בגין מרכיב הדיבידנד ינוע בין 25 מיליון ש"ח ל-50 מיליון ש"ח. טווח התגמול לו יכול ותהא זכאית חברת הניהול ינוע בין 96 אלפי ש"ח ל-192 אלפי ש"ח, מחושב באופן לינארי בהתאם לגובה הדיבידנדים שיחולקו בשנה מסוימת.

"היקף דיבידנדים שנתי" - סך הדיבידנדים שתחלק החברה לבעלי המניות במהלך השנה הקלנדרית בגינה ישולם המענק

"יחס LTV" - חוב נטו לשווי נכסי החברה, כאשר שווי חברות הנסחרות בבורסה ייקבע על פי שוויין הבורסאי ואילו שווי חברות שאינן נסחרות בבורסה ייקבע על פי הערכת שווי אחרונה.

למען הסר ספק, יובהר כי המענק בגן רכיב התשואה על ההון והמענק בגין רכיב הדיבידנד השנתי הינם מצטברים.

ב. לצורך חישוב המענק המדיד בגין מרכיב התשואה על ההון לחברת הניהול, הפסד כולל יועבר לשנה העוקבת ויצורף לרווח כולל/הפסד כולל בשנה זו, תוך שזקיפת הפסד כולל כאמור תועבר הלאה עד לשנה בה הרווח השנתי יהא חיובי. עוד יובהר, כי רווח שנתי שבגיניו לא שולם מענק מפאת תקרת המענק ו/או תקרת המענקים המצרפית, כהגדרתה להלן, לא יועבר לשנה עוקבת ולא יצטבר לרווח (הפסד) כולל שנתי בשנה עוקבת.

ג. מענק נדחה - חברת הניהול תהא זכאית לקבל 80% מהמענק השנתי המדיד בגין מרכיב התשואה עבור השנה הרלוונטית במועד ההענקה ואילו יתרת המענק השנתי המדיד בגין מרכיב התשואה תדחה ותשולם כדלקמן, ככל והתשואה על ההון בשנה הרלוונטית הינה לכל הפחות בשיעור של 4.5% (להלן: "תשואת הסף"). בתום כל אחת משתי השנים השוטפות שלאחר מועד המענק השנתי המדיד תבחן עמידתה של החברה בתשואת הסף, הכול כפי שיפורט להלן:

1. ככל והחברה עמדה בתשואת הסף בגין השנה הרלוונטית, ישולם לחברת הניהול החלק היחסי של המענק הנדחה, המהווה מחצית מהמענק הנדחה (10% מהמענק השנתי בכללותו) (להלן: "חלק א' של המענק הנדחה");
2. ככל והחברה לא עמדה בתשואת הסף בגין השנה הרלוונטית, יועבר חלק א' של המענק הנדחה לשנה השוטפת השנייה (להלן: "חלק ב' של המענק הנדחה"), באופן בו ככל והחברה עמדה בתשואת הסף בגין השנה השנייה, ישולם לחברת הניהול חלק ב' של המענק הנדחה;
3. בשנה השוטפת השנייה, תערך הבחינה האמורה בסעיף 1 לעיל ביחס למענק הנדחה בגין השנה השנייה המהווה מחצית מהמענק הנדחה (10% מהמענק השנתי בכללותו);
4. כמו כן, ככל ותשואת הסף הממוצעת בשתי השנים יחד עלתה על תשואת הסף, ישולם אף חלק א' של המענק הנדחה;

ד. סכום המענק המרבי (לא כולל מענק נדחה) בגין שנה נתונה, לו זכאי מר משה (מוקי) שנידמן, מהחברה ומביטוח ישיר, כאמור בתכנית המענקים המפורטת בבאור 41ד' להלן, לא יעלה על סך של 2,000 אלפי ש"ח במצטבר.

ה. חברת הניהול תידרש להשיב חזרה לחברה תשלומים עודפים ששולמו לה במזומן כחלק מתנאי הכהונה וההעסקה, במידה ושולמו על בסיס נתונים שהתבררו כמוטעים והוצגו מחדש בדוחות הכספיים של החברה. יובהר כי הוראות סעיף קטן זה לא יחולו על תגמול הוניה.

באור 41: - יתרות ועסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך)

ד. פרטים נוספים (המשך)

2. דמי ניהול ותכנית מענקים ליו"ר דירקטוריון החברה, מר יוסי קוצ'יק

ביום 27 במרס 2017 אישר דירקטוריון החברה את מדיניות התגמול של החברה לתקופה של 3 שנים על אף התנגדות האסיפה הכללית, זאת לאחר שבחן אותה מחדש, לרבות לאחר שהתייחס לסיבות העיקריות שבגינן, למיטב ידיעת החברה, האסיפה דחתה את אישורה של מדיניות התגמול.

ביום 3 במאי 2017, אישרה האסיפה הכללית של החברה, את חידוש התקשרות החברה, בהסכם למתן שירותי יו"ר דירקטוריון החברה עם חברת ניהול בבעלותו של מר יוסי קוצ'יק, תוך תיקון ההסכם בהתאם למדיניות התגמול לנושאי משרה בחברה אשר אושרה על ידי דירקטוריון החברה כאמור לעיל. בתמורה לשירותי הניהול, ישולמו לחברת הניהול של מר קוצ'יק, החל מיום 1 בינואר 2017, דמי ניהול חודשיים בסך כ-65.5 אלפי ש"ח, צמודים למדד המחירים לצרכן בגין חודש נובמבר 2016, והוצאות אש"ל כמקובל. יצוין כי דמי הניהול החודשיים לחברת הניהול עד ליום 1 בינואר 2017 עמדו על סך של כ-54 אלפי ש"ח, צמודים למדד המחירים לצרכן בגין חודש מאי 2011.

לפרטים בדבר הקצאת אופציות לקוצ'יק בשנת 2016 ראה באור 39' להלן.

במסגרת התיקון להסכם עם חברת הניהול, נקבעה זכאותה של חברת הניהול למענק שנתי לפי מדיניות התגמול של החברה כמפורט להלן.

להלן פרטי תכנית המענקים לחברת הניהול אשר הייתה בתוקף עבור השנים 2014-2016:

א. מענק מדיד - חברת הניהול תהיה זכאית, החל משנת 2013, למענק שנתי מדיד בסכום של עד 500 אלפי ש"ח (להלן: "תקרת המענק") בהתאם למדיניות התגמול ולתנאים המפורטים להלן:

1. המענק האמור יינתן ככל והתשואה על ההון בשנה בגינה משולם המענק הינה לכל הפחות בשיעור של 13%.

"תשואה על ההון" - הרווח השנתי חלקי ההון העצמי של החברה;
 "רווח שנתי" - הרווח השנתי המאוחד של החברה לפני מס, בהתאם לדוחות הכספיים השנתיים, בחישוב הרווח האמור יכללו רווח או הפסד לפני מס הנובעים מעסקאות המביאות לשינוי בשיעור ההחזקה בחברות מאוחדות ואשר על פי תקני דיווח בינ"ל מוצגים ישירות במסגרת הדוח על השינויים בהון (במסגרת שינוי ביתרת העודפים) שלא דרך הרווח הכולל, וכן רווחים או הפסדים מפעילויות שהופסקו (לפני מס), אשר על פי תקני דיווח בינ"ל מוצגים במסגרת סעיף נפרד לאחר סעיף מיסים על הכנסה;
 "ההון העצמי של החברה" - ההון העצמי בתחילת השנה הקלנדרית בצירוף ההון היחסי שגייסה החברה במהלך אותה שנה ו/או הפחתתו (לרבות בגין חלוקת דיבידנד), כשהוא מוכפל בחלקה היחסי של התקופה - ממועד השינוי ועד לסוף אותה שנה קלנדרית מתוך 12 חודשי השנה הקלנדרית;

2. חברת הניהול תהיה זכאית למענק בסך של 0.25% מהרווח השנתי העודף מעל 13% "הרווח השנתי העודף" - הרווח השנתי, בניכוי שיעור קבוע מההון העצמי של החברה, כהגדרתו לעיל;

ב. לצורך חישוב המענק המדיד לחברת הניהול, הפסד לפני מס יועבר לשנה העוקבת ויצורף לרווח/הפסד בשנה זו, תוך שזקיפת הפסד כאמור תועבר הלאה עד לשנה בה הרווח השנתי יהא חיובי. עוד יובהר, כי רווח שלא שולם מפאת תקרת המענק ו/או תקרת המענקים המצרפית, כהגדרתה להלן, לא יועבר לשנה עוקבת ולא יצטבר לרווח (הפסד) שנתי בשנה עוקבת.

באור 41: - יתרות ועסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך)

ד. פרטים נוספים (המשך)

2. דמי ניהול ותכנית מענקים ליו"ר דירקטוריון החברה, מר יוסי קוצ'יק (המשך)

ג. מענק נדחה - חברת הניהול תהיה זכאית לקבל 80% מהמענק השנתי בגין השנה הרלוונטית במועד ההענקה ואילו יתרת המענק השנתי תדחה ותשולם כדלקמן, ככל והתשואה על ההון בשנה הרלוונטית הינה לכל הפחות בשיעור של 13% (להלן: "תשואת הסף"). בתום כל אחת משתי השנים השוטפות שלאחר מועד המענק השנתי המדיד תבחן עמידתה של החברה בתשואת הסף.

1. ככל והחברה עמדה בתשואת הסף בגין השנה הרלוונטית, ישולם לחברת הניהול החלק היחסי של המענק הנדחה, המהווה מחצית מהמענק הנדחה (10% מהמענק השנתי בכללותו) (להלן: "חלק א' של המענק הנדחה");

2. ככל והחברה לא עמדה בתשואת הסף בגין השנה הרלוונטית, יועבר חלק א' של המענק הנדחה לשנה השוטפת השנייה.

3. בשנה השוטפת השנייה, תערך הבחינה האמורה בסעיף 1 לעיל ביחס למענק הנדחה בגין השנה השנייה המהווה מחצית מהמענק הנדחה (10% מהמענק השנתי בכללותו) (להלן: "חלק ב' של המענק הנדחה"), באופן בו ככל והחברה עמדה בתשואת הסף בגין השנה השנייה, ישולם לחברת הניהול חלק ב' של המענק הנדחה.

4. כמו כן ככל ותשואת הסף הממוצעת בשתי השנים יחד עלתה על תשואת הסף, ישולם אף חלק א' של המענק הנדחה.

ד. חברת הניהול תידרש להשיב חזרה לחברה תשלומים עודפים ששולמו לה במזומן כחלק מתנאי הכהונה וההעסקה, במידה ושולמו על בסיס נתונים שהתבררו כמוטעים והוצגו מחדש בדוחות הכספיים של החברה. יובהר כי הוראות סעיף קטן זה לא יחולו על תגמול הוני.

להלן פרטי תכנית המענקים לחברת הניהול שהינה בתוקף החל משנת 2017:

א. חברת הניהול תהא זכאית למענק שנתי שוטף מדיד בסכום של עד 400 אלפי ש"ח (להלן: "תקרת המענק") בהתאם למדיניות התגמול, אשר יחולק למענק בגין מרכיב התשואה בשיעור של 70% מסך המענק השוטף ולמענק בגין מרכיב הדיבידנד בשיעור של 30% מסך המענק השוטף, והכל בהתאם לתנאים המפורטים להלן:

2. מענק בגין מרכיב התשואה על ההון - מענק בשיעור של 0.46875% מהרווח השנתי העודף, שיינתן ככל והתשואה על ההון בשנה בגינה משולם המענק הינה לכל הפחות בשיעור של 4.5%.

"תשואה על ההון" - הרווח השנתי חלקי ההון העצמי של החברה;
"רווח שנתי" - הרווח הכולל השנתי של החברה המיוחס לבעלי המניות, בהתאם לדוחות הכספיים השנתיים, בחישוב הרווח האמור יכללו רווח או הפסד הנובעים מעסקאות המביאות לשינוי בשיעור ההחזקה בחברות מאוחדות ואשר על פי תקני דיווח בינלאומיים מוצגים ישירות במסגרת הדוח על השינויים בהון (במסגרת שינוי ביתרת העודפים) שלא דרך הרווח הכולל (למען הסר ספק, יובהר, כי עסקאות כאמור שיזכו את חברת הניהול במענק שישולם בביטוח ישיר, חברת הניהול לא תהא זכאית בגינם למענק גם בחברה);

"ההון העצמי של החברה" - ההון העצמי בתחילת השנה הקלנדרית בצירוף ההון היחסי שגייסה החברה במהלך אותה שנה ו/או הפחתתו (לרבות בגין חלוקת דיבידנד), כשהוא מוכפל בחלקה היחסי של התקופה - ממועד השינוי ועד לסוף אותה שנה קלנדרית מתוך 12 חודשי השנה הקלנדרית.

"הרווח השנתי העודף" - הרווח השנתי, בניכוי שיעור של 4.5% מההון העצמי של החברה כהגדרתו לעיל;

רווחי שערור/רווחים חד פעמיים - יובהר כי מהרווח השנתי העודף לא יוחרגו רווחים הנובעים מאירועים חד פעמיים של החברה ו/או רווחים הנובעים מהערכה מחדש של נכסים של החברה.

באור 41: - יתרות ועסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך)

ד. פרטים נוספים (המשך)

2. דמי ניהול ותכנית מענקים ליו"ר דירקטוריון החברה, מר יוסי קוצ'יק (המשך)

2. מענק מדיד בגין מרכיב הדיבידנד - המענק יינתן ככל והיקף הדיבידנדים השנתי בשנה בגינה משולם המענק הינו לכל הפחות 25 מיליון ש"ח ויחס ה-LTV יהיה נמוך מ-50%. טווח היקף הדיבידנדים השנתי שיזכה במענק בגין מרכיב הדיבידנד ינוע בין 25 מיליון ש"ח ל-50 מיליון ש"ח. טווח התגמול לו יכול ותהא זכאית חברת הניהול ינוע בין 60 אלפי ש"ח ל-120 אלפי ש"ח, מחושב באופן לינארי בהתאם לגובה הדיבידנדים שיחולקו בשנה מסוימת.

"היקף דיבידנדים שנתי"- סך הדיבידנדים שתחלק החברה לבעלי המניות במהלך השנה הקלנדרית בגינה ישולם המענק

"יחס LTV"- חוב נטו לשווי נכסי החברה, כאשר שווי חברות הנסחרות בבורסה ייקבע על פי שוויין הבורסאי ואילו שווי חברות שאינן נסחרות בבורסה ייקבע על פי הערכת שווי אחרונה.

למען הסר ספק, יובהר כי המענק בגן רכיב התשואה על ההון והמענק בגין רכיב הדיבידנד השנתי הינם מצטברים.

ג. מענק נדחה - חברת הניהול תהא זכאית לקבל 80% מהמענק השנתי המדיד בגין מרכיב התשואה עבור השנה הרלוונטית במועד ההענקה ואילו יתרת המענק השנתי המדיד בגין מרכיב התשואה תדחה ותשולם כדלקמן, ככל והתשואה על ההון בשנה הרלוונטית הינה לכל הפחות בשיעור של 4.5% (להלן: "תשואת הסף"). בתום כל אחת משתי השנים השוטפות שלאחר מועד המענק השנתי המדיד תבחן עמידתה של החברה בתשואת הסף, הכול כפי שיפורט להלן:

5. ככל והחברה עמדה בתשואת הסף בגין השנה הרלוונטית, ישולם לחברת הניהול החלק היחסי של המענק הנדחה, המהווה מחצית מהמענק הנדחה (10% מהמענק השנתי בכללותו) (להלן: "חלק א' של המענק הנדחה");

6. ככל והחברה לא עמדה בתשואת הסף בגין השנה הרלוונטית, יועבר חלק א' של המענק הנדחה לשנה השוטפת השנייה (להלן: "חלק ב' של המענק הנדחה"), באופן בו ככל והחברה עמדה בתשואת הסף בגין השנה השנייה, ישולם לחברת הניהול חלק ב' של המענק הנדחה;

7. בשנה השוטפת השנייה, תערך הבחינה האמורה בסעיף 1 לעיל ביחס למענק הנדחה בגין השנה השנייה המהווה מחצית מהמענק הנדחה (10% מהמענק השנתי בכללותו);

8. כמו כן, ככל ותשואת הסף הממוצעת בשתי השנים יחד עלתה על תשואת הסף, ישולם אף חלק א' של המענק הנדחה;

ד. חברת הניהול תידרש להשיב חזרה לחברה תשלומים עודפים ששולמו לה במזומן כחלק מתנאי הכהונה וההעסקה, במידה ושולמו על בסיס נתונים שהתבררו כמוטעים והוצגו מחדש בדוחות הכספיים של החברה. יובהר כי הוראות סעיף קטן זה לא יחולו על תגמול הוני.

באור 41: - יתרות ועסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך)

ד. פרטים נוספים (המשך)

3. התקשרות ביטוח ישיר עם סגן יו"ר דירקטוריון ביטוח ישיר המכהן כיו"ר החברה

ביום 29 במאי 2007, אישרה האסיפה הכללית של ביטוח ישיר, בהמשך לאישור דירקטוריון ביטוח ישיר וועדת הביקורת מיום 28 בינואר 2007, את התקשרות ביטוח ישיר עם מר יוסי קוצ'יק, המכהן כדירקטור בחברה ובביטוח ישיר, בהסכם שירותי ניהול. לפי תנאי ההסכם, יתן קוצ'יק שירותי סגן פעיל של יו"ר דירקטוריון בביטוח ישיר, כקבלן עצמאי, באמצעות חברה בבעלותו המלאה, קוצ'יק ניהול יזמות וייעוץ בע"מ, וזאת בתמורה לסכום של 40,000 ש"ח בתוספת מע"מ כדון, עבור כל חודש קלנדרי ("התמורה הקבלנית החודשית") התמורה הקבלנית החודשית תהיה צמודה למדד. בנוסף, ביטוח ישיר תישא בהוצאותיו של קוצ'יק בגין מתן שירותי הניהול: הוצאות אש"ל, אירוח, נסיעות ושהייה בחו"ל וטלפון נייד. כל אחד מהצדדים להסכם יוכל להביא את ההתקשרות לידי סיום, בהודעה מוקדמת בכתב, שתמסר לצד השני לפחות 3 חודשים מראש.

על פי שיקול דעתו והחלטתו הבלעדית של דירקטוריון ביטוח ישיר ובכפוף לתוצאותיה העסקיות תבחן ביטוח ישיר, בשים לב למאמציו והישגיו של קוצ'יק - אם לשלם לקוצ'יק בONUS שנתי ואת היקפו של בONUS כאמור.

לפרטים בדבר הקצאת אופציות למר יוסי קוצ'יק בשנת 2016 ראה באור 39' לעיל.

4. דמי ניהול ליו"ר דירקטוריון ביטוח ישיר המכהן כמנכ"ל החברה

ביום 25 בינואר 2016, אישרה האסיפה הכללית של ביטוח ישיר את חידוש התקשרות ביטוח ישיר בהסכם למתן שירותי יו"ר דירקטוריון עם חברת ניהול בבעלות מלאה של מר משה (מוקי) שנידמן, המכהן גם כמנכ"ל החברה, לתקופה של 3 שנים שתחל ביום 1 בינואר 2016, תוך שההסכם תוקן לעניין נוסחת המענקים להם תהיה זכאית חברת הניהול, כאמור בסעיף 3 להלן, וזאת בהתאם למדיניות התגמול המתקנת של ביטוח ישיר. על פי ההסכם זכאית חברת הניהול לדמי ניהול חודשיים בסך כ-81 אלפי ש"ח (צמודים למדד יולי 2013) בתוספת מע"מ.

ביטוח ישיר התחייבה לשאת בכל הוצאות חברת הניהול האמורה בגין מתן שירותי הניהול כנגד הצגת אסמכתאות על ההוצאות כאמור. בנוסף תעמיד ביטוח ישיר לחברת הניהול רכב כולל אחזקתו למשך תקופת הסכם הניהול. חברת הניהול תשא בעצמה ועל חשבונה בלבד בכל המיסים וההיטלים החלים על התמורה שתתקבל על פי ההסכם, והכל כמפורט בהסכם הניהול. כל אחד מהצדדים להסכם רשאי להביא את ההסכם לידי סיום מכל סיבה שהיא על פי שיקול דעתו הבלעדי, וזאת על ידי מתן הודעה מראש בכתב של 3 חודשים לפחות. על אף האמור לעיל תהא ביטוח ישיר רשאית להביא את ההסכם הניהול לידי סיום לאלתר ללא מתן הודעה מוקדמת, בהתקיים אחד או יותר מהמקרים המפורטים בהסכם.

5. דמי ניהול למנכ"ל ביטוח ישיר המכהן כדירקטור בחברה

ביום 25 בינואר 2016, אישרה האסיפה הכללית של ביטוח ישיר את חידוש התקשרות ביטוח ישיר בהסכם עם חברת ניהול בבעלות מלאה של מר דורון שנידמן, דירקטור בחברה, לתקופה של 3 שנים שתחל ביום 1 בינואר 2016, תוך שההסכם תוקן לעניין נוסחת המענקים להם תהיה זכאית חברת הניהול, כאמור בסעיף 3 להלן, וזאת בהתאם למדיניות התגמול המתקנת של ביטוח ישיר. על פי ההסכם זכאית חברת הניהול לדמי ניהול חודשיים בסך כ-127 אלפי ש"ח (צמודים למדד יולי 2013) בתוספת מע"מ.

ביטוח ישיר התחייבה לשאת בכל הוצאות חברת הניהול האמורה בגין מתן שירותי הניהול כנגד הצגת אסמכתאות על ההוצאות כאמור. בנוסף תעמיד ביטוח ישיר לחברת הניהול רכב כולל אחזקתו למשך תקופת הסכם הניהול. חברת הניהול תשא בעצמה ועל חשבונה בלבד בכל המיסים וההיטלים החלים על התמורה שתתקבל על פי ההסכם, והכל כמפורט בהסכם הניהול. כל אחד מהצדדים להסכם רשאי להביא את ההסכם לידי סיום מכל סיבה שהיא על פי שיקול דעתו הבלעדי, וזאת על ידי מתן הודעה מראש בכתב של 3 חודשים לפחות. על אף האמור לעיל תהא ביטוח ישיר רשאית להביא את ההסכם הניהול לידי סיום לאלתר ללא מתן הודעה מוקדמת, בהתקיים אחד או יותר מהמקרים המפורטים בהסכם.

באור 41: - יתרות ועסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך)

ד. פרטים נוספים (המשך)

6. תכנית מענקים ליו"ר דירקטוריון ביטוח ישיר ולמנכ"ל ביטוח ישיר

ביום 25 בינואר 2016, אישרה האסיפה הכללית של ביטוח ישיר במסגרת חידוש ההתקשרות בהסכמי ניהול עם שתי חברות ("חברות הניהול" וכל אחת מהן בנפרד "חברת הניהול") בשליטתם של מר משה שנידמן ומר דורון שנידמן (המכהנים כיו"ר ביטוח ישיר וכמנכ"ל ביטוח ישיר, בהתאמה) את זכאותן של חברות הניהול למענק שנתי לפי מדיניות התגמול של ביטוח ישיר כמפורט להלן לתקופה של 3 שנים שתחל ביום 1 בינואר 2016, תוך שההסכם תוקן לעניין נוסחת המענקים להם תהיה זכאית חברת הניהול, כאמור להלן, וזאת בהתאם למדיניות התגמול המתוקנת של ביטוח ישיר.

להלן פרטי תכנית המענקים לכל אחת מחברות הניהול שהינה בתוקף עבור השנים 2016-2018:

א. כל אחת מחברות הניהול תהא זכאית למענק מדיד בסכום של עד 2,000 אלפי ש"ח (להלן: "תקרת המענק") בהתאם למדיניות התגמול של ביטוח ישיר, אשר יחולק למענק בגין מרכיב תשואה ולמענק בגין מרכיב דיבידנד, והכל בהתאם לתנאים המפורטים להלן:

1. מענק בגין מרכיב התשואה על ההון - בשיעור של 2.1875% מהרווח השנתי העודף מעל 7%.

"תשואה על ההון" - הרווח השנתי חלקי ההון העצמי של ביטוח ישיר;
"רווח שנתי" - הרווח הכולל השנתי של ביטוח ישיר המיוחס לבעלי המניות, בהתאם לדוחות הכספיים השנתיים, בחישוב הרווח האמור יכללו רווח או הפסד הנובעים מעסקאות המביאות לשינוי בשיעור ההחזקה בחברות מאוחדות ואשר על פי תקני דיווח בינלאומיים מוצגים ישירות במסגרת הדוח על השינויים בהון (במסגרת שינוי ביתרת העודפים) שלא דרך הרווח הכולל;
"ההון העצמי של ביטוח ישיר" - ההון העצמי בתחילת השנה הקלנדרית בצירוף ההון היחסי שגייסה ביטוח ישיר במהלך אותה שנה ו/או הפחתתו (לרבות בגין חלוקת דיבידנד), כשהוא מוכפל בחלקה היחסי של התקופה - ממועד השינוי ועד לסוף אותה שנה קלנדרית מתוך 12 חודשי השנה הקלנדרית.
"הרווח השנתי העודף" - הרווח השנתי, בניכוי שיעור של 7% מההון העצמי של ביטוח ישיר;

רווחי שערור/רווחים חד פעמיים - יובהר כי מהרווח השנתי העודף לא יוחרגו רווחים הנובעים מאירועים חד פעמיים של ביטוח ישיר ו/או רווחים הנובעים מהערכה מחדש של נכסים של ביטוח ישיר.

2. מענק מדיד בגין מרכיב הדיבידנד - המענק יינתן ככל והיקף הדיבידנדים השנתי בשנה בגינה משולם המענק הינו לכל הפחות 50 מיליון ש"ח ויחס ה- LTV יהיה נמוך מ-50%. טווח היקף הדיבידנדים השנתי שיזכה במענק בגין מרכיב הדיבידנד ינוע בין 50 מיליון ש"ח ל-100 מיליון ש"ח. טווח התגמול לו יכול ותהא זכאית חברת הניהול ינוע בין 200 אלפי ש"ח ל-400 אלפי ש"ח, מחושב באופן לינארי בהתאם לגובה הדיבידנדים שיחולקו בשנה מסוימת.
"היקף דיבידנדים שנתי" - סך הדיבידנדים שתחלק ביטוח ישיר לבעלי המניות במהלך השנה הקלנדרית בגינה ישולם המענק.
"יחס LTV" - חוב נטו לשווי נכסי ביטוח ישיר, כאשר שווי חברות הנסחרות בבורסה ייקבע על פי שוויין הבורסאי ואילו שווי חברות שאינן נסחרות בבורסה ייקבע על פי הערכת שווי אחרונה.

ב. לצורך חישוב המענק המדיד לחברות הניהול, הפסד כולל יועבר לשנה העוקבת ויצורף לרווח כולל / הפסד כולל בשנה זו, תוך שזקיפת הפסד כולל כאמור תועבר הלאה עד לשנה בה הרווח השנתי יהא חיובי. עוד יובהר, כי רווח שנתי בגינו לא שולם מענק מפאת תקרת המענק לא יועבר לשנה עוקבת ולא יצטבר לרווח (הפסד) כולל שנתי בשנה עוקבת.

באור 41: - יתרות ועסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך)

ד. פרטים נוספים (המשך)

6. תכנית מענקים לי"ר דירקטוריון ביטוח ישיר ולמנכ"ל ביטוח ישיר (המשך)

ג. מענק נדחה - כל אחת מחברות הניהול תהא זכאית לקבל 80% מהמענק השנתי המדיד בגין מרכיב התשואה עבור השנה הרלוונטית במועד ההענקה ואילו יתרת המענק השנתי המדיד בגין מרכיב התשואה תדחה ותשולם כדלקמן, ככל והתשואה על ההון בשנה הרלוונטית הינה לכל הפחות בשיעור של 7% (להלן: "תשואת הסף"). בתום כל אחת משתי השנים השוטפות שלאחר מועד המענק השנתי המדיד תבחן עמידתה של ביטוח ישיר בתשואת הסף, הכל כפי שיפורט להלן:

1. ככל וביטוח ישיר עמדה בתשואת הסף בגין השנה הרלוונטית, ישולם לחברת הניהול החלק היחסי של המענק הנדחה, המהווה מחצית מהמענק הנדחה (10% מהמענק השנתי בכללותו) (להלן: "חלק א' של המענק הנדחה").
 2. ככל וביטוח ישיר לא עמדה בתשואת הסף בגין השנה הרלוונטית, יועבר חלק א' של המענק הנדחה לשנה השוטפת השנייה.
 3. בשנה השוטפת השנייה, תיערך הבחינה האמורה בסעיף 1 לעיל ביחס למענק הנדחה בגין השנה השנייה המהווה מחצית מהמענק הנדחה (10% מהמענק השנתי בכללותו) (להלן: "חלק ב' של המענק הנדחה"), באופן בו ככל וביטוח ישיר עמדה בתשואת הסף בגין השנה השנייה, ישולם לחברת הניהול חלק ב' של המענק הנדחה.
 4. כמו כן, ככל ותשואת הסף הממוצעת בשתי השנים יחד עלתה על תשואת הסף, ישולם אף חלק א' של המענק הנדחה.
- ד. יו"ר הדירקטוריון והמנכ"ל של ביטוח ישיר יידרשו להשיב חזרה לביטוח ישיר תשלומים עודפים ששולמו להם במזומן כחלק מתנאי כהונתם והעסקתם, במידה ושולמו על בסיס נתונים שהתבררו כמוטעיים והוצגו מחדש בדוחות הכספיים של ביטוח ישיר. יובהר, כי הוראות אלו לא יחולו על תגמול הונו.
- ה. למען הסר ספק יובהר, כי המענק בגין רכיב התשואה על ההון והמענק בגין רכיב הדיבידנד השנתי הינם מצטברים (בכפוף לתקרת המענק).

7. דמי ניהול ותוכנית מענקים לי"ר דירקטוריון אדגר המשמש כדירקטור בחברה

ביום 9 בינואר 2014, אישרה האסיפה הכללית של אדגר את חידוש ההתקשרות של אדגר עם בטא השקעות ופיתוח בע"מ ("בטא"), חברה בשליטתו של מר דורון שנידמן, בהסכם לקבלת שירותי ניהול יו"ר דירקטוריון אדגר, לתקופה של שלוש (3) שנים, לפיו תהיה זכאית בטא לדמי ניהול חודשיים בסך כ-46 אלפי ש"ח בתוספת מע"מ צמוד למדד המחירים לצרכן (בגין אוקטובר 2002). כן אישרה האסיפה הכללית את זכאותה של בטא למענק שנתי לפי מדיניות התגמול של אדגר כמפורט להלן אשר תהיה בתוקף למשך 3 שנים החל משנת 2013.

בחודש ינואר 2016, אישרה האסיפה הכללית של אדגר, לאחר אישור וועדת התגמול ודירקטוריון אדגר, את חידוש התקשרות החברה עם בטא באותם דמי ניהול לתקופה של שלוש (3) שנים. נכון לתאריך הדוח, סך דמי הניהול החודשיים הצמודים עומדים על כ-55 אלפי ש"ח.

ביום 5 בינואר 2017, אישרה האסיפה הכללית של אדגר את עדכון נוסחת המענקים לה תהיה זכאית בטא, כאמור להלן, וזאת בהתאם למדיניות התגמול המעודכנת של אדגר שאושרה באותו מועד.

אדגר התחייבה לשאת בכל הוצאות בטא בגין מתן שירותי הניהול כנגד הצגת אסמכתאות על ההוצאות כאמור. אחת לשנה תבחן ועדת התגמול של אדגר את סבירות ההוצאות האמורות ותאשרן. בנוסף, תעמיד אדגר לבטא רכב כולל אחזקתו למשך תקופת הסכם הניהול. בטא תישא בעצמה ועל חשבונה בלבד בכל המיסים וההיטלים החלים על התמורה שתקבל על פי הסכם הניהול.

כל אחד מהצדדים להסכם רשאי להביא את ההסכם לידי סיום מכל סיבה שהיא על פי שיקול דעתו הבלעדי, וזאת על ידי מתן הודעה מראש בכתב של 3 חודשים לפחות. על אף האמור לעיל, תהא בטא רשאית להביא את ההסכם הניהול לידי סיום לאלתר ללא הודעה מוקדמת, בהתקיים אחד או יותר מהמקרים המפורטים בהסכם הניהול.

באור 41: - יתרות ועסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך)

ד. פרטים נוספים (המשך)

7. דמי ניהול ותוכנית מענקים ליו"ר דירקטוריון אדגר המשמש כדירקטור בחברה (המשך)

להלן פרטי תכנית המענקים אשר הינה בתוקף החל משנת 2017:

בטא תהיה זכאית למענק שנתי מדיד בגין 2 מרכיבים, כאשר הרווח השנתי המחושב בסעיפים להלן הינו הרווח הכולל השנתי של אדגר המיוחס לבעלי המניות של אדגר על פי הדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים של אדגר, והכל בניכוי הפסד כולל לבעלי המניות מועבר משנה קודמת:

- א. מענק בגין תשואה על ההון של אדגר - עד לסכום מקסימלי של 320 אלפי ש"ח בשנה.
- ב. מענק בגין תשואת FFO על ההון של אדגר - עד לסכום מקסימלי של 480 אלפי ש"ח בשנה.

חישוב המענק בגין התשואה על ההון של אדגר

1. המענק האמור יינתן ככל והתשואה על ההון בשנה בגינה משולם המענק הינה לכל הפחות בשיעור של 6%.
2. ככל והתשואה על ההון תהא בין 6% ל-8%, בטא תהא זכאית למענק בשיעור של 0.375% מהרווח השנתי.
3. ככל והתשואה על ההון תעלה על 8%, בטא תהא זכאית למענק בשיעור של 0.75% מהרווח השנתי.

חישוב מענק בגין תשואת FFO על ההון של אדגר

1. המענק האמור יינתן ככל והתשואה על ההון בשנה בגינה משולם המענק, הינה לכל הפחות בשיעור של 6%.
2. בתשואת FFO על ההון של 6%, בטא תהא זכאית למענק בסך 300 אלפי ש"ח, אשר יגדל לינארית עם הגידול בתשואת FFO על ההון, באופן בו תשואת FFO על ההון של 9% ומעלה תזכה אותה במענק של 480 אלפי ש"ח.

לצורך חישוב המענק המדיד לבטא, הפסד כולל או FFO שלילי יועברו לשנה העוקבת ויצורפו לרווח/הפסד או ל- FFO, בהתאמה, בשנה זו, תוך שזקיפת הפסד או FFO שלילי כאמור תועבר הלאה עד לשנה בה הרווח השנתי או ה- FFO, בהתאמה, יהיו חיוביים, ורווח או FFO שלא שולם בגינם מענק מפאת תקרת המענק, לא יועברו לשנה עוקבת.

מענק נדחה - בטא תהיה זכאית לקבל 25% נוספים המחושבים מתוך המענק השנתי בגין השנה הרלוונטית, ככל ואדגר תרשום בשנה רלוונטית שיעור תשואה מינימלי של 8% על ההון (להלן: "תשואת הסף על ההון") והסף למתן מענק נדחה בגין תשואת FFO על ההון הינו שיעור של 6% תשואת FFO על ההון (להלן: "תשואת הסף של FFO"). בתום כל אחת משתי השנים השוטפות שלאחר מועד המענק השנתי המדיד, תיבחן עמידתה של אדגר בכל אחת מתשואת הסף על ההון ובתשואת הסף של FFO (להלן יחד: "תשואות הסף").

1. ככל ואדגר עמדה בתשואות הסף בגין השנה הרלוונטית, ישולם לבטא החלק היחסי של המענק הנדחה, המהווה המחצית הרלוונטית מהמענק הנדחה (12.5% מהמענק השנתי המדיד ככל ועמדה אדגר בתשואות הסף או 12.5% מהמענק השנתי המדיד הרלבנטי לתשואת הסף ככל ועמדה אדגר באחת מתשואות הסף) (להלן: "חלק א' של המענק הנדחה");
2. ככל ואדגר לא עמדה בתשואות הסף, שתיהן או אחת מהן, בגין השנה הרלוונטית, יועבר חלק א' של המענק הנדחה שלא שולם בהתאם לסעיף קטן 1 לעיל לשנה השוטפת השנייה.
3. בשנה השוטפת השנייה, תיערך הבחינה האמורה בסעיף 1 לעיל ביחס למענק הנדחה בגין השנה השנייה המהווה מחצית מהמענק הנדחה (12.5% מהמענק השנתי המדיד בכללותו) (להלן: "חלק ב' של המענק הנדחה"), באופן בו ככל ואדגר עמדה בתשואות הסף בגין השנה השנייה, ישולם לבטא חלק ב' של המענק הנדחה ככל ועמדה אדגר בתשואות הסף או 12.5% מהמענק השנתי המדיד הרלבנטי לתשואת הסף ככל ועמדה אדגר באחת מתשואות הסף.
4. כמו כן ככל ותשואת הסף הממוצעת הרלוונטית בשתי השנים יחד עלתה על תשואת הסף, ישולם אף חלק א' של המענק הנדחה בגין תשואת הסף הרלוונטית.

באור 41: - יתרות ועסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך)

ד. פרטים נוספים (המשך)

8. הסכם התקשרות מנכ"ל ישיר ביטוח

ביום 25 במאי, 2008 אישרו ועדת הביקורת ודירקטוריון ישיר ביטוח את מינויו של מר רביב צולר כמנהל הכללי של ישיר ביטוח, בתוקף מיום 1 במאי, 2008 (להלן בסעיף זה - "המנכ"ל"). להלן תמצית תנאי העסקתו:

שכרו החודשי של המנכ"ל, בעקבות עדכון מיום 16 במאי 2010 שאושר על ידי ועדת הביקורת והדירקטוריון של ישיר ביטוח, עמד החל מיום 1 במאי 2010 על בסיס בסך של 135,000 ש"ח ועוד 34,000 ש"ח שהוגדרו כמקדמה על חשבון המענק. ביום 3 באוגוסט 2016, קבעה ועדת התגמול של ישיר ביטוח כי יש לראות גם בתשלום זה מרכיב קבוע בשכרו, לכל דבר ועניין. בנוסף, נקבע שהמנכ"ל יקבל תשלום חודשי של 3,000 דולר ארה"ב כנגד התחייבות לאי תחרות במהלך 18 חודשים שיחלו במועד סיום היחסים בינו לבין ישיר ביטוח. השכר צמוד לעליה במדד המחירים לצרכן. בנוסף זכאי המנכ"ל לתנאים סוציאליים כמקובל, לרבות: טלפון סלולרי והחזר הוצאות מלא בגין הוצאות סבירות שיישא בהן בקשר עם מילוי תפקידו. לפי ההסכם, הצדדים רשאים להביא את הסכם העסקה לידי סיום בהודעה מוקדמת של 6 חודשים.

בהתאם להמלצת ועדת התגמול של ישיר ביטוח, אושרה תוכנית תגמול לשנים 2015-2017 אשר כוללת, בין היתר, פריסה של תשלום המענק בגין כל שנת זכאות על פני 4 שנים. לפי תנאי התוכנית - בכפוף לעמידה ביעדים שנתיים ותלת-שנתיים שהעיקריים שבהם הינם: תשואה על ההון, EV, רווח לפני מס ורווח נקי יהיה המנכ"ל זכאי לקבל מענק שמסגרתו הכוללת נקבעה מראש, בחלוקה מדורגת שעקרונותיה נקבעו מראש, וזאת - על פני שלוש שנות התוכנית. מענק המנכ"ל מחושב כמכפלה של שיעור העמידה של ישיר ביטוח ביעדיה השנתיים במענק המירבי לכל שנה, כאשר התשלום בפועל של המענק השנתי נפרס באופן שרק 50% ממנו משולם בכל אחת מהשנים והיתרה נפרסת בקו ישר על פני שלוש השנים הבאות, בכפוף לעמידה ברף התשלום שנקבע על ידי ישיר ביטוח במדיניות התגמול שלה.

במסגרת פרסום מדיניות התגמול של ישיר ביטוח מיום 22 ביוני 2014, הצהירה ישיר ביטוח כי בכוונתה להחיל על מדיניות זו, במועד התחולה הרלוונטי, את התקרה בגובה עלות השכר המרבית שנקבעה בתזכיר "הצעת חוק תגמול נושאי משרה במוסדות פיננסיים (אישור מיוחד והגבלת הוצאות בשל תגמול חריג)", התשע"ד-2014, קרי 3.5 מיליון ש"ח, אלא אם גובה התקרה ישתנה במסגרת החוק שיתקבל כחוק בכנסת, שאז תבוצע ההתאמה הנדרשת. ביום 12 באוקטובר 2016, נקבעה תקרה של 2.5 מיליון ש"ח ולא יותר מפי 35 משכרו הריאלי של עובד של אותה חברה, המשתכר את דרגת השכר הנמוכה ביותר באותה חברה. מאותו מועד, זו התקרה החלה על שכר המנכ"ל (חלק יחסי של התקרה בהתאם לתקופה).

מענק המנכ"ל חושב רק בגין התקופה שעד 12 באוקטובר 2016, שאז נכנס לתוקף חוק שכר הבכירים כאמור לעיל, וקבע תקרה מירבית לשכר. התשלום בפועל של המענק האמור נפרס באופן שרק 50% מהמענק בגין שנת 2016 שולם בשנת 2017, יחד עם שליש נוסף מיתרת המענק הנדחה של שנת 2015 (שמחציתה הראשונה שולמה אשתקד), ושנדרש לפי חזור הפיקוח לפרוס את תשלומיו בקו ישר על פני שלוש שנים, בכפוף לעמידה ברף התשלום שנקבע על ידי ישיר ביטוח במדיניות התגמול שלה אשר חל בגין 2016.

לעניין הודעת מנכ"ל ישיר ביטוח על כוונתו לסיים את תפקידו, ראה באור 43' להלן.

באור 41: - יתרות ועסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך)

ד. פרטים נוספים (המשך)

9. הסכם התקשרות מנכ"ל אדגר

בין אדגר לבין נתיב גדיש בע"מ ("גדיש בע"מ"), חברה בשליטתו המלאה של מנכ"ל אדגר, מר רועי גדיש, קיים הסכם לקבלת שירותי ניהול.

בחודש ינואר 2014, אישרה האסיפה הכללית של אדגר, לאחר אישור הדירקטוריון וועדת הביקורת של אדגר, את חידוש התקשרות אדגר עם גדיש בע"מ לתקופה שאינה קצובה ובאותם התנאים, נכון לתאריך הדוח, סך דמי הניהול החודשיים הצמודים עומדים על כ-112 אלפי ש"ח. כמו כן, אישרה תכנית מענקים לגדיש, כמפורט להלן. גדיש בע"מ תהא זכאית להודעה מוקדמת בת 3 חודשים במקרה של הפסקת שירותי הניהול.

ביום 5 בינואר 2017, אישרה האסיפה הכללית של אדגר את עדכון נוסחת המענקים לה תהיה זכאית גדיש בע"מ, וזאת בהתאם למדיניות התגמול המעודכנת של אדגר שאושרה באותו מועד.

להלן פרטי תכנית המענקים אשר הינה בתוקף החל משנת 2017:

גדיש בע"מ תהיה זכאית למענק שנתי מדיד בגין 2 מרכיבים, כאשר הרווח השנתי המחושב בסעיפים להלן הינו הרווח הכולל השנתי של אדגר המיוחס לבעלי המניות של אדגר על פי הדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים של אדגר, והכל בניכוי הפסד כולל לבעלי המניות מועבר משנה קודמת :

- א. מענק בגין תשואה על ההון של אדגר- עד לסכום מקסימלי של 704 אלפי ש"ח בשנה.
- ב. מענק בגין תשואת FFO על ההון של אדגר- עד לסכום מקסימלי של 1,056 אלפי ש"ח בשנה.

חישוב המענק בגין התשואה על ההון של אדגר

1. המענק האמור יינתן ככל והתשואה על ההון בשנה בגינה משולם המענק הינה לכל הפחות בשיעור של 6%.
2. ככל והתשואה על ההון תהא בין 6% ל-8%, גדיש בע"מ תהא זכאית למענק בשיעור של 0.75% מהרווח השנתי.
3. ככל והתשואה על ההון תעלה על 8%, גדיש בע"מ תהא זכאית למענק בשיעור של 1.5% מהרווח השנתי.

חישוב מענק בגין תשואת FFO על ההון של אדגר

1. המענק האמור יינתן ככל והתשואה על ההון בשנה בגינה משולם המענק, הינה לכל הפחות בשיעור של 6%.
2. בתשואת FFO על ההון של 6%, גדיש בע"מ תהא זכאית למענק בסך 640 אלפי ש"ח, אשר יגדל לינארית עם הגידול בתשואת FFO על ההון, באופן בו תשואת FFO על ההון של 9% ומעלה תזכה אותה במענק של 1,056 אלפי ש"ח.

לצורך חישוב המענק המדיד לגדיש בע"מ, הפסד כולל או FFO שלילי יועברו לשנה העוקבת ויצורפו לרווח/הפסד או ל-FFO, בהתאמה, בשנה זו, תוך שזקיפת הפסד או FFO שלילי כאמור תועבר הלאה עד לשנה בה הרווח השנתי או ה-FFO, בהתאמה, יהיו חיוביים, ורווח או FFO שלא שולם בגינם מענק מפאת תקרת המענק, לא יועברו לשנה עוקבת.

מענק נדחה - גדיש בע"מ תהיה זכאית לקבל 25% נוספים המחושבים מתוך המענק השנתי בגין השנה הרלוונטית, ככל ואדגר תרשום בשנה רלוונטית שיעור תשואה מינימלי של 8% על ההון (להלן: "תשואת הסף על ההון") והסף למתן מענק נדחה בגין תשואת FFO על ההון הינו שיעור של 6% תשואת FFO על ההון (להלן: "תשואת הסף של FFO"). בתום כל אחת משתי השנים השוטפות שלאחר מועד המענק השנתי המדיד, תיבחן עמידתה של אדגר בכל אחת מתשואת הסף על ההון ובתשואת הסף של FFO (להלן יחד: "תשואות הסף").

באור 41: - יתרות ועסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך)

ד. פרטים נוספים (המשך)

9. הסכם התקשרות מנכ"ל אדגר (המשך)

1. ככל ואדגר עמדה בתשואות הסף בגין השנה הרלוונטית, ישולם לגדיש בע"מ החלק היחסי של המענק הנדחה, המהווה המחצית הרלוונטית מהמענק הנדחה (12.5% מהמענק השנתי המדיד ככל ועמדה אדגר בתשואות הסף או 12.5% מהמענק השנתי המדיד הרלבנטי לתשואות הסף ככל ועמדה אדגר באחת מתשואות הסף) (להלן: "חלק א' של המענק הנדחה");

2. ככל ואדגר לא עמדה בתשואות הסף, שתיהן או אחת מהן, בגין השנה הרלוונטית, יועבר חלק א' של המענק הנדחה שלא שולם בהתאם לסעיף 1 לעיל לשנה השוטפת השנייה.

3. בשנה השוטפת השנייה, תערוך הבחינה האמורה בסעיף 1 לעיל ביחס למענק הנדחה בגין השנה השנייה המהווה מחצית מהמענק הנדחה (12.5% מהמענק השנתי המדיד בכללותו) (להלן: "חלק ב' של המענק הנדחה"), באופן בו ככל ואדגר עמדה בתשואות הסף בגין השנה השנייה, ישולם לגדיש בע"מ חלק ב' של המענק הנדחה ככל ועמדה אדגר בתשואות הסף או 12.5% מהמענק השנתי המדיד הרלבנטי לתשואות הסף ככל ועמדה אדגר באחת מתשואות הסף.

4. כמו כן ככל ותשואות הסף הממוצעת הרלוונטית בשתי השנים יחד עלתה על תשואת הסף, ישולם אף חלק א' של המענק הנדחה בגין תשואת הסף הרלוונטית.

בנוסף, ועדת התגמול ודירקטוריון אדגר רשאים להעניק לגדיש בע"מ מענק שאינו מדיד, על בסיס שיקול דעת עד 20% מתקרת המענק השנתי, והכל בהתחשב בתרומתו של המנכ"ל לאדגר בשנה נתונה.

10. שיפוי וביטוח נושאי משרה

תקנות החברה מאפשרות שיפוי וביטוח של דירקטורים נושאי משרה על פי דין. בהתאם לכך, קבעה החברה מדיניות שיפוי והחליטה לבטח את אחריותם של נושאי משרה, והכל בכפוף להוראות הדין ולהגבלות נוספות. ביטוח נושאי המשרה מכסה אף את מנכ"ל החברה ודירקטור בחברה, שהינם בעלי שליטה בחברה. מדיניות שיפוי, כאמור לעיל, קיימת גם לנושאי משרה על פי דין בחברות מאוחדות.

הסכום ששולם עבור שיפוי וביטוח נושאי המשרה בחברה ובחברות המאוחדות:

לשנה שהסתיימה ביום
31 בדצמבר

2015	2016	2017
אלפי ש"ח		

עבור ביטוח דירקטורים ונושאי משרה

574	581	589
-----	-----	-----

11. בין חברות הקבוצה קיים מנגנון של גביית דמי ניהול בגין שירותים וייעוץ מקצועי. דמי הניהול נקבעים בעיקר בהתאם להסכמים מפורטים עם החברות המאוחדות.

12. ישנם תשלומי פרמיות המשולמות על ידי צדדים קשורים בסכומים לא מהותיים.

13. שכירות משרדים מאדגר

לחברה ולחברות מוחזקות (להלן: השוכרות) הסכמים עם אדגר לפיו תשכיר אדגר לשוכרות בבניין אדגר בקרית אריה פתח תקוה, שטחים בשטח כולל של כ-14.5 אלפי מ"ר, וכן מחסנים ומקומות חנייה. תקופת השכירות היא 10 שנים בתוקף ממועד האכלוס (האכלוס בפועל נעשה בעיקרו בחודש פברואר, 2006).

באור 41: - יתרות ועסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך)

ד. פרטים נוספים (המשך)

13. שכירות משרדים מאדגר (המשך)

ההתקשרות אינה כרוכה בהעמדת בטחונות על ידי מי מהצדדים להסכמים. בעקבות מכירת 50% מהבנין בשנת 2009 לחברות מקבוצת כלל, הוסבו 50% מההסכמים הנ"ל. הסכם המכר כולל הוראות ומגבלות על התקשרות עם צדדים קשורים, כמקובל בהסכמים מסוג זה.

ביום 26 בדצמבר 2012 אישר דירקטוריון אדגר, בהמשך לאישור ועדת הביקורת של אדגר מיום 23 בדצמבר 2012 את התקשרות אדגר בתיקון להסכם השכירות מחודש מאי 2004 (להלן: הסכם השכירות) עם ישיר ביטוח, לפיו שוכרת ישיר ביטוח כ-11,000 מ"ר שטחי משרדים, מחסנים וחניות בבית אדגר, כדלקמן:

הסכם השכירות הוארך עד ליום 31 במרס 2029. החל מיום 1 בינואר 2013, דמי השכירות בגין משרדים יעמדו על כ-70 ש"ח למ"ר לחודש צמוד למדד המחירים לצרכן הידוע בגין חודש נובמבר 2012, ישיר ביטוח רשאית לסיים את תקופת השכירות ביום 31 במרס 2026 ובלבד שמסרה על כך הודעה בכתב לא יאוחר מיום 30 בספטמבר 2025, ביתר תנאי הסכם השכירות לא חל שינוי.

ביום 30 במרס 2016 חודשו ההסכמים בין החברה וביטוח ישיר, כל אחת לחוד, לבין אדגר לתקופה של 10 שנים, עד ליום 20 באפריל 2026. בהתאם להסכם, דמי השכירות יעמדו על 95 ש"ח למ"ר, צמודים למדד בגין חודש פברואר 2016.

בחודש אוגוסט 2017, נחתם הסכם שכירות בין אדגר לבין מימון ישיר לאיחוד שטחים (שטחים קיימים ושטחים נוספים) והארכת תקופת השכירות. לפי ההסכם מימון ישיר שוכרת 3,964 מ"ר (חלק אדגר 50% - 1,982 מ"ר) שטח משרדים, מחסנים וחניות במגדל אדגר. תקופת השכירות הינה עד חודש אוגוסט 2022. דמי השכירות הינם 69 ש"ח למ"ר צמודים למדד המחירים לצרכן כאשר מדד הבסיס הינו בגין חודש מרס 2017. לאחר תאריך הדוח, בחודש ינואר 2018 נחתם הסכם להשכרת 722 מ"ר נוספים באותם תנאים (חלק אדגר 50%).

14. הסכם לשימוש במערכות מחשוב ותקשורת עם אדגר

ביום 25 באפריל 2004 אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות בביטוח ישיר את התקשרות ביטוח ישיר עם אדגר בהסכם לשימוש במערכת מחשוב ותקשורת שבבעלות אדגר. בהתאם להסכם אדגר תעניק לביטוח ישיר זכות שימוש במערכת שבבעלותה, וכן תרכוש על פי הצורך, רכיבים חדשים ו/או חלפים ו/או כל ציוד נוסף שידרש לצורך הפעלתה התקינה של המערכת ו/או שדרוגה. עוד נקבע בהסכם כי ביטוח ישיר רשאית לצרף כצד להסכם חברות בת בשליטה, וההסכם יחול על חברות הבת כאמור בשינויים המחויבים. אדגר תגיש לביטוח ישיר בתחילת כל שנה תקציב עלויות תחזוקה ורכישות למהלך השנה הקרובה בכפוף לאישור ביטוח ישיר, ולכך שלא תהיה סטיה של למעלה מ-5% בין התקציב ובין ההוצאות בפועל, תשלם ביטוח ישיר לאדגר את חלקה היחסי בעלויות תחזוקת המערכת והוצאות רכישת הציוד הנוסף. חלקה היחסי של ביטוח ישיר יקבע בהתאם למספר עובדי ביטוח ישיר המורשים להשתמש במערכת. ההסכם בתוקף מיום חתימתו לתקופה של 3 שנים ויתחדש מאליו לשנה נוספת בכל פעם באותם תנאים, אלא אם כן הודיע צד כלשהו כי הוא מעוניין להפסיק את ההסכם בהתראה בכתב של 6 חודשים מראש. בשנת 2017 חלקה של אדגר היה כ-82% בעלויות (ובבעלות בנכסים הכלולים במערכות המידע הטכנולוגי). החיוב החודשי של ביטוח ישיר ושל החברה הסתכם בכ-15 אלפי ש"ח. כל צד רשאי להביא את ההסכם לידי סיום בהתראה בכתב לצד השני 6 חודשים מראש.

15. מכירת תיקי הלוואות בין חברות מאוחדות

בימים 2 באפריל 2017 ו-24 באוגוסט 2017, בהתאם להסכמים שנחתמו בין מימון ישיר לבין ישיר ביטוח, המחתה מימון ישיר לישיר ביטוח בהמחאת זכויות והתחייבויות על דרך מכר, תיקי הלוואות שהועמדו על ידי מימון ישיר ללקוחות פרטיים לצורך רכישת כלי רכב וכן את כל הבטחונות שניתנו להבטחתם, בתמורה לסך כולל של כ-85 מיליון ש"ח וכ-128 מיליון ש"ח, בהתאמה.

בנוסף, התחייבה מימון ישיר להעניק לישיר ביטוח שירותי תפעול, גביה ומעקב בגין תיקי הלוואות שהומחו, זאת תמורת תשלום דמי תפעול מישיר ביטוח למימון ישיר. שירותי התפעול והגביה יבוצעו בהתאם לקווים המנחים והנהלים שנקבעו בהסכמים בין החברות.

מגמת הגידול המשמעותי בכמות הבקשות לאישור תובענות ייצוגיות המוגשות נגד חברות שונות ובכמות התובענות שהוכרו כייצוגיות נמשכת. זאת, כחלק מגידול כללי של בקשות לאישור תובענות כייצוגיות בכלל, לרבות כנגד חברות העוסקות בתחומי העיסוק של חברת הביטוח המאוחדת ומימון ישיר, אשר נובע בעיקרו מחקיקת חוק תובענות ייצוגיות, תשס"ו-2006 (להלן - "חוק תובענות ייצוגיות"). מגמה זו מגדילה באופן מהותי את פוטנציאל החשיפה של חברות הקבוצה להפסדים במקרה של קבלת תביעה ייצוגית כנגד חברה מאוחדת.

בקשות לאישור תובענות כייצוגיות מוגשות באמצעות המנגנון הדיוני הקבוע בחוק תובענות ייצוגיות. ההליך הדיוני בבקשות לאישור תובענות כייצוגיות נחלק לשני שלבים עיקריים: ראשית, שלב הדיון בבקשה לאישור התובענה כייצוגית (להלן - "בקשת האישור" או "שלב האישור"). אם בקשת האישור נדחת באופן חלוט - תם שלב הדיון ברמה הייצוגית. החלטה בשלב האישור המקבלת את הבקשה מביאה לבידור התובענה הייצוגית לגופה (להלן - "שלב התובענה כייצוגית"), אך ניתן להגיש עליה בקשת רשות ערעור לערכאות הערעור.

על פסק דין הדוחה את הבקשה לאישור או כזה המכריע בתובענה לאחר שאושרה כייצוגית ניתן להגיש ערעור לערכאות הערעור. במסגרת המנגנון לפי חוק תובענות ייצוגיות קיימים, בין היתר, הסדרים ספציפיים לעניין הסכמי פשרה, הן בשלב האישור והן בשלב התובענה כייצוגית, וכן הסדרים לעניין הסתלקות התובע מבקשת האישור או מהתובענה הייצוגית.

הבקשות לאישור תובענות כייצוגיות ותובענות שאושרו כייצוגיות, המפורטות להלן, מצויות בשלבים שונים של התדיינות.

בבקשות לאישור תובענות כייצוגיות ותובענות שאושרו כייצוגיות, המפורטות להלן, אשר בהן, להערכת הנהלת החברה המאוחדת, המתבססת בין היתר על חוות דעת משפטיות שקיבלה, יותר סביר מאשר לא ("more likely than not") כי טענות ההגנה של החברה המאוחדת תתקבלנה והבקשה לאישור התובענה כייצוגית תידחה, לא נכללה הפרשה בדוחות הכספיים. בבקשות בהן ביחס לתביעות, כולן או חלקן, לגביהן יותר סביר מאשר לא כי טענות ההגנה של החברה המאוחדת ידחו, בחלקן או במלואן, נכללו בדוחות הכספיים הפרשות לכיסוי החשיפה המוערכת על ידי החברה המאוחדת. בהליכים אשר מצויים בשלב ראשוני ולא ניתן להעריך את סיכויי ההליך, לא נכללה הפרשה בדוחות הכספיים.

במקרה בו, במי מההליכים הנ"ל, יש לחברה המאוחדת נכונות לפשרה, נכללה הפרשה בגובה הנכונות לפשרה.

א. בקשות לאישור תובענות כייצוגיות ותובענות אשר אושרו כייצוגיות בחברת ביטוח מאוחדת

בבקשות לאישור תובענות כייצוגיות המתוארות להלן, אשר אושרו כייצוגיות על ידי בית המשפט המחוזי, נכללו בדוחות הכספיים הפרשות לכיסוי החשיפה המוערכת על ידי חברת הביטוח המאוחדת, אלא אם להערכת הנהלת חברת הביטוח המאוחדת, המתבססת בין היתר על חוות דעת משפטית שקיבלה, יותר מסביר מאשר לא ("more likely than not") כי טענות ההגנה של חברת הביטוח המאוחדת בתביעה לגופה תתקבלנה, והתובענה, אף אם תנוהל כתובענה ייצוגית, תידחה.

1. ביום 7 בדצמבר, 2011, הוגשה לבית המשפט המחוזי מרכז תביעה כנגד חברת הביטוח המאוחדת וכן בקשה לאישורה כתובענה ייצוגית בטענה שחברת הביטוח המאוחדת נוהגת לחדש את ביטוחי הרכב-רכוש של לקוחותיה ללא אישורם, שלא כדין, וכאשר הם מבקשים לבטל את החידוש מוחזרת להם הפרמיה שנגבתה ללא תוספת הפרשי הצמדה וריבית. כמו כן, מי שמחודשת לו הפוליסה כאמור ללא יצירת קשר עם חברת הביטוח המאוחדת, אינו נהנה מהנחות חידוש שהיה מקבל בקלות לו היה יוצר קשר עם חברת הביטוח המאוחדת.

התביעה הוגשה בשם שתי קבוצות. אחת, המורכבת מכל לקוחות חברת הביטוח המאוחדת אשר פוליסת הרכב רכוש שלהם חודשה באופן אוטומטי ללא קבלת הסכמתם הפוזיטיבית. לגביהם התבקש להשיב להם את מלוא הפרמיה או - לגבי מי שיוכח כי רצו בחידוש, להשיב להם את גובה ההנחה שהיו מקבלים לכאורה לו היה נוצר איתם קשר בחידוש, בגובה של 11.5% מסכום הפרמיה; הקבוצה השנייה מורכבת מכל לקוחות חברת הביטוח המאוחדת אשר חברת הביטוח המאוחדת השיבה להם כספים בערכים נומינליים בלבד, ללא הפרשי הצמדה וריבית, לרבות בגין חידוש אוטומטי של פוליסת ביטוח לגביהם התבקשה השבת ההפרשים האמורים.

התביעה האישית עמדה על סך 5,441 ש"ח והבקשה לאישורה כייצוגית העמידה את סך התביעה בהתייחס לחברת הביטוח המאוחדת על 200,000 אלפי ש"ח.

באור 42: - התחייבויות תלויות, התקשרויות, שעבודים וערבויות (המשך)

א. בקשות לאישור תובענות כייצוגיות ותובענות אשר אושרו כייצוגיות בחברת ביטוח מאוחדת (המשך)

1. (המשך)

ביום 27 באוקטובר 2016 הכריע בית המשפט בבקשה לאישור ודחה אותה הן לגבי הטענה לאי חוקיות החידוש האוטומטי, והן לגבי הטענות להנחות והטבות שהיו המחדשים מקבלים לו היו מבצעים את החידוש באופן אקטיבי. הבקשה לאישור כייצוגית התקבלה ביחס לטענה שבמקרה של ביטול חידוש על ידי מבוטח הוא היה זכאי להחזר הפרמיה, ככל שלא הושבה לו, וביחס לטענה שלהחזר כזה היה על חברת הביטוח המאוחדת לצרף הפרשי ריבית. בית המשפט הגדיר את הקבוצה שבשמה אושר ניהול הבקשה כייצוגית כך: כל לקוח של חברת הביטוח המאוחדת אשר פוליסת ביטוח הרכב-רכוש (מקיף או צד ג') שלו חודשה באופן אוטומטי, עד מועד הגשת התובענה הייצוגית, ללא קבלת הסכמתו הפוזיטיבית, ולא הומצאה לו פוליסת הביטוח בסמוך לאחר החידוש או לא נשלחה לו הודעה בסמוך לאחר החידוש, ועקב כך נגרם לו נזק של תשלום דמי הביטוח או של אי השבת הריבית על דמי הביטוח שדינם השבה. התקבלו טענות לוואי שונות נוספות אך ללא משמעות כספית לאור קביעת בית המשפט שאין בצידן נזק למבוטחים. בית המשפט לא הורה על הגשת הגנה נגד התביעה אלא רק על פרסום מודעה מתאימה ותיאום מועדים לצורך קביעת מועד קדם משפט, אשר טרם נקבע בסמוך למועד פרסום הדוחות, משום שהמבקשים הגישו בקשת רשות ערעור על החלטת בית המשפט בבקשת האישור לבית המשפט העליון ביום 30 בנובמבר 2016. בית המשפט העליון קבע כי הסיווג הנכון של ההליך הוא ערעור והורה על הסבתו והשלמת האגרה בהתאם על ידי המערערים. מועד הדיון בערעור לאחר שיוגשו סיכומי הצדדים נקבע ליום 17 בדצמבר 2018, המשך הדיון בבית המשפט המחוזי מושהה עד להחלטת בית המשפט העליון ונקבע בו מועד לעדכון ליום 23 בדצמבר 2018.

2. ביום 6 בדצמבר 2012 הוגשה לבית המשפט המחוזי מרכז תביעה נגד חברת הביטוח המאוחדת וכנגד 6 חברות ביטוח נוספות וכן בקשה לאישורה כתובענה ייצוגית, בטענה שתעריף ביטוח החובה ו/או הרכוש לבעלי רכב פנאי שטח ומיניוואנים משנת ייצור שעד 2007 (כולל) מחושב כרכב מסחרי למרות שהם מוגדרים על ידי משרד התחבורה כרכב פרטי, סיווג שאם יוחל גם בביטוח - יוזיל את תעריף ביטוח החובה והרכוש לכלי רכב אלה בעשרות אחוזים.

חברי הקבוצה אותם מבקשים המבקשים לייצג הינם כל מבוטחי חברת הביטוח המאוחדת, אשר בוטחו אצלה בביטוח חובה ו/או רכוש החל מיום 9 בינואר 2007, מועד כניסתו לתוקף של תיקון מס' 3 לתקנות התעבורה, אשר ברישיון הרכב שברשותם ו/או היה ברשותם במועדים הרלוונטיים לבקשה, מופיע הסיווג M-1, ואשר נגבתה מהם פרמית ביטוח על בסיס ההנחה כי רכבם הינו מסחרי ולא פרטי.

סכום תביעתם האישית של המבקשים עומד על 14,577 ש"ח. סכום התובענה הייצוגית לכלל המשיבות, מוערך בסך של 550,213 אלפי ש"ח. סכום התובענה הייצוגית הנתבע מחברת הביטוח המאוחדת הינו 42,071 אלפי ש"ח בגין ביטוח חובה ו-54,244 אלפי ש"ח בגין ביטוח רכוש. ביום 23 באפריל 2017, ניתן פסק דין הדוחה את הבקשה לאישור התובענה כייצוגית. בכך הסתיימה התובענה.

3. ביום 8 בינואר 2014, הוגשה לבית המשפט המחוזי בתל אביב-יפו כנגד חברת הביטוח המאוחדת וכנגד שתי חברות ביטוח נוספות, תביעה כספית ובקשה לאשרה כתובענה ייצוגית בטענה שתעריף ביטוח רכב מקיף מחושב על ידי חברת הביטוח המאוחדת לפי שווי רכב "מלא" במועד רכישת הביטוח או בסמוך לכך, ללא התחשבות במשתנים מיוחדים המביאים להפחתת שווי כבד במועד רכישת הפוליסה, אשר לטענת המבקשים היו צריכים להביא להפחתה בהתאמה של גובה הפרמיה.

חברי הקבוצה אותם ביקשו המבקשים לייצג הינם כל בעלי הפוליסות בשבע השנים שקדמו להגשת התביעה, שרכשו ביטוח מקיף מהמשיבות בעבור רכב שלגביו מתקיימים משתנים מיוחדים לפי הפוליסה, ושבפוליסת הביטוח נכתב כי בעת מקרה ביטוח מסוג אובדן גמור או אובדן להלכה יופחת מערך הרכב שיעור מסוים, בלא להפחית את דמי הביטוח בהתאם.

הנזק הכולל הנטען לכלל חברי הקבוצה מסתכם לפי אומדן המבקשים בסכום של 200,000 אלפי ש"ח. הנזק האישי הנטען כלפי חברת הביטוח המאוחדת הינו בסך של כ-350 ש"ח.

באור 42: - התחייבויות תלויות, התקשרויות, שעבודים וערבויות (המשך)

א. בקשות לאישור תובענות כייצוגיות ותובענות אשר אושרו כייצוגיות בחברת ביטוח מאוחדת (המשך)

3. (המשך)

ביום 2 בפברואר 2016 הושלמה הגשת תגובות הצדדים זה לזה. ביום 1 בדצמבר 2016 הגישה המפקחת על הביטוח את עמדתה ביחס לסוגיות בתיק. לאור הסכמת הצדדים כי ההכרעה בסוגיה היא משפטית, הועבר התיק להכרעת בית המשפט ביום 27 בדצמבר 2016. ביום 27 בדצמבר 2017, ניתן פסק דין שדחה את בקשת האישור במלואה, קבע כי המשיבות פעלו כדין וכי לא עומדת למבקשים כל עילת תביעה נגדן בשל חוסר הסימטריה שבין דמי הביטוח לבין תגמולי הביטוח, וחייב את המבקשים בהוצאות המשיבות ובכללן חברת הביטוח המאוחדת. ביום 8 בפברואר 2018, הוגש על ידי המבקשים ערעור על פסק הדין.

4. ביום 7 במאי 2014 הוגשה לבית המשפט המחוזי מרכז תביעה כנגד חברת הביטוח המאוחדת ובקשה לאישורה כתובענה ייצוגית בטענה שחברת הביטוח המאוחדת גובה מגברים בלבד השתתפות עצמית בגין הפעלת שירות של החלפת גלגל במקרה של תקר ואילו נשים פטורות ממנה, באופן הפוגע בשוויון בניגוד לדין.

חברי הקבוצה אותם ביקש התובע לייצג הינם: (1) גברים שעשו בפועל שימוש בשירות החלפת גלגל ושילמו השתתפות עצמית; (2) כל הציבור שנחשף לפרסום של חברת הביטוח המאוחדת בדבר השירות הנ"ל בשל היותו, לפי הטענה, מפלה.

הנזק האישי הנטען כלפי הנתבעת הינו בסך של 65 אלפי ש"ח שהוא הסכום שניתן לפי הטענה לתבוע כפיצוי ללא הוכחת נזק מכוח חוק איסור ההפליה. כתוצאה מכך, הסכום הנתבע כנזק הכולל הנטען לכלל חברי הקבוצות הינו כ-108,000 אלפי ש"ח אשר כולל גם תביעה בשם גברים שעשו שימוש בשירות וזכאים לפי הטענה להשבת שיעור ההשתתפות העצמית.

ביום 30 באוגוסט 2016 ניתנה החלטת בית המשפט המאשרת את הבקשה לדיון כייצוגית בעילה של הפרת חוק איסור הפליה. הקבוצה שבשמה תנוהל התובענה הייצוגית, בהתאם להגדרת בית המשפט הינה: (1) לקוח חברת הביטוח המאוחדת אשר בשבע השנים שקדמו למועד הגשת התובענה ביקש להזמין שירות של החלפת גלגל מכוח כתב השירות של חברת הביטוח המאוחדת, הכולל שירות זה ונדרש לשלם תמורתו סכום של 80 ש"ח, וזאת בין אם הזמין את השירות ובין אם לאו; (2) מבוטח חברת הביטוח המאוחדת בביטוח רכב מקיף אשר נחשף ב-7 השנים שקדמו להגשת התביעה למדיניות המפלה של חברת הביטוח המאוחדת בקשר למתן שירותי דרך מסוג החלפת גלגל בפטור מתשלום לנשים בלבד, ואשר סבל בעקבות זאת נזק נפשי סובייקטיבי של השפלה ופגיעה בכבוד בגין ההפליה.

ביום 14 בדצמבר 2016 הגישה המשיבה כתב ההגנה לתביעה. בעקבות הסכמה על מתווה ניהול ההליך בתובענה, הוגשו סיכומי התובע בתיק ביום 25 בדצמבר 2017. המועד להגשת סיכומי המשיבה קבוע ליום 11 למרס 2018. התיק קבוע לתזכורת ליום 30 באפריל 2018.

5. ביום 23 ביוני 2014 הוגשה לבית המשפט המחוזי בירושלים כנגד חברת הביטוח המאוחדת וכנגד 6 חברות ביטוח נוספות תביעה ובקשה לאישורה כתובענה ייצוגית בטענה שתעריף ביטוח החיים להבטחת הלוואת דיור (משכנתא) מחושב על בסיס סכום ביטוח גבוה מיתרת ההלוואה לבנק באופן שבידי חברת הביטוח המאוחדת עודף פרמיה לעומת הסכום שאותו תחוייב לשלם בבוא העת.

חברי הקבוצה אותם ביקשו התובעים לייצג הינם כל מי שבוטחו אצל מי מהחברות בשבע השנים שקדמו להגשת התביעה, בפוליסת ביטוח חיים לצורך ביטוח הלוואת משכנתא אותה נטלו באחד מהבנקים למשכנתאות בישראל, ואשר סכום הביטוח בפוליסה הנ"ל עלה, במהלך התקופה האמורה, על גובה יתרת ההלוואה בבנק וכתוצאה מכך הם מהווים לכאורה תשלומי פרמיה ביתר.

סכום התובענה האישית הועמד על כ-389 אלפי ש"ח וסכום התובענה של כלל חברי הקבוצה כלפי חברת הביטוח המאוחדת הועמד על כ-15,158 אלפי ש"ח. סכום התובענה כלפי כלל חברות הביטוח הועמד על כ-1,182,285 אלפי ש"ח.

ביום 5 בינואר 2015 הגישה חברת הביטוח המאוחדת תשובה לבקשת האישור. ביום 23 במרס 2016 הגישה המפקחת על הביטוח את עמדתה ביחס לסוגיות בתיק. ביום 24 באוגוסט 2017, הוגשה לבית המשפט בקשת הסתלקות מטעם המבקשים בתיק. ביום 13 בספטמבר 2017, ניתן פסק דין המאשר את בקשת ההסתלקות בתנאים שקבע שם ואשר קיומם אושר על ידי בית המשפט ביום 19 בנובמבר 2017. בכך הסתיימה התובענה.

באור 42: - התחייבויות תלויות, התקשרויות, שעבודים וערבויות (המשך)

א. בקשות לאישור תובענות כייצוגיות ותובענות אשר אושרו כייצוגיות בחברת ביטוח מאוחדת (המשך)

6. ביום 8 בספטמבר 2015 הוגשה לבית המשפט המחוזי בתל אביב בקשה לאישור תובענה כייצוגית כנגד חברת הביטוח המאוחדת בטענה שחברת הביטוח המאוחדת מפרה את חובתה לצרף ריבית צמודה כדין בגין תגמולי ביטוח המשולמים על ידה, כפי שהמבקשת מפרשת את ההוראה.

חברי הקבוצה אשר בשמם מעוניינת המבקשת לפעול הינם כל מי שקיבל במהלך שבע השנים שקדמו הגשת תובענה זו, או למצער - במהלך שלוש השנים שקדמו להגשה, ועד לקבלת פסק דין בתביעה זו, תגמולי ביטוח מחברת הביטוח המאוחדת מבלי שצורפה לתגמולי הביטוח ריבית בהתאם לחישוב ופרשנות המבקשת את הוראות הדין בנושא. סכום התובענה האישית של המבקשת עומד על 47.83 ש"ח - במקרה בו הריבית מחושבת החל ממועד קרות מקרה הביטוח, או 20.98 ש"ח - במקרה בו הריבית מחושבת החל מתום 30 ימים מיום מסירת התביעה. סכום התובענה הייצוגית מוערך בסכום של כ-30,000 אלפי ש"ח.

בקשה זו הוגשה כנגד חברת הביטוח המאוחדת לאחר שבקשה דומה נגד מספר חברות ביטוח כבר אושרה כייצוגית בבית המשפט המחוזי. בקשת המבקש לאיחוד הדיון בבקשה לאישור עם הדיון בתובענות הייצוגיות שכבר אושרו ככאלה - נדחתה ביום 24 בנובמבר 2016. ביום 31 באוקטובר 2016, הגישה חברת הביטוח המאוחדת את תשובתה לבקשה לאישור התובענה כייצוגית. תגובה לתשובת חברת הביטוח המאוחדת הוגשה ביום 21 במרץ 2017 ובד בבד איתה גם בקשה מצד המבקשים לוותר על ניהול הבקשה לאישור ולאשרה מייד כייצוגית לאור אישור של בקשות קודמות נגד נתבעות אחרות על ידי מותב אחר. המשיבות ובכללן חברת הביטוח המאוחדת הגישו את התנגדותן לבקשה זו. ביום 21 ביוני 2017, התקיים קדם משפט ובו הוחלט על מתן החלטה בבקשת האישור על בסיס סיכומים בכתב שיוגשו על ידי הצדדים. סיכומי המבקשים הוגשו ביום 25 בינואר 2018. על המשיבות להגיש את סיכומיהן עד ליום 17 ביולי 2018.

7. ביום 29 בספטמבר 2015 הוגשה לבית הדין האזורי לעבודה בתל אביב כנגד חברת הביטוח המאוחדת תביעה ובקשה לאשרה כייצוגית בטענה שחברת הביטוח המאוחדת מפרה הוראות דין שונות לגבי חישוב שכר והפרשות פנסיוניות לעובדיה.

המבקשים מבקשים לייצג קבוצות עובדים שונות בהתייחס לכל אחת מטענות ההפרה שהם מייחסים לחברת הביטוח המאוחדת, ביחס לתקופה של שבע השנים שקדמו להגשת התובענה. סכום התובענה הייצוגית מוערך על ידי המבקשים בסך כולל של כ-13,699 אלפי ש"ח.

ביום 2 במרץ 2017 התקיים דיון הוכחות בתיק. ביום 28 באפריל 2017 הוגשו סיכומי המבקשים, ביום 23 ביולי 2017 הוגשו סיכומי המשיבה וביום 3 בספטמבר 2017 הוגשו סיכומי התשובה של המבקשים. התיק ממתין להחלטה בבקשה לאישור.

8. ביום 25 בנובמבר 2015 הוגשה לבית המשפט המחוזי מרכז-לוד, בקשה לאישור תובענה ייצוגית נגד חברת הביטוח המאוחדת ונגד 5 חברות ביטוח נוספות בטענה שחברת הביטוח המאוחדת מחייבת חיילי מילואים בפרמיית ביטוח מלאה וביתר, בהתעלם מהעובדה שניתן להם כיסוי ביטוחי חלקי וחסר, ששוויו נמוך מהפרמיה הנגבית בשל העדר כיסוי ביטוחי בתקופות שירות המילואים שלהם.

חברי הקבוצה אשר בשמם ביקשה המבקשת לפעול הם כל מי שהיתה או שנמצאת בבעלותו פוליסת ביטוח שכללה החרגה שעניינה שירות מילואים וששילם לחברת הביטוח המאוחדת בשבע השנים שקדמו לבקשה ועד למועד אישורה כייצוגית, פרמיות ביטוח בתקופה בה היה המבוטח מצוי בשירות מילואים.

סך הנזק הקבוצתי מוערך על ידי העמותה ב"עשרות מיליוני ש"ח" והפיצוי שנדרש על ידי המבקשת על מאמציה במסגרת ההליך הינו בשיעור של 5% מהסכום שיושב לחברי הקבוצה.

ביום 20 ביוני 2017 הוגשה לבית המשפט הודעת הסתלקות מהבקשה. ביום 22 באוגוסט 2017 ניתן פסק דין המאשר את הסתלקות המבקשים מן הבקשה. בכך הסתיימה התובענה.

באור 42: - התחייבויות תלויות, התקשרויות, שעבודים וערבויות (המשך)

א. בקשות לאישור תובענות כייצוגיות ותובענות אשר אושרו כייצוגיות בחברת ביטוח מאוחדת (המשך)

9. ביום 19 באפריל 2016 הוגשה לבית המשפט המחוזי מרכז-לוד, בקשה לאישור תובענה כייצוגית נגד חברת הביטוח המאוחדת בטענה שחברת הביטוח המאוחדת פגעה בפרטיותם של לקוחותיה וחשפה מידע רגיש שלהם כאשר דיווחים שנתיים שנשלחו על ידי לקוחות כללו גם מידע על לקוחות אחרים ולא דאגה לעדכן את הלקוחות בכך שתקלה כזו אירעה ולתקן אותה.

חברי הקבוצה שבשםם ביקשו המבקשים לפעול הם כל מי שחברת הביטוח המאוחדת פגעה בפרטיותו וחשפה את פרטיו ו/או מידע רגיש אודותיו לצד שלישי בניגוד לדין, לרבות חוק הגנת הפרטיות וההסכמים בין הצדדים.

סך התביעה האישית של המבקשים עומד על 1,000 ש"ח בגין נזק לא ממוני והם מעריכים את סכום הפיצוי ההולם לקבוצה כולה בסכום העולה על 2,500 אלפי ש"ח.

ביום 21 במאי 2017, ניתן פסק דין המאשר את הסתלקות המבקשים מן הבקשה. בכך הסתיימה התובענה.

10. ביום 7 באוגוסט 2016 הוגשה לבית המשפט המחוזי מרכז-לוד בקשה לאישור תובענה כייצוגית נגד חברת הביטוח המאוחדת ונגד 7 חברות ביטוח נוספות בטענה דומה לבקשה קודמת נגד חברת הביטוח המאוחדת שהסתיימה בדחייתה ביום 3 בנובמבר 2016, לפיה אי עדכון תעריף הביטוח, במהלך תקופת הביטוח כאשר התעריף בעת רכישת הפוליסה התבסס על נתון של גיל וותק נהיגה שמטבעו התעדכן במהלך תקופת הביטוח, אינו לגיטימי.

עילות התביעה הנטענות הן היות חוזה הביטוח שנערך כך פסול, לא חוקי וסותר את תקנת הציבור, מבטח סיכון שהתבטל, עשיית עושר ולא במשפט, אי גילוי, הפרת חובה חקוקה, חוסר תום לב ועוד.

חברי הקבוצה אותם מבקשים המבקשים לייצג, הינם כל מי שרכש ביטוח מאת מי מהנתבעות, ואשר במהלך תקופת הביטוח השתנה גילו, או בשל משך הזמן בו החזיק ברישיון נהיגה היה זכאי להפחתה בתעריף פרמית הביטוח, אך המבטחת לא הפחיתה את דמי הביטוח (הפרמיה) בהתאם, בשבע השנים האחרונות.

ביום 8 בדצמבר 2016, הוגשה בקשה מוסכמת לתיקון הבקשה באופן שהיא תתייחס לביטוח רכב רכוש בלבד, וזאת לאור הכרעת בית המשפט בתביעה המפורטת בסעיף 4 לעיל, ובעקבות אישור בית המשפט הוגשה בקשה מתוקנת לאישור כייצוגית ביום 17 בינואר 2017, במסגרתה הופחת סכום התביעה האישית לסכום הנקוב מטה.

הנזק הכולל הנטען לכלל חברי הקבוצה ביחס לכל הנתבעות ביחד מסתכם לפי אומדן המבקשים בסכום של כ-100,000 אלפי ש"ח. הנזק האישי הנטען כלפי חברת הביטוח המאוחדת הינו בסך של 242.37 ש"ח.

הסעדים המבוקשים הינם: השבת סכומים שנגבו לפי הטענה ביתר ושללא כדין, מתן צו המורה על הפסקת התנהלות זו וסעדים נלווים שונים.

חברת הביטוח המאוחדת הגישה תשובתה לבקשה זו ביום 21 ביוני 2017, והמבקשת הגישה תגובה לתשובה ביום 23 ביולי 2017. בעקבות התשובה הוגשה בקשה למחיקת סעיפים בתשובת המבקשת. במסגרת החלטת בית המשפט מיום 13 בספטמבר 2017 הוגבלה הבקשה לאישור, כך שהיא דנה רק בשאלת החובה החוקית של המשיבות לאפשר עדכון תעריף באמצע תקופה ולא טוענת לזכות מכוח נהג. ישיבת סיכומים בעל פה נקבעה ליום 8 ביולי 2018.

באור 42: - התחייבויות תלויות, התקשרויות, שעבודים וערבויות (המשך)

א. בקשות לאישור תובענות כייצוגיות ותובענות אשר אושרו כייצוגיות בחברת ביטוח מאוחדת (המשך)

11. ביום 1 בדצמבר 2016 הוגשה לבית המשפט המחוזי מרכז-לוד בקשה לאישור תובענה כייצוגית נגד חברת הביטוח המאוחדת בטענה שחברת הביטוח המאוחדת מחדשת את פוליסת ביטוח הדירה של מבוטחיה תוך העלאת דמי הביטוח וזאת ללא קבלת הסכמה של המבוטחים הן לחידוש הפוליסה והן להעלאת דמי הביטוח.

עילות התביעה הנטענות הן הפרת חובה חקוקה, הפרת חוזרי הפיקוח בנושא חידושים, הפרת חוק חוזה ביטוח, עשיית עושר ולא במשפט, הפרת חובות תום לב ועוד.

חברי הקבוצה אותם מעוניין המבקש לייצג הינם כל מי שחברת הביטוח המאוחדת האריכה להם את פוליסת ביטוח הדירה ללא הסכמתם ו/או כל מי שחויבו בדמי ביטוח בגין הארכת פוליסת הדירה ללא הסכמתם לרבות מי שדמי הביטוח שלהם התייקרו ללא קבלת הסכמתם.

הנזק הכולל הנטען לכלל חברי הקבוצה ביחס לחברת הביטוח המאוחדת לא צוין. הנזק האישי הנטען כלפי חברת הביטוח המאוחדת הינו בסך של 1,890 ש"ח.

הסעדים המבוקשים הינם: השבת סכומים שנגבו לפי הטענה ביתר ושלא כדין, מתן צו המורה על הפסקת התנהלות זו וסעדים נלווים שונים.

חברת הביטוח המאוחדת הגישה תשובתה לבקשה זו ביום 5 במרס 2017, ותגובה לתגובת המבקש, באישור בית המשפט, ביום 5 ביולי 2017. ביום 8 באוגוסט 2017 החליט בית המשפט לקבל את עמדת הממונה על שוק ההון ביחס לעילת התביעה והורה כי עמדה זו תוגש לו עד ליום 15 לאוקטובר 2017. ביום 17 בינואר 2018, אישר בית המשפט ארכה נוספת לקבלת עמדת רשות הפיקוח אשר הוגשה ביום 20 בפברואר 2018. התיק קבוע לדיון ליום 8 במרס 2018.

12. ביום 20 בדצמבר 2016, הוגשה לבית המשפט המחוזי מרכז-לוד בקשה לאישור תובענה כייצוגית נגד חברת הביטוח המאוחדת בטענה שחברת הביטוח המאוחדת גובה את מלוא דמי הביטוח ברכב מקיף בעקבות פיצוי המבוטח על אובדן מוחלט של רכבו, גם אם אירוע האובדן אירע לפני תום תקופת הביטוח ועל אף שחוזה הביטוח מתבטל עקב קרות אותו מקרה ביטוח. לדעת המבקש המשמעות היא גביית פרמיה לשנה שלמה על אף שהכיסוי הביטוחי ניתן רק ביחס לחלק מאותה השנה.

עילות התביעה הנטענות היו הפרת סעיפים שונים של חוק חוזה ביטוח ושל דיני החוזים הכלליים, עשיית עושר ולא במשפט, ועוד.

חברי הקבוצה אותם ביקש המבקש לייצג הינו כל מי שבטוח בחברת הביטוח המאוחדת בביטוח מקיף לרכב, אשר נגרם לרכבו אירוע מסוג אובדן גמור או אובדן גמור להלכה, ואשר חברת הביטוח המאוחדת גבתה ממנו דמי ביטוח מלאים בגין התקופה שלאחר ביטול הסכם הביטוח עקב מקרה הביטוח האמור, בין אם באמצעות הפחתה מתגמולי הביטוח ובין אם בדרך אחרת.

הנזק הכולל הנטען לכלל חברי הקבוצה ביחס לחברת הביטוח המאוחדת מסתכם לפי אומדן המבקש בסכום של 40,000 אלפי ש"ח. הנזק האישי הנטען כלפי חברת הביטוח המאוחדת הינו בסך של 1,673.86 ש"ח.

הסעדים המבוקשים הינם: השבת סכומים שנגבו לפי הטענה ביתר ושלא כדין, מתן צו המורה על שינוי התנהלות זו ביחס לכל המבוטחים וסעדים נלווים שונים.

חברת הביטוח המאוחדת הגישה תשובתה לבקשה זו ביום 1 ביוני 2017, והמבקש הגיב עליה ביום 30 ביולי 2017. ביום 29 בנובמבר 2017 ניתן פסק דין המאשר את הסתלקות המבקש מהבקשה לאישור וזאת בעקבות קבלת המלצת בית המשפט לפעול כך, אשר ניתנה במסגרת דיון מיום 27 בספטמבר 2017. בכך הסתיימה התובענה.

באור 42: - התחייבויות תלויות, התקשרויות, שעבודים וערבויות (המשך)

א. בקשות לאישור תובענות כייצוגיות ותובענות אשר אושרו כייצוגיות בחברת ביטוח מאוחדת (המשך)

13. ביום 5 בינואר 2017, הומצאה לחברת הביטוח המאוחדת בקשה שהוגשה לבית המשפט המחוזי מרכז-לוד לאישור תובענה כייצוגית נגד חברת הביטוח המאוחדת בטענה דומה לטענה בסעיף 10 לעיל, לפיה אי עדכון תעריף הביטוח במהלך תקופת הביטוח כאשר התעריף בעת רכישת הפוליסה התבסס על נתון של גיל וותק נהיגה שמטבעו התעדכן במהלך תקופת הביטוח אינו לגיטימי. התביעה הוגשה במקור כנגד 4 חברות ביטוח. נכון למועד פרסום הדוחות הוגשו תביעות זהות נגד מספר חברות ביטוח נוספות.

עילות התביעה הנטענות הן הפרת חובות תום לב, זהירות ואמון מוגבר החלים לטענת המבקשים על חברות ביטוח, עשיית עושר ולא במשפט, אי גילוי, הפרת חובה חקוקה, ועוד.

חברי הקבוצה אותם מבקשים המבקשים לייצג הינם כל מי שרכש ביטוח חובה מקיף או צד שלישי לרכב מאת מי מהנתבעות במהלך 7 השנים שקדמו להגשת התביעה, ואשר במהלך תקופת הביטוח השתנה גילו, או בשל משך הזמן בו החזיק ברישיון נהיגה היה זכאי להפחתה בתעריף פרמית הביטוח, אך המבטחת נמנעה מלהפחית לו את דמי הביטוח (הפרמיה) בהתאם, למרות הפרקטיקה הנוהגת אצלה בעניין זה.

הנזק הכולל הנטען לכלל חברי הקבוצה ביחס לחברת הביטוח המאוחדת מסתכם לפי אומדן המבקשים בסכום של 12,250 אלפי ש"ח. הנזק האישי הנטען כלפי חברת הביטוח המאוחדת הינו בסך של 225.76 ש"ח.

הסעדים המבוקשים הינם: השבת סכומים שנגבו לפי הטענה ביתר ושללא כדין, מתן צו המורה על שינוי התנהלות זו וגילוי ויישום המדיניות הנטענת ביחס לכל המבוטחים וסעדים נלווים שונים.

חברת הביטוח המאוחדת הגישה תשובתה לבקשה זו ביום 15 ביוני 2017. ביום 11 בספטמבר 2017, הגישו המבקשים תגובה לתשובה במסגרתה העלו טענות חדשות. לאור בקשות הצדדים בקשר עם תשובה זו נקבע כי המשיבות זכאיות להגיש תשובה לתגובה עד ליום 1 בדצמבר 2017. התיק קבוע לישיבות הוכחות - האחרונה בהן ליום 29 באוקטובר 2018.

14. ביום 17 בינואר 2017, הוגשה לבית המשפט המחוזי מרכז-לוד בקשה לאישור תובענה כייצוגית נגד חברת הביטוח המאוחדת בטענה שבעת חידוש הביטוח למי שרכבו היה מבוטח בביטוח מקיף לרכב שכלל כיסוי חדש תמורת ישן, שונה הכיסוי לחדש עד 15% אחוז למרות שבמיל החידוש הוצהר שאין שינוי בכיסויים מול שנה קודמת.

עילות התביעה הנטענות הן הפרת דיני החוזים הכללים, הטעיה כהגדרתה בחוק הפיקוח על שירותים פיננסיים ביטוח, חוסר תום במשא ומתן, עשיית עושר ולא במשפט ועוד.

חברי הקבוצה אותם מעוניין המבקש לייצג הינו כל מי שהיה מבוטח בחברת הביטוח המאוחדת בביטוח רכב מקיף עם כיסוי "חדש תמורת ישן" ואשר חידשו אצלה את הביטוח בעקבות קבלת הודעת דוא"ל בדבר החידוש במסגרתה הוצהר כי תנאי הכיסוי הביטוחי בפוליסה המתחדשת זהים לכיסוי שנרכש בשנה קודמת, וזאת בשבע השנים שקדמו להגשת הבקשה, או כל הגדרה אחרת של הקבוצה.

הנזק הכולל הנטען לכלל חברי הקבוצה ביחס לחברת הביטוח המאוחדת לא צוין. הנזק האישי הנטען כלפי חברת הביטוח המאוחדת הינו בסך של 44,173 ש"ח.

הסעדים המבוקשים הינם: השלמת סכומי הפיצוי לחברי הקבוצה שנגרם להם מקרה ביטוח רלוונטי לכיסוי לעומת הסכום ששולם להם בפועל ולחילופין, השבת דמי הביטוח שנגבו ביתר לפי הטענה ושללא כדין, וסעדים נלווים שונים.

חברת הביטוח המאוחדת הגישה תשובתה לבקשה זו ביום 18 באפריל 2017. תזכורת פנימית בתיק קבועה ליום 12 במרץ 2018.

15. ביום 1 בפברואר 2017 או בסמוך לכך הוגשה לבית המשפט המחוזי מרכז-לוד בקשה לאישור תובענה כייצוגית נגד חברת הביטוח המאוחדת בטענה עיקרית, לפיה חברת הביטוח המאוחדת משווקת את פוליסת הביטוח המקיף לרכב בחבילה אחת עם כתבי שירות מסויימים מבלי לפרט את המחיר הנפרד של הביטוח ושל כתבי השירות, מבלי להציע למבוטח אפשרות בחירה בין שני ספקים, תוך יצירת מצג של חובה לרכוש את הכל בצוותא חדא ובכך מונעת ממבוטחיה לבחור האם לרכוש את המוצר כחבילה או לרכוש את השירותים בנפרד מספקים שונים ובעלות שונה.

באור 42: - התחייבויות תלויות, התקשרויות, שעבודים וערבויות (המשך)

א. בקשות לאישור תובענות כייצוגיות ותובענות אשר אושרו כייצוגיות בחברת ביטוח מאוחדת (המשך)

15. (המשך)

עילות התביעה הנטענות הן הפרת הוראות חוק הפיקוח על שירותים פיננסיים (ביטוח), התשמ"א-1981, חוק חוזה ביטוח וחוזרים שונים של רשות הפיקוח, דיני החוזים הכלליים, ביצעו עוולות שונות הקבועות בפקודת הנזיקין, ועשיית עושר ולא במשפט.

חברי הקבוצה אותם מעוניינת המבקשת לייצג הינם כל מי שרכש מחברת הביטוח המאוחדת כתבי שירות במסגרת פוליסת ביטוח הרכב, לרבות כתבי שירות מסוג שירותי דרך גרירה ו/או כיסוי לתיקון פנסים ומראות ו/או שירות תיקון שמשות ו/או שירות רכב חלופי במקרה של תאונה או גניבה.

הנזק הכולל הנטען לכלל חברי הקבוצה מוערך על ידי המבקשת בלמעלה מ-2,500 אלפי ש"ח כאשר הנזק האישי הנטען ביחס למבקשת עומד על 28 ש"ח.

הסעדים המבוקשים הינם קביעת פיצוי על הנזק שנגרם לקבוצה, וסעדים נלווים שונים.

חברת הביטוח המאוחדת שלחה תשובתה לבקשה זו לבית המשפט ביום 22 באוגוסט 2017, והמבקש הגיש תגובה ביום 22 באוקטובר 2017 או בסמוך לכך. התיק קבוע לתזכורת פנימית ליום 29 במרס 2018.

16. ביום 20 באפריל 2017, הוגשה לבית המשפט המחוזי מרכז-לוד בקשה לאישור תובענה כייצוגית נגד חברת הביטוח המאוחדת ונגד ספק שירות בטענה שבמקרים של נזק לשמשות אשר מכוסה על ידי כתב שירות "שמשות עד הבית" שנרכש על ידי מבוטחי חברת הביטוח המאוחדת בביטוח רכב רכוש, הספק אינו מעניק בפועל את השירות בבית המבוטח אלא מפנה אותו למוסד הספק הקרוב ביותר לבית המבוטח, גם כאשר הלקוח מבקש מפורשות לקבל את השירות עד הבית, ובוודאי כך - כאשר הלקוח אינו מודע ואינו מבקש זאת.

בבקשה צוין "למניעת פתרון פה" כי המבקשת/התובעת הינה עובדת של חברה המתחרה בספק ומצויה בסכסוך עסקי עם אחת מחברות הבת של הספק. עילות התביעה הנטענות הן הפרה של דיני החוזים הכלליים ודיני עשיית עושר ולא במשפט ועוד.

חברי הקבוצה אותם מעוניינת המבקשת לייצג הינם כל מבוטחי חברת הביטוח המאוחדת שהרחיבו את הכיסוי הביטוחי כך שיחול גם על שבר שמשות.

הנזק הכולל הנטען לכלל חברי הקבוצה ביחס לחברת הביטוח המאוחדת מסתכם לפי אומדן המבקשת בכ-27,300 אלפי ש"ח. הנזק האישי הנטען של המבקשת כלפי חברת הביטוח המאוחדת הינו בסך של 26 ש"ח.

הסעדים המבוקשים הינם השבת סכומים שנגבו לפי הטענה עבור השירות עד הבית שלפי הטענה לא מסופק בפועל, חיוב המשיבות לעדכן את הלקוחות על זכאותם לשירות עד הבית ולהעניק להם אותו בפועל וסעדים נלווים שונים. כל הסעדים מבוקשים במצטבר ולא לחלופין. חברת הביטוח המאוחדת הגישה תשובתה לבקשה ביום 30 בנובמבר 2017, והמבקשת הגישה תגובה לתשובה זו. דיון קדם משפט נקבע ליום 14 במאי 2018.

17. ביום 24 באפריל 2017, הומצאה לחברת הביטוח המאוחדת בקשה לאישור תביעה כייצוגית, שהוגשה לפי האמור בה לבית המשפט המחוזי בתל אביב, נגד חברת הביטוח המאוחדת ונגד חברות מקבוצת פז (להלן: "פז") בטענה שתווי הדלק שמשווקת פז נוקבות בסכום הטבה על בסיס מחיר מילוי דלק בשירות מלא, וגם אם הלקוח עושה שימוש בתווי בעת תדלוק בשירות עצמי הוא מחוייב באמצעות תווי השי לפי עלות תדלוק בשירות מלא.

התביעה נגד חברת הביטוח המאוחדת הוגשה משום שהיא רוכשת תווי כאלה מפז ומעניקה אותם כהטבה למבוטחים שלה במסגרת הליך רכישת ביטוח או חידוש ביטוח, ולפי הטענה היא אינה מעדכנת אותם בעת הנתינה שההטבה למעשה נמוכה יותר ביחס למי שממלאים דלק בשירות עצמי.

עילות התביעה הנטענות הן הפרת דינים שונים בתחום הגנת הצרכן וההגבלות בקשר עם תעריפי תדלוק, ביצוע עוולות שונות הקבועות בפקודת הנזיקין, הפרת דיני החוזים ועשיית עושר ולא במשפט.

באור 42: - התחייבויות תלויות, התקשרויות, שעבודים וערבויות (המשך)

א. בקשות לאישור תובענות כייצוגיות ותובענות אשר אושרו כייצוגיות בחברת ביטוח מאוחדת (המשך)

17. (המשך)

חברי הקבוצה שאותם מעוניין המבקש לייצג ביחס לחברת הביטוח המאוחדת הם "כל מי שרכש/חידש ביטוח רכב באמצעות המשיבה 1, וקיבל ממנה, כהטבה לכאורה, במסגרת העיסקה וכחלק ממחיר העסקה, כרטיס תדלוק מסוג "CASH פז" ו/או כל כרטיס או אמצעי אחר לביצוע עסקאות לרכישת דלק, אשר הוצג כבעל שווי של 100 ש"ח ותדלק באמצעותו בעמדת שירות עצמי, אולם חויב בתעריף שירות מלא".

הנזק הכולל הנטען לכלל חברי הקבוצה ביחס לחברת הביטוח המאוחדת מסתכם לפי אומדן המבקש בכ-4,000 אלפי ש"ח ואילו הנזק האישי הנטען עומד על 3.03 ש"ח. הנזק הנטען הכולל בתביעה, לרבות בגין העילה כנגד פז, עומד על סך של כ-29,000 אלפי ש"ח.

הסעד המבוקש הוא להכיר בתביעה כייצוגית בהיותה תביעה נגד עוסק כהגדרתו בחוק הגנת הצרכן, לקבוע כי הוראות הדין בתחום הגנת הצרכן וכו' כמפורט לעיל הופרו ולחייב את המשיבות לקיים אותן, לפצות את חברי הקבוצה על הנזק שנגרם להם בעקבות הפרת הדין הנטענת ובעקבות הפגיעה באוטונומיה וסעדים שונים נוספים. ביום 28 בפברואר 2018, הוגשה לבית המשפט בקשה לאישור הסדר לסיום ההליך על דרך שינוי הטיפול בתווי הדלק של יתר המשיבות ופיצוי שלהן את הלקוחות ביחס לעבר.

18. ביום 28 במאי 2017, הוגשה בבית המשפט המחוזי מרכז בלוד בקשה לאישור תביעה כייצוגית כנגד חברת הביטוח המאוחדת וכנגד תאגיד עזר בנקאי, בטענה שחברת הביטוח המאוחדת חידשה ביטוח מבנה שנרכש אגב הלוואה לדיר, תוך ביצוע שינוי בסכומי הביטוח ובדמי הביטוח בלא שיידעה על כך את ציבור המבוטחים ומבלי שקיבלה את אישורם לכך, מראש או בדיעבד.

עילות התביעה הנטענות הן הפרת דיני החוזים, דיני הביטוח, הנחיות שונות של רשות הפיקוח, עוולות נזיקיות ועשיית עושר.

חברי הקבוצה אותם מעוניין המבקש לייצג ביחס לחברת הביטוח המאוחדת הם כלל ציבור הלקוחות של המשיבות אשר רכשו פוליסה לביטוח מבנה, וכעבור זמן ו/או עם חידושה (האוטומטי) של הפוליסה שינו המשיבות באופן מהותי את תנאי הפוליסה ובתוך כך ייקרו את הפרמיה בשיעור משמעותי מבלי ליידע את לקוחותיהן, זאת בניגוד להוראות הדין הרלוונטיות, במשך שבע השנים שקדמו להגשת התביעה ועד למועד ברור התובענה.

הנזק הכולל הנטען לכלל חברי הקבוצה ביחס לחברת הביטוח המאוחדת מסתכם לפי אומדן המבקש בכ-11,000 אלפי ש"ח ואילו הנזק האישי הנטען עומד על 243 ש"ח.

הסעד המבוקש הוא לקבוע כי אכן הופרו הוראות דין כאמור, לפצות את חברי הקבוצה על הנזק שנגרם להם לפי הטענה, להורות על הפסקת המעשים וסעדים שונים נוספים.

חברת הביטוח המאוחדת הגישה תשובתה לבקשה ביום 25 באוקטובר 2017. בהחלטת בית המשפט מיום 3 בדצמבר 2017, נקבע התיק להגשת סיכומים כך שהאחרונים בה יוגשו ביום 22 באפריל 2018.

19. ביום 26 ביוני 2017, הומצאה לחברת הביטוח המאוחדת בקשה שהוגשה נגדה לבית המשפט המחוזי מרכז בלוד לאישור תביעה כייצוגית, אשר כמותה הוגשו, למיטב ידיעת חברת הביטוח המאוחדת, גם כנגד 7 חברות ביטוח נוספות במקביל. בבקשה נטען כי חברות הביטוח אינן יוזמות איתור ופיצוי מעבידים על תשלום דמי פגיעה "בתקופת הזכאות הראשונה" לעובדיהם שנפגעו בתאונות דרכים המבוטחות אצל אותן החברות.

עילות התביעה הנטענות הן סעיף 328 לחוק הביטוח הלאומי, הפרת חובת תום לב, חובות נאמנות וחובות זהירות מצד חברות הביטוח בכך שאינן מקיימות חובת גילוי אקטיבית ואינן יוזמות איתור המעבידים ותשלום להם, למרות הוראות חוזר המפקח בדבר איתור עמיתים ומוטבים בביטוחי חיים שאמנם אינו חל על המקרה אך מחייב פרשנות של הפרה מצד חברות הביטוח - לדעת המבקשת, ביצוע עוולות שונות הקבועות בפקודת הנזיקין, ועשיית עושר ולא במשפט.

חברי הקבוצה אותם מעוניינת המבקשת לייצג הוא ציבור המעבידים או המעסיקים ה"רגילים" (כפי שהגדירה אותם המבקשת) אשר שילמו לעובדיהם או החזירו לביטוח הלאומי את דמי הפגיעה ששולמו לעובדים שנפגעו בתאונות דרכים, בגין תקופת הזכאות הראשונה, ולא קיבלו החזר של עלות זו ממבטח התאונה.

באור 42: - התחייבויות תלויות, התקשרויות, שעבודים וערבויות (המשך)

א. בקשות לאישור תובענות כייצוגיות ותובענות אשר אושרו כייצוגיות בחברת ביטוח מאוחדת (המשך)

19. (המשך)

הנזק הכולל הנטען כלפי חברת הביטוח המאוחדת לכלל חברי הקבוצה מסתכם לפי אומדן המבקשת בכ-14,000 אלפי ש"ח ואילו הנזק האישי הנטען למבקשת עומד על 1,312 ש"ח. כאמור, תביעות דומות בסכומים דומים הוגשו נגד מרבית חברות הביטוח.

הסעדים המבוקשים הם להכיר בתביעה כייצוגית, להגדיר את הקבוצה, לקבוע את תקופת ההשבה ולחייב את חברות הביטוח להשיב את הכספים הן בתביעה האישית והן בייצוגית, וסעדים שונים נוספים.

חברת הביטוח המאוחדת הגישה תשובתה לבקשה ביום 31 בדצמבר 2017. הבקשה קבועה לדיון קדם משפט ליום 26 באפריל 2018.

20. ביום 27 באוגוסט 2017, הומצאה לחברת הביטוח המאוחדת בקשה לאישור תביעה כייצוגית שהוגשה נגדה לבית המשפט המחוזי מרכז בלוד. בבקשה נטען כי בעת ביטול פוליסת ביטוח רכב רכוש חברת הביטוח המאוחדת אינה משיבה את דמי הביטוח בגין כתבי השירות באופן יחסי למספר הימים שנותרו עד לתום תקופת הביטוח אלא מחילה על ההחזר את חישוב החזר פרו סקאלה כפי שנעשה ביחס לפוליסה עצמה.

עילות התביעה הנטענות הן הפרה של הוראות "חוזר הנהגת כתבי שירות ואופן שיווקם" שפרסמה רשות הפיקוח ונכנס לתוקף ביום 30 ביוני 2016, הפרת חוק הפיקוח על שירותים פיננסיים (ביטוח), התשמ"א-1981, הפרת חוזה, הפרת חובה חקוקה, רשלנות ועשיית עושר ולא במשפט.

חברי הקבוצה אותם מעוניינים המבקשים לייצג הוא כל מי שביטל פוליסת ביטוח רכב רכוש (מקיף או צד ג') אצל המשיבה, שנלוו לה כתבי שירות ו/או כל מי שביטל כתבי שירות - ולא הושב לו בגין הביטול החזר יחסי (לפי מספר ימים) ממחיר כתבי השירות.

הנזק הכולל הנטען כלפי חברת הביטוח המאוחדת לכלל חברי הקבוצה אינו ניתן לדעת המבקש להערכה. הנזק האישי הנטען למבקש עומד על 29.87 ש"ח.

הסעדים המבוקשים הם להכיר בתביעה כייצוגית, להגדיר את הקבוצה, לקבוע את תקופת ההשבה ולחייב את המשיבה להשיב את הכספים הן בתביעה האישית והן בייצוגית, וסעדים שונים נוספים.

ביום 25 בינואר 2018 הוגשה לבית המשפט בקשה לאישור הסדר הסתלקות. נכון למועד פרסום הדוחות הכספיים טרם ניתנה החלטה בבקשה.

21. ביום 14 בספטמבר 2017, הומצאה לחברת הביטוח המאוחדת בקשה לאישור תביעה כייצוגית שהוגשה נגדה וכנגד 12 חברות ביטוח נוספות לבית המשפט המחוזי בירושלים. בבקשה נטען כי חברות הביטוח אינן משלמות חוב פסוק בצירוף הפרשי הצמדה וריבית מתאריך פסק הדין ועד ליום התשלום בפועל וזאת בניגוד להוראות חוק פסיקת ריבית והצמדה.

עילות התביעה הנטענות הן הפרה של הוראות חוק פסיקת ריבית והצמדה, התשכ"א-1961 ועשיית עושר ולא במשפט.

חברי הקבוצה אותם מעוניינים המבקשים לייצג הוא כל מי ששולמו לו על ידי מי מהמשיבות סכומי כסף שנפסקו לזכותו על ידי רשות שיפוטית במועד המאוחר למועד הפירעון (כהגדרת המונח בחוק פסיקת ריבית והצמדה) מבלי שהוספו לסכום הפסוק הפרשי הצמדה וריבית צמודה.

הנזק הכולל הנטען כלפי חברת הביטוח המאוחדת לכלל חברי הקבוצה אינו ניתן לדעת המבקשים להערכה אך הוא עולה לפי הערכתם על 2,500 אלפי ש"ח, הנזק האישי הנטען למבקש עומד על 54.62 ש"ח.

הסעדים המבוקשים הם להכיר בתביעה כייצוגית, להגדיר את הקבוצה, לקבוע את תקופת ההשבה ולחייב את חברות הביטוח להשיב את הכספים הן בתביעה האישית והן בייצוגית, וסעדים שונים נוספים. המועד להגשת תשובת חברת הביטוח המאוחדת הוא 15 במרס 2018.

באור 42: - התחייבויות תלויות, התקשרויות, שעבודים וערבויות (המשך)

ב. בקשות לאישור תובענות כייצוגיות במימון ישיר

1. ביום 3 בדצמבר, 2015, הוגשה לבית המשפט המחוזי מרכז תביעה כנגד מימון ישיר וכן בקשה לאישורה כתובענה ייצוגית בטענה שמימון ישיר מעניקה ללקוחותיה אשראי חוץ בנקאי בתנאים לא הוגנים, תוך הטעיה ובניגוד להוראות הדין. לטענת המבקש על מנת להתחמק מהמגבלות שבדין, חתמה מימון ישיר על הסכם שיתוף פעולה עם חברת לאומי קארד בע"מ (להלן - "לאומי קארד") המהווה תאגיד עזר בנקאי כמובנו בסעיף 1 לחוק הבנקאות (רישוי) תשמ"א-1981 (להלן - "תאגיד עזר" ו-"חוק תאגיד עזר", בהתאמה), אשר הוראות חוק תאגיד עזר לא חלות עליו, וכך היא, על-פי הנטען, יכולה לגבות ריביות גבוהות יותר.

המבקשת עתרה לאישור התובענה כייצוגית ביחס לכל מי שנטל הלוואה שקלית לא צמודה מימון ישיר ו/או ממימון ישיר בשיתוף עם לאומי קארד ו/או מלאומי קארד בשיתוף עם מימון ישיר במהלך שבע השנים הקודמות לאישור הבקשה דנן. הבקשה לאישורה כייצוגית העמידה את סך התביעה בהתייחס למימון ישיר על 37,233 אלפי ש"ח.

טענת מימון ישיר הינה כי היא אינה נותנת הלוואות אלו, וכי המלווה היא לאומי קארד וכי ממילא הסכם ההלוואה נחתם בין לאומי קארד למלווים, ומאחר ולאומי קארד הינה תאגיד עזר, הוראות חוק הלוואות חוץ בנקאיות לא חלות על הלוואות אלו וממילא הריבית הנגבית הינה לפי דין.

ביום 26 במאי 2017, הגישו המבקשים בקשה מתוקנת לאישור התובענה כייצוגית במסגרתה טענו כי ככל וייקבע כי לאומי קארד היא המלווה, הרי שיש לראות בה כזרוע הארוכה של מימון ישיר ועל כן יש לראות בשתייהן כמלוות בהתאם להגדרת חוק תאגיד עזר. בית המשפט הורה על זכות תגובה ותשובה כדין.

מימון ישיר הודיעה כי היא אינה מגישה כתב תשובה מתוקן לבקשה לאישור התובענה כייצוגית המתוקנת וכי היא מסתמכת על כתב התשובה המקורי שהגישה, כמו כן הודיעה מימון ישיר כי היא מתנגדת לבקשה בכתב לגילוי מסמכים נוספים. שהוגשה מטעם המבקשים ביום 30 באפריל 2017. ביום 13 באוגוסט 2017, המבקשים הגישו תגובה לתשובה לבקשה לגילוי מסמכים נוספים.

ביום 16 באוקטובר 2017, התקיים דיון קדם משפט בו הורה בית המשפט למימון ישיר להעביר למבקשים את המסמכים הנוספים עד ליום 15 בנובמבר 2017.

ביום 14 בדצמבר 2017, המבקשים הגישו בקשה לגילוי מסמכים נוספים. מימון ישיר הגישה התנגדות לבקשה זו ביום 11 בינואר 2018. ביום 25 בינואר, 2018 התקיים דיון קדם משפט נוסף במסגרתו הציע בית המשפט מתווה להרחבת גילוי מסמכים על ידי מימון ישיר.

ביום 22 בפברואר, 2018 הודיעה מימון ישיר כי היא מקבלת את הצעת בית המשפט והעבירה תצהיר חסוי מטעמה למבקשים ולבית המשפט. דיון הוכחות נקבע ליום 18 ביוני, 2018.

להערכת הנהלת מימון ישיר ובהתאם לעמדת יועציה המשפטיים של מימון ישיר, יותר סביר מאשר לא ("more likely than not") כי הבקשה לאישור התובענה כייצוגית תידחה.

2. ביום 7 במרס 2016, הוגשה לבית המשפט המחוזי בתל אביב תביעה כנגד מימון ישיר וכן בקשה לאישורה כתובענה ייצוגית בטענה שמימון ישיר מפרה את חוק הלוואות חוץ בנקאיות, בכך שהיא אינה מגלה ללקוחותיה הנוטלים ממנה הלוואות כי שיעור עלות האשראי הממשית הנגבית בפועל הינה גבוהה מזו המוצגת בעת לקיחת ההלוואה. לטענת המבקש, שיעור העלות הממשית המופיע במסמכי ההתקשרות אינו מגלם בתוכו במלואו את הרכיבים המוגדרים כ"תוספת" בחוק הלוואות חוץ בנקאיות כמו "עמלת השיווק" אותה מימון ישיר גובה.

המבקש עתר לאישור התובענה כייצוגית ביחס לכל מי שנטל או פרע הלוואה ממימון ישיר במהלך שבע השנים הקודמות לאישור הבקשה דנן, ואשר: (א) שיעור העלות הממשית שנגבה ממנו בפועל עלה על שיעור העלות הממשית שהוצג לו והוסכם במסמכי ההתקשרות. (ב) מי שנגבו ממנו תוספות למיניהן כגון "עמלת שיווק" ו"עמלת הקמה", בשיעור העולה על הוצאותיה הריאליות של מימון ישיר בגין כריתת הסכם ההלוואה והמהוות ריבית מוסווית. הבקשה לאישורה כייצוגית העמידה את סך התביעה בהתייחס למימון ישיר על כ-50,000 אלפי ש"ח.

ביום 2 ביוני 2016, הגישה מימון ישיר בקשה לפי סעיף 7 לחוק תובענות ייצוגיות, להורות על העברת הדיון בבקשה לאישור תובענה ייצוגית בתיק זה ביחד עם התובענה המתוארת בסעיף 3 להלן.

להערכת הנהלת מימון ישיר ובהתאם לעמדת יועציה המשפטיים של מימון ישיר, יותר סביר מאשר לא ("more likely than not") כי הבקשה לאישור התובענה כייצוגית תידחה.

באור 42: - התחייבויות תלויות, התקשרויות, שעבודים וערבויות (המשך)

ב. בקשות לאישור תובענות כייצוגיות במימון ישיר (המשך)

3. ביום 6 באפריל 2016, הוגשה לבית המשפט המחוזי בתל אביב תביעה כנגד מימון ישיר וכן

בקשה לאישורה כתובענה ייצוגית בטענה שמימון ישיר מפרה את חוק הלוואות חוץ בנקאיות, בכך שהיא איננה כוללת את "עמלת פתיחת התיק" בשיעור העלות הממשית של האשראי המוצג ללקוחותיה בהסכמי הלוואה עימם, באופן שתשלום זה מהווה, בפועל, ריבית מוסווית.

המבקשת עתרה לאישור התובענה כייצוגית ביחס לכל מי שנטל הלוואה ממימון ישיר במהלך שבע השנים הקודמות לאישור הבקשה ו/או לקוחות שייטלו הלוואה לאחר מועד הגשת הבקשה ועד למועד אישור התובענה כייצוגית, ואשר שילמו/ישלמו למימון ישיר תשלום חד פעמי בגין "עמלת פתיחת תיק" או תשלום חד פעמי אחר בשם דומה. התביעה האישית עמדה על סך 1,037.5 ש"ח והבקשה לאישורה כייצוגית העמידה את סך התביעה בהתייחס למימון ישיר על כ-40,000 אלפי ש"ח.

המבקשת עתרה כי בית המשפט יורה על השבת סכום השווה לעמלת פתיחת התיק שגבתה מימון ישיר בשבע השנים שקדמו להגשת בקשת האישור, ועד למועד אישורה כתובענה ייצוגית, בתוספת הפרשי הצמדה וריבית מקסימאלית.

כן עתרה המבקשת לשינוי הסכם הלוואה עם מימון ישיר כך שיתאים לדין על דרך ביטול ההוראה בהסכם הלוואה מכוחה גבתה מימון ישיר "עמלות" או "הוצאות" שאינן תשלומי קרן ו/או ריבית פיגורים מבלי לכלול אותן ב"עלות הממשית של האשראי".

בנוסף, נתבקש בית המשפט ליתן למימון ישיר צו מניעה קבוע האוסר עליה לגבות "עמלת פתיחת תיק" או, לחלופין, לכלול את העמלה ב-"שיעור העלות הממשית של האשראי".

לחלופין עתרה המבקשת, כי במקרה שבו בית המשפט יסבור כי פיצוי פרטני לכל חבר בקבוצה אינו ישים מכל סיבה שהיא, או במקרה שחלק מחברי הקבוצה לא יאותרו, כי בית המשפט יפסוק סעד ראוי והולם לטובת הציבור בכללותו בסכום השווה לעמלת פתיחת תיק שנגבתה ולא הושבה ללווה בצירוף הפרשי הצמדה וריבית מקסימלית.

היות ותובענה ייצוגית זו דומה במהותה לתובענה המתוארת בסעיף 2 לעיל, ביום 14 ביולי 2016, הגישה מימון ישיר תגובה משותפת לתובענות המתוארות בסעיפים 2 ו-3 מכוח סעיף 7(א) לחוק תובענות ייצוגיות.

ביום 3 באפריל 2017, התקיים דיון קדם משפט, בו הורה בית המשפט על הגשת סיכומים בכתב, מבלי להידרש לחקירות.

בהתאם להחלטת בית המשפט המבקשים הגישו סיכומים מטעמם ביום 1 ביוני 2017, ומימון ישיר הגישה סיכומים מטעמה ביום 15 בנובמבר 2017. כמו כן המבקשים הגישו סיכומי תשובה מטעמם ביום 2 בינואר 2018. המבקשים הגישו סיכומי תשובה לסיכומי מימון ישיר ביום 14 בינואר 2018, וממתינים להכרעת בית המשפט.

להערכת הנהלת מימון ישיר ובהתאם לעמדת יועציה המשפטיים של מימון ישיר, יותר סביר מאשר לא ("more likely than not") כי הבקשה לאישור התובענה כייצוגית תידחה.

באור 42: - התחייבויות תלויות, התקשרויות, שעבודים וערבויות (המשך)

ג. הליכים משפטיים אחרים

ביום 15 במרס 2012 הוגשה כנגד חברת הביטוח המאוחדת, כנגד שני נושאי משרה בה וכנגד שני המותגים שלה (הנתבעים), תביעה כספית לבית המשפט המחוזי בתל אביב על סך של כ-2,500 אלפי ש"ח וכן דרישה לצו מניעה קבוע וסעדים נלווים. התביעה הוגשה על ידי לשכת סוכני הביטוח בישראל ו-8 סוכני ביטוח, בטענה שמסע הפרסום של מותג תשעה מיליון של חברת הביטוח המאוחדת מהווה לשון הרע נגד סוכני הביטוח, תחרות בלתי הוגנת ועשיית עושר ולא במשפט. בקשה לצו מניעה זמני שהוגשה כשנה קודם לכן על ידי לשכת סוכני הביטוח ומספר סוכנים כנגד מסע הפרסום של חברת הביטוח המאוחדת טענה טענות דומות ונדחתה אז מכל וכל, אך בכתב התביעה נטען כי על אף זאת יש לתביעה עילה, לדעת מגישה. הנתבעים הגישו כתב הגנה ובקשה לסילוק על הסף. בעקבות בקשת הנתבעים, הורה בית המשפט ביום 26 בנובמבר 2012 על מחיקת מותגי חברת הביטוח המאוחדת מהתובענה וקבע כי נושא ההוצאות יידון בתום ההליך. בהמשך צורף לתביעה כנתבע נוסף עוד נושא משרה בחברת הביטוח המאוחדת.

ביום 11 באפריל 2016 ניתן פסק דין של בית המשפט במסגרתו קבע בית המשפט כי לתובעים קמות עילות של תיאור כוזב מכוח חוק עוולות מסחריות, התשנ"ט-1997 ושל תחרות בלתי הוגנת מכוח דיני עשיית עושר ולא במשפט, אך דחה את כל יתר עילות התביעה הנתבעות ובתוך כך גם את טענת התובעים בנוגע לעילת פרסום לשון הרע.

בית המשפט קבע עוד כי התובעים אינם זכאים לפיצויים כלשהם מכיוון שלא הוכח שנגרם להם נזק מממני וכי ככל שנגרם להם נזק לא מממני הרי שהוא זניח. למרות זאת, השית בית המשפט על הנתבעים (ביחד ולחוד) הוצאות בשיעור של כ-351 אלפי ש"ח והורה על מתן צו מניעה קבוע האוסר על הנתבעים:

1. להמשיך בקמפיין שוקה כפי שהוא בא לידי ביטוי בשנים עשר הסרטונים שצורפו לכתב התביעה ובקמפיין הרדיו הרלוונטי לנ"ל;
2. להפיק ו/או לפרסם פרסומות ו/או לצאת בקמפיין בו מוצגים סוכני הביטוח כנהנתנים, מיושנים ומאותגרים טכנולוגית;
3. להמשיך ולפרסם קיומו של קשר כביכול בין תשלום פרמיה לחברת ביטוח הכוללת מימון סוכן הביטוח, למחיר המוצע על ידי חברת הביטוח המאוחדת, בין אם המחיר כולל הנחה ובין אם לאו.

ביום 19 באפריל 2016 הגישו חברת הביטוח המאוחדת והנתבעים האחרים ערעור על פסק הדין לבית המשפט העליון ביחד עם בקשה לעיכוב ביצועו עד להכרעה בערעור. התובעים הגישו ערעור משלהם ביחס לאותו פסק דין והדיון בשניהם אוחד ונקבע ליום 28 בדצמבר 2016.

שתי בקשות נוספות שהגישו התובעים לפי פקודת ביזיון בית משפט בחודשים אוגוסט-ספטמבר 2016, בהן נטען כי הנתבעים ממשיכים להפר את פסק הדין על ידי שידור פרסומות אשר נוגדות את הנחיות פסק הדין נידונו בבית המשפט המחוזי בתל אביב ביום 26 באוקטובר 2016, והן הסתיימו במחיקתן במסגרת הסכמה דיונית בין הצדדים שתהיה בתוקף עד למועד הדיון בערעור בבית המשפט העליון.

ביום 30 באפריל 2017, ניתן פסק דין בערעורים המבטל את פסק הדין של בית המשפט המחוזי, מקבל במלואו את ערעור הנתבעים (חברת הביטוח המאוחדת ונושאי המשרה שלה) ודוחה את ערעור התובעים (לשכת סוכני הביטוח והאחרים) ומחייב אותם בהוצאות הנתבעים. בקשה שהגישו התובעים לקיים דיון נוסף נדחתה על ידי בית המשפט העליון בהחלטה מיום 30 ביולי 2017. בכך הסתיים ההליך.

באור 42: - התחייבויות תלויות, התקשרויות, שעבודים וערבויות (המשך)

ד. טבלה מסכמת

להלן טבלה מסכמת של הסכומים הנתבעים במסגרת בקשות תלויות לאישור תובענות כייצוגיות, תובענות שאושרו כייצוגיות ותביעות מהותיות אחרות כנגד חברת הביטוח המאוחדת וכנגד מימון ישיר, כפי שצוינו על ידי התובעים בכתבי הטענות אשר הוגשו מטעמם. מובהר כי הסכום הנתבע אינו מהווה בהכרח כימות של סכום החשיפה המוערכת על ידי חברת הביטוח המאוחדת ו/או מימון ישיר, שכן המדובר בהערכות מטעם התובעים אשר דינן להתברר במסגרת ההליך המשפטי. עוד מובהר כי הטבלה להלן אינה כוללת הליכים שהסתיימו, לרבות הליכים שהסתיימו לאחר תום תקופת הדיווח. כל החישובים מבוססים על הנחות והשערות לגבי גודל הקבוצות וסכומי הביטוח הרלוונטיים לנושא החישוב.

הסכום הנתבע	כמות תביעות	
אלפי ש"ח		
		בקשות תלויות לאישור תובענות כייצוגיות ותובענות שאושרו כייצוגיות:
425,249	11	צוין סכום המתייחס לחברת הביטוח המאוחדת
127,233	3	צוין סכום המתייחס למימון ישיר
		התביעה מתייחסת למספר חברות ולא יוחס סכום ספציפי לחברת הביטוח המאוחדת
300,000	2	
-	3	לא צויין סכום התביעה
852,482	19	סך הכל

סכומי ההפרשות הנכללים בדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2017, בגין כלל התביעות המשפטיות הינם בסכומים שאינם מהותיים.

כמו כן, קיימת חשיפה כללית, אשר לא ניתן להעריכה ו/או לכמתה, הנובעת, בין היתר, ממורכבותם של השירותים הניתנים על ידי חברת הביטוח המאוחדת ו/או מימון ישיר ללקוחותיהן ושינויי הרגולציה התכופים. מורכבות הסדרים אלה טומנת בחובה, בין היתר, פוטנציאל לטענות הנוגעות לשורה ארוכה של תנאים מסחריים ורגולטוריים. לא ניתן לצפות מראש את סוגי הטענות והפרשנויות שיועלו בתחום זה ואת החשיפה הנובעת מטענות אלה ואחרות.

בנוסף, קיימת חשיפה כללית, הנובעת מכך שכנגד חברת הביטוח המאוחדת מוגשות, מעת לעת, תלונות לרשויות שונות דוגמת הפיקוח ביחס לזכויות מבוטחים על פי פוליסות ביטוח ו/או הדין. תלונות אלו מטופלות באופן שוטף על-ידי האחראים על פניות הציבור בחברת הביטוח המאוחדת. הכרעות הרשויות בתלונות אלו, אם וככל שניתנה בהן הכרעה, ניתנות לעיתים כהכרעות רוחביות. לעיתים, הגורמים המתלוננים אף מאיימים כי ינקטו בהליכים משפטיים ביחס לתלונתם, לרבות במסגרת בקשה לאישורם כתביעה ייצוגית. בשלבים ראשוניים אלה לא ניתן להעריך כיצד יתפתחו הליכים אלה וממילא לא ניתן להעריך את החשיפה הפוטנציאלית לגביהן או לגבי עצם פתיחתם של הליכים כאמור. לפיכך, לא נכללה הפרשה בגין החשיפה האמורה.

בנוסף, כנגד חברות הקבוצה קיימים מספר הליכים משפטיים, במסגרת הפעילות העסקית הרגילה שלהן. כמו כן, קיימות תביעות הדדיות של חברת הבת של אדגר בפולין אל מול קבלן הבנייה בגין ליקויי בנייה ואיחור בלוחות הזמנים, בגינם עיכבה אדגר את התשלומים. בחודש מרס 2018, לאחר תאריך הדוח, הושגה פשרה עם קבלן הבנייה בסכום דומה להפרשה שהייתה בספרים. להערכת הנהלת הקבוצה, הסכומים אליהם חשופה הקבוצה בגין תביעות אלו אינם בעלי השפעה מהותית על תוצאות פעילותה. להערכת הנהלת הקבוצה, בהסתמך, בין היתר, על חוות דעתם של יועצי המשפטיים, ההפרשות הכלולות בדוחותיה הכספיים מספיקות לכיסוי נזק אפשרי שייגרם לה, אם בכלל, כתוצאה מתביעות אלו.

באור 42: - התחייבויות תלויות, התקשרויות, שעבודים וערבויות (המשך)

ה. התקשרויות

1. ביטוח ישיר

א. ביום 24 בדצמבר 2017, דיווחה ביטוח ישיר על התקשרותה עם לאומי פרטנרס בע"מ

בהסכם השקעה (להלן: "לאומי פרטנרס" ולהלן: "ההסכם"), לפיו, בכפוף להשלמת הפיכתה של ביטוח ישיר לחברה פרטית על מנת לעמוד בהוראות סעיף 21 לחוק לקידום התחרות ולצמצום הריכוזיות, התשע"ד - 2013 (להלן: "קיפול שכבה"), ירכשו לאומי פרטנרס (אשר תהיה זכאית לעמלה כמקובל עבור שיווק המניות המוקצות, כהגדרתן (להלן) ומשקיעים נוספים, אשר לאומי פרטנרס תגייס (להלן ביחד עם לאומי פרטנרס: "המשקיעים"), מניות רגילות של ביטוח ישיר בנות 1 ש"ח ע.ג. כ"א בסכום של כ-270 מיליון ש"ח (להלן: "המניות המוקצות") (להלן: "המניות המוקצות") בדרך של הקצאה פרטית (להלן: "העסקה"). לאחר תאריך הדוח, ביום 8 במרס 2018, צורפו המשקיעים הנוספים לעסקת ההשקעה. להלן יובאו עיקרי ההסכם:

1. בכפוף להתקיימות התנאים המתלים שנקבעו בעסקה, ירכשו המשקיעים את המניות המוקצות, אשר תהווה לאחר הנפקתן כ-20% (בכפוף להתאמות סופיות) מהונה המונפק והנפרע של ביטוח ישיר (חלקה של לאומי פרטנרס כ-10%), זאת לפי שווי ביטוח ישיר של כ-1.56 מיליארדי ש"ח (להלן: "שווי הבסיס"), שווי ביטוח ישיר האמור יותאם לדיבידנדים ותנועות הון בביטוח ישיר לאחר יום 30 בספטמבר 2017 בניכוי תמורת קיפול השכבה ובניכוי חבות המס שתוטל על ביטוח ישיר ככל ותמכור חלק מאחזקותיה ביטוח ישיר. יצוין, כי כל משקיע ירכוש לפחות 2.5% מהונה המונפק והנפרע של ביטוח ישיר.

2. כל אחד מהצדדים רשאי להודיע לצד השני בכתב על ביטול התחייבויותיו על פי ההסכם, ללא צורך לנמק הודעה זאת, וזאת לא יאוחר מ-2 ימי עסקים עובר למועד הקובע. נמסרה הודעה כאמור, התחייבותיהם של הצדדים להשלים העסקה תפקע, והצדדים יהיו משוחררים מהתחייבויותיהם בקשר לעסקה, ללא טענות ותביעות הדדיות.

3. לכל משקיע תינתן הזכות לבקש המרה או פדיון מניותיו עד לתום השנה השביעית ממועד השלמת העסקה ביטוח ישיר תעשה מאמצים לפעול בהתאם לבקשה כאמור, אולם ככל שלא תצליח לבצע את הפדיון ו/או ההמרה כאמור, לא יהא בכך כדי להוות עילה לתביעה כנגדה.

4. עם השלמת העסקה, יכנס לתוקפו הסכם בין המשקיעים לבין החברה המסדיר את יחסיהם כבעלי מניות בביטוח ישיר ואשר יכלול, בין היתר, הוראות ביחס לזכויות בעלי המניות בביטוח ישיר וניהולה, זכויות וטו למשקיעים או דרישת רוב מיוחס בעניינים מסוימים להגנת זכויותיהם כבעלי מניות מיעוט בביטוח ישיר, שינוי מהותי בתחומי הפעילות של ביטוח ישיר, עסקאות מסוימות, הגנות בפני דילול, הוראות בקשר למינוי דירקטורים מטעם המשקיעים בדירקטוריון ביטוח ישיר, קביעת מדיניות חלוקת דיבידנד לפיה תחלק ביטוח ישיר בכל שנה סך שלא יפחת מ-50% מהרווח הכולל בכפוף למבחני החלוקה שבדין ולצרכי ביטוח ישיר, זכות מצרנות וזכות הצטרפות במקרה של מכירת השליטה בביטוח ישיר על ידי החברה ובעלי השליטה בה.

5. השלמת העסקה כפופה לכך שלא יחול שינוי מהותי לרעה בעסקי ביטוח ישיר והחברות הבנות וכן לקיומם של תנאים מתלים כמקובל, ובכלל זה השלמת קיפול השכבה לא יאוחר ממועדים שהוסכמו בין הצדדים, קבלת אישור האורגנים המוסמכים של ביטוח ישיר ושל המשקיעים וקבלת האישורים הנדרשים על פי דין ובכלל זה האישורים הרגולטוריים הנדרשים על פי דין, ככל שיידרשו, לרבות אישור הממונה על שוק ההון, ביטוח וחסכון במשרד האוצר להחזקה באמצעי שליטה בביטוח ישיר. יצוין, כי השלמת קיפול השכבה תהא כפופה אף היא לאישורים שונים, לרבות לאישור בית המשפט ו/או האסיפה הכללית של בעלי המניות של ביטוח ישיר ו/או היענות הרוב הנדרש להשלמת הצעת רכש מלאה והכול בהתאם למתווה בו יבוצע קיפול השכבה.

באור 42: - התחייבויות תלויות, התקשרויות, שעבודים וערבויות (המשך)

ה. התקשרויות (המשך)

1. ביטוח ישיר (המשך)

א. (המשך)

ביום 19 לספטמבר 2017, דיווחה ביטוח ישיר כי דירקטוריון ביטוח ישיר הסמיך את חברי וועדת הביקורת, לשמש כוועדת דירקטוריון מיוחדת ובלתי תלויה (להלן: "הוועדה"), אשר במסגרת תפקידה תבחן עסקת going private שתוצע לביטוח ישיר בידי הנהלת ביטוח ישיר או בעלת השליטה בביטוח ישיר, ושביטוח ישיר צד לה (קרי, מיזוג משולש הפוך או הסדר לפי סעיף 25 לחוק לקידום התחרות ולצמצום הריכוזיות, תשע"ד-2013 (להלן: "חוק הריכוזיות")). בנוסף, הסמיך דירקטוריון ביטוח ישיר את הוועדה, כי במסגרת בחינתה כאמור, וככל שיידרש לפי שיקול דעתה, תהא היא רשאית לנהל משא ומתן לגבי תנאי העסקה, לרבות התמורה שתשולם עבור מניות הציבור, לגבש המלצות בקשר עם ההצעה שתתקבל כאמור, ולבחון את העסקה ביחס לחלופות אחרות לקיום דרישות חוק הריכוזיות וכן לשכור את שירותיהם של יועצים בלתי תלויים הנדרשים לשם עבודתה ולקבוע את שכרם.

יובהר, כי לוועדה נתונה הסמכות לדחות עסקה שתוצע על ידי הנהלת ביטוח ישיר או בעלת השליטה, לפי שיקול דעתה ובמקרה כזה לא תובא עסקה כאמור לאישור ועדת הביקורת, הדירקטוריון ובעלי המניות. עוד יובהר, כי התקשרות ביטוח ישיר בעסקה, ככל שתמליץ הוועדה לאשרה, תהא כפופה לאישורים הנדרשים על פי דין.

ב. לביטוח ישיר התחייבות להשקעות נוספות בקרן השקעה אשר סכומן נכון ליום 31 בדצמבר 2017 הינו כ-2 מיליון דולר ארה"ב.

2. ישיר ביטוח

א. ביום 5 בינואר 2017, התקשרה ישיר ביטוח בהסכם עם חברת צ'מפיון מוטורס בע"מ (להלן "צ'מפיון") וסוכנות ביטוח (להלן "הסוכנות") שהינה חברה קשורה לחברת צ'מפיון. במסגרת ההסכם רכשה ישיר ביטוח זכויות בתיק הביטוח של הסוכנות, ובמקביל צ'מפיון תחל להציע ללקוחותיה את שירותי הביטוח של ישיר ביטוח. ישיר ביטוח הכירה בשווי ההוגן של הנכסים שנרכשו וההתחייבויות שניטלו במסגרת צירוף העסקים על פי ייחוס עלות הרכישה.

להלן השווי ההוגן של הנכסים המזוהים וההתחייבויות המזוהות של צ'מפיון והסוכנות במועד הרכישה:

שווי הוגן	
אלפי ש"ח	
3,828	נכסים בלתי מוחשיים- תיק לקוחות
8,818	מוניטין הנובע מהרכישה
12,646	סך עלות הרכישה
(6,646)	התחייבות פיננסית - תמורה מותנית
6,000	עלות רכישה ששולמה במזומן

התרומה למחזור הפרמיות בענף רכב רכוש בשנת 2017, הינה בסך של כ-41 מיליון ש"ח. המוניטין שנוצר ברכישה מיוחס להטבות החזויות הנובעות מהסינרגיה של שילוב הפעילויות של ישיר ביטוח ותיק הלקוחות הנרכש.

באור 42: - התחייבויות תלויות, התקשרויות, שעבודים וערבויות (המשך)

ה. התקשרויות (המשך)

2. ישיר ביטוח

א. (המשך)

תמורה מותנית

בהתאם להסכם האמור לעיל, התחייבה ישיר ביטוח לתמורה מותנית, בנוסף לתמורה ששולמה במזומן, כדלקמן:

1. תמורה מותנית בהתאם לבחינת ה-Loss Ratio הממוצע של הלקוחות המזכים עד לסכום מצטבר של 4 מיליון ש"ח בחלוף 4 שנים.

2. תמורה מותנית בגין עמלה בגין כל חידוש פוליסה תשולם במהלך כל השנה.

להלן הנתונים המשמעותיים שאינם ניתנים לצפייה ששימשו במדידת השווי ההוגן של ההתחייבות בגין תמורה מותנית שבוצעה על ידי מעריך השווי ליום הרכישה:

שיעור היוון תמורה מותנית בגין בחינת ה-Loss Ratio: 2.4%
שיעור היוון תמורה מותנית בגין חישוב עמלות: 20.5%

לעניין התנועה בהתחייבות בגין תמורה מותנית ואופן שערך ההתחייבות (הנמדדת ברמה 3 במידרג השווי ההוגן) ראה באור 19' לעיל.

לפרטים בדבר בחינת פגימת שווי מוניטין ראה באור 18 לעיל.

ב. ישיר ביטוח התחייבויות להשקעות נוספות בקרנות השקעה אשר סכומן נכון ליום 31 בדצמבר 2017 הינו כ-44,349 אלפי ש"ח.

3. אדגר

א. במסגרת הסכם מיום 2 ביוני 2013 בין אדגר לבין חברות בשליטה ובניהול של מגדל חברה לביטוח (להלן - "מגדל") לפיו הוקצו למגדל מניות המהוות כ-19.9% מהון המניות המונפק והנפרע של Adgar investment and development Poland N.V, חברה בלגית בבעלות מלאה של אדגר (להלן - "החברה המאוחדת"), באמצעותה מוחזקת פעילות הנדל"ן של אדגר בפולין, התחייבו הצדדים, כי ככל ובתוך 7 שנים ממועד ההשלמה לא תבוצע הנפקה לציבור של החברה המאוחדת או של חברה אחרת המחזיקה בנכסי הנדל"ן של החברה המאוחדת, מגדל תהא זכאית להמיר את מניות החברה המאוחדת למניות אדגר, בהתאם ליחס המרה שנקבע בהסכם ואשר ייגזר מהערכת שווי שתבוצע למניות החברה המאוחדת, כך ששווי המניות שהמשקיע יקבל יהיה זהה לשווי המניות המומרות של החברה המאוחדת נכון למועד ההמרה האמור.

ב. במסגרת עבודות הקמה של בנייני משרדים וביצוע שיפוצים מקיפים, אדגר נוהגת להתקשר בכל פרויקט עם קבלן מרכזי: לעיתים ההסכם הינו "עד מפתח" (הסכם במסגרתו הקבלן הראשי מבצע את כל העבודות הכרוכות בבנייה, לרבות המערכות המרכזיות ועבודות הגמר), ולעיתים ההתקשרות הינה לבינוי ברמת מעטפת, כשאדגר מתקשרת בהסכמים נפרדים לצורך התקנות מערכות ועבודות גמר.

ג. לעניין התקשרות לשכירויות בין חברות הקבוצה ראה באור 41' לעיל.

ד. לאדגר זכויות בנדל"ן בישראל ובפולין על פי חוזה חכירה ממנהל מקרקעי ישראל והרשויות בפולין. הקבוצה נכנסה להסכמי חכירה מסחריים על נדל"ן זה אשר כוללים מבנים להשכרה וקרקעות אשר טופלו כנדל"ן להשקעה. הזכויות נמדדו על פי שווין ההוגן וכתוצאה מכך נמדד כל הנדל"ן להשקעה על פי שוויו ההוגן.

באור 42: - התחייבויות תלויות, התקשרויות, שעבודים וערבויות (המשך)

ה. התקשרויות (המשך)

4. מימון ישיר

א. הסכם שיתוף פעולה עם לאומי קארד בע"מ

ביום 25 בפברואר 2016, חתמו מימון ישיר עם לאומי קארד בע"מ ולאומי קארד אשראים בע"מ (להלן - לאומי קארד), על תוספת להסכם שיתוף פעולה למתן אשראי ללקוחות פרטיים באמצעות העמדת אשראי וניהולו באמצעות לאומי קארד, אשר נחתם בין החברות במהלך שנת 2009 ותוקן במהלך השנים. במסגרת ההסכם מימון ישיר תפנה לקוחות פוטנציאליים לקבלת הלוואה ללאומי קארד (בהתאם לתנאים שנקבעו בהסכם), וכן תהיה אחראית לשאת בנזקי האשראי, ככל שיתקיימו, ותהא זכאית לתמורה בגין השירותים שסיפקה בהתאם להסכם ואילו לאומי קארד תהיה אחראית להעמדת הלוואות ללקוחות אלו, בהתאם להוראות ההסכם.

כמו כן הוסכם כי אחריותה של מימון ישיר לנזקי האשראי תהיה מוגבלת בכל מקרה ל-30% מהונה העצמי של לאומי קארד, על פי הידוע לפי הדוח הכספי האחרון של לאומי קארד (נכון למועד חתימתה של התוספת להסכם, אחריותה של מימון ישיר הינה כ-450 מיליון ש"ח) וכן בהתאם לכל מגבלה רגולטורית החלה על לאומי קארד בהקשר זה, כגון מגבלה על עסקאות עם אנשים קשורים ו/או קבוצת לווים.

ביום 22 במרס 2017, חתמו מימון ישיר ולאומי קארד על תוספת להסכם. לפי התוספת הוסכם כי המגבלה על מסגרת יתרת ההלוואות שהפנתה או תפנה מימון ישיר ללאומי קארד הינה עד 1 מיליארד ש"ח.

יתרת ההלוואות שהועמדו ליום 31 בדצמבר 2017, במסגרת ההסכם הינה כ-778 מיליון ש"ח.

לפרטים בדבר תוספת להסכם של מימון ישיר בקשר עם הלוואות אותן העמידה לאומי קארד במסגרת שיתוף הפעולה ראה באור 43'ג' להלן.

ב. הסכם מסגרת למכר הלוואות עם בנק אגוד

בהמשך להסכם מסגרת שנחתם ביום 28 בדצמבר 2011, לפיו תהיה מימון ישיר רשאית להמחות לבנק אגוד בהמחאת זכויות והתחייבויות על דרך מכר, תיקי הלוואות שהועמדו על ידי מימון ישיר ללקוחות פרטיים לצורך רכישת כלי רכב וכן את כל הבטחונות שניתנו להבטחתם (להלן - תיק הלוואות), ביום 23 בפברואר 2015, חתמו מימון ישיר ובנק אגוד על הסכם מסגרת עדכני ביניהן ("ההסכם"), כדלקמן:

1. במסגרת ההסכם הוקנתה לצדדים אפשרות לביצוע המחאת זכויות והתחייבויות על דרך מכר, אף ביחס לתיקי הלוואות לכל מטרה שהועמדו על ידי מימון ישיר ללקוחות פרטיים.
2. תקופת ההתקשרות בין בנק אגוד לבין מימון ישיר הוארכה עד ליום 22 בפברואר 2016, אלא אם יוארך בהסכמת הצדדים.
3. הסכום המרבי של יתרת הקרן הכוללת של ההלוואות שירכשו על ידי בנק אגוד ממימון ישיר במסגרת הסכמים, קיימים ועתידיים, הוגדל ויעמוד על 1.5 מיליארד ש"ח (להלן: "סכום התקרה").

ביצועה של כל עסקת מכירת תיק הלוואות כאמור בין הצדדים, בכפוף לסכום התקרה, מותנית בקיומם של תנאים שסוכמו במסגרת ההסכם בין הצדדים ולכל דין, ובקבלת אישור בנק אגוד בכתב ומראש.

במהלך שנת 2017 חתמה מימון ישיר על תוספת להסכם המסגרת מול בנק אגוד המאריכה את תוקף ההסכם עד ליום 29 באוגוסט, 2018 אלא אם יוארך בהסכמת הצדדים. כמו כן, במסגרת התוספת להסכם האמורה עודכן הסכום המרבי של יתרת הקרן הכוללת של ההלוואות שירכשו על ידי בנק אגוד ל-2 מיליארד ש"ח.

במהלך תקופת הדוח ולאחר מועד הדוח, ביצעה מימון ישיר המחאות הלוואות לבנק אגוד בהיקף של כ-1,267 מיליון ש"ח וכ-109 מיליון ש"ח (בהתאמה). המחאות בוצעו בהתאם להסכם המסגרת להמחאת הלוואות כאמור לעיל.

באור 42: - התחייבויות תלויות, התקשרויות, שעבודים וערבויות (המשך)

ה. התקשרויות (המשך)

4. מימון ישיר (המשך)

ג. הסכם מסגרת למכר הלוואות עם בנק מזרחי

ביום 18 בנובמבר, 2014 התקשרה מימון ישיר בהסכם מסגרת עם בנק מזרחי טפחות בע"מ (להלן - בנק מזרחי), לפיו תהיה מימון ישיר רשאית להמחות לבנק מזרחי בהמחאת זכויות והתחייבויות על דרך מכר, תיקי הלוואות שהועמדו על ידיה ללקוחות פרטיים לצורך רכישת כלי רכב וכן את כל הבטחונות שניתנו להבטחתם (להלן - תיק הלוואות). בין הצדדים הוסכם כי הסכום המירבי של קרן הלוואות שיוחזק על ידי בנק מזרחי בכל עת יהיה 200 מיליון ש"ח (להלן - סכום התקרה). ביצוען של עסקאות המחאה נוספות בכפוף לסכום התקרה מותנה באישור בנק מזרחי בכתב ומראש ובכל מקרה הוגבלה תקופת רכישת הלוואות בכפוף לאמור לעיל עד ליום 18 בנובמבר, 2015 אלא אם תוארך בהסכמת הצדדים.

במסגרת ההסכם התחייבה מימון ישיר לשפות את הבנק בגין אי פירעון סכומים על חשבון הלוואות המועברות וזאת עד לסכום השווה ל- 20% מסכום היתרה הבלתי מסולקת של כל הלוואה מועברת שלא תיפרע לבנק על ידי הלווים. להבטחת ההתחייבות בגין השיפוי, הפקידה מימון ישיר במועד השלמת המחאה פקדון בבנק מזרחי בסכום השווה ל- 20% מיתרת הקרן הכוללת של הלוואות המועברות. הפקדון נושא ריבית והצמדה בגובה שנקבע בהסכם ויפרע מדי חודש על ידי בנק מזרחי לחשבון מימון ישיר במקביל לקצב פירעון תיק הלוואות.

ביום 18 באוגוסט 2015, חתמו מימון ישיר ובנק מזרחי על כתב תיקון להסכם האמור, המאריך את תוקף הסכם המסגרת עד ליום 10 ביולי, 2016 וכן מגדיל את יתרת הלוואות המקסימלית שיומחו לבנק מזרחי על ידי מימון ישיר ל-500 מיליון ש"ח. כמו כן, במסגרת ההסכם נקבע כי הפקדון שתפקיד מימון ישיר בבנק מזרחי במסגרת עסקת המחאה יקטן ל-10% מיתרת הקרן הכוללת של הלוואות המועברות.

ביום 31 ביולי, 2016 חתמו מימון ישיר ובנק מזרחי על כתב תיקון להסכם המסגרת, המאריך את תוקף ההסכם האמור עד ליום 31 ביולי, 2017. במסגרת התיקון להסכם המסגרת, ירכוש הבנק מאת מימון ישיר תיקי הלוואות בהיקף של עד 200 מיליון ש"ח.

ביום 27 בנובמבר 2017, חתמו מימון ישיר ובנק מזרחי על כתב תיקון להסכם המסגרת המאריך את תוקף ההסכם עד ליום 27 בנובמבר 2018. במסגרת התיקון להסכם המסגרת, הוסכם כי הבנק ירכוש מאת מימון ישיר הלוואות כך שבכל עת יתרת תיק הלוואות שנמכרו לא תעלה על 500 מיליון ש"ח.

בהתאם להסכם המסגרת כאמור לעיל, במהלך תקופת הדוח ולאחר מועד הדוח, ביצעה מימון ישיר המחאות תיקי הלוואות לבנק מזרחי בהיקף של כ-357 מיליון ש"ח וכ-80 מיליון ש"ח (בהתאמה).

ד. הסכם שיתוף פעולה עם כאל

ביום 18 באוקטובר, 2015 חתמה מימון ישיר על הסכם שיתוף פעולה עם חברת כרטיסי אשראי לישראל בע"מ (להלן - כאל) למתן אשראי ללקוחות פרטיים באמצעות העמדת אשראי וניהולו באמצעות כאל. במסגרת ההסכם, מימון ישיר תפנה לקוחות פוטנציאליים לקבלת הלוואה לכאל (בהתאם לתנאים שנקבעו בהסכם), וכן תהיה אחראית לשאת בנזקי האשראי, ככל שיתקיימו, ותהא זכאית לתמורה בהתאם להסכם ואילו כאל תהיה אחראית להעמדת הלוואות ללקוחות אלו, בהתאם להוראות ההסכם.

ביום 12 בספטמבר 2017, חתמו מימון ישיר וכאל על תוספת להסכם. לפי התוספת להסכם הוסכם כי המגבלה על מסגרת יתרת הלוואות שהפנתה או תפנה מימון ישיר לכאל הינה עד 450 מיליון ש"ח.

כאל החלה בהעמדת הלוואות ללקוחות בהתאם להסכם זה החל מחודש נובמבר 2015. יתרת הלוואות שהועמדו ליום 31 בדצמבר, 2017 במסגרת ההסכם הינה כ-446 מיליון ש"ח.

באור 42: - התחייבויות תלויות, התקשרויות, שעבודים וערבויות (המשך)

ה. התקשרויות (המשך)

4. מימון ישיר (המשך)

ה. עסקת איגוח מימון ישיר הנפקות (סדרה 3)

ביום 2 באוגוסט 2017, השלימה מימון ישיר הנפקות (סדרה 3) בע"מ (להלן: "ישיר הנפקות 3"), שהינה חברה בת של מימון ישיר, עסקת איגוח של תיק הלוואות רכב של מימון ישיר בסך של כ-217 מיליון ש"ח. במסגרת העסקה הונפקה סדרה של אגרות חוב המגובות בתזרים מזומנים (הנובע מתיק ההלוואות האמור) למשקיעים מסוגים כהגדרתם בסעיף 1 לתקנות ניירות ערך (אופן הצעת ניירות ערך לציבור), התשס"ז-2007 (להלן - משקיעים מוסדיים) בהיקף של כ-223 מיליון ש"ח ערך נקוב (להלן - אגרת החוב העיקרית), וזאת במסגרת התקשרותה בהסכם המחאה ותפעול עם מימון ישיר ועם רזניק פז נבו נאמנויות בע"מ (להלן: "ההסכם" ו"הנאמן", בהתאמה). אגרת החוב העיקרית שהונפקה דורגה בדירוג AA2.IL על ידי מידרוג בע"מ. אגרת החוב העיקרית עומדת לפירעון באמצעות תזרים תשלומים שיתקבל מידי חודש מהלווים עד לחודש יולי 2022, בהתאם למנגנון PASS-THROUGH, הינה צמודה (קרן וריבית) למדד המחירים לצרכן (להלן - המדד) ונושאת ריבית שנתית בשיעור של 2.4%, כפי שנקבע במכרז למשקיעים המוסדיים.

בהתאם להסכם, רכשה ישיר הנפקות 3 את כל זכויותיה והתחייבויותיה של מימון ישיר ביחס לתזרים התשלומים הנובע מתיק הלוואות לרכישת רכבים שהעמידה מימון ישיר ללווים, לרבות הביטחונות שניתנו על-ידי הלווים להבטחת פירעון ההלוואות והכל בדרך של המחאה גמורה, מוחלטת וללא זכות חזרה למימון ישיר (True Sale) (להלן - ההלוואות המועברות).

בנוסף, בהתאם להסכם הנפיקה ישיר הנפקות 3 שטר הון בכיר נדחה למימון ישיר, בסך של כ-6 מיליון ש"ח ערך נקוב. שטר ההון הבכיר נושא ריבית שנתית קבועה בשיעור של 2.4%. ישיר הנפקות 3 תהיה זכאית לפדות את סכום שטר ההון למימון ישיר במועד המוקדם מבין: (1) בתום 5 שנים ממועד החתימה על שטר ההון; או (2) לאחר פירעון מוקדם של אגרת החוב העיקרית, הכל לאחר עמידת ישיר הנפקות 3 בכל התחייבויותיה כלפי בעלי אגרת החוב העיקרית בהתאם להוראות ההסכם ובכלל זה בפירעון אגרת החוב העיקרית (קרן וריבית, לרבות ריבית פיגורים ככל ותהיה והפרשי הצמדה) ובלבד שנתקבלה הסכמת דירקטוריון ישיר הנפקות 3 לכך בכתב ומראש, בהתאם לשיקול דעתו הבלעדי.

כמו כן, הנפיקה ישיר הנפקות 3 שטר הון נחות נדחה לטובת לאומי פרטנרס חתמים בע"מ (להלן - לאומי פרטנרס), בסך של כ-1 מיליון ש"ח ערך נקוב, צמוד למדד, והנושא ריבית שנתית קבועה בשיעור של 15%, בתמורה לסך של 1 מיליון ש"ח.

בהתאם להסכם, תעניק מימון ישיר לישיר הנפקות 3 שירותי תפעול בקשר עם ההלוואות כאמור והביטחונות המומחים כנגד תשלום דמי תפעול מדי רבעון. שירותי התפעול ינתנו בהתאם לקווים המנחים לגביה שסוכמו במסגרת ההסכם, פעולות תפעוליות מיוחדות ידרשו את אישור הנאמן לאגרת החוב העיקרית. בהתקיימות תנאים כמפורט בהסכם המחאה והתפעול ובהתאם להחלטה מיוחדת שתתקבל באסיפת בעלי אגרת החוב העיקרית, תהיה רשאית ישיר הנפקות 3 להתקשר עם נותן שירותים חלופי.

באור 42: - התחייבויות תלויות, התקשרויות, שעבודים וערבויות (המשך)

ה. התקשרויות (המשך)

4. מימון ישיר (המשך)

ו. עסקת איגוח מימון ישיר הנפקות (סדרה 4)

ביום 3 בדצמבר 2017, השלימה מימון ישיר הנפקות (סדרה 4) בע"מ (להלן: "ישיר הנפקות 4"), שהינה חברה בת של מימון ישיר, עסקת איגוח של תיק הלוואות רכב של מימון ישיר בסך של כ-305 מיליון ש"ח. במסגרת העסקה הונפקה סדרה של אגרות חוב המגובות בתזרים מזומנים (הנובע מתיק ההלוואות האמור) למשקיעים מסווגים כהגדרתם בסעיף 1 לתקנות ניירות ערך (אופן הצעת ניירות ערך לציבור), התשס"ז-2007 (להלן: "משקיעים מוסדיים") בהיקף של כ-320 מיליון ש"ח ערך נקוב (להלן - אגרת החוב העיקרית), וזאת במסגרת התקשרותה בהסכם המחאה ותפעול עם מימון ישיר ועם רוניק פז נבו נאמנויות בע"מ (להלן - ההסכם והנאמן, בהתאמה). אגרת החוב העיקרית שהונפקה למשקיעים מוסדיים מדורגת בדירוג Aa2.il ע"י חברת הדירוג מידרוג בע"מ. אגרת החוב העיקרית עומדת לפירעון באמצעות תזרים תשלומים שיתקבל מידי חודש מהלווים, עד לחודש יולי 2026, בגין תיק ההלוואות, בהתאם למנגנון Pass-Through, הינה צמודה (קרן וריבית) למדד המחירים לצרכן (להלן - המדד) ונושאת ריבית שנתית בשיעור של 1.9%, כפי שנקבע במכרז למשקיעים המוסדיים.

הנאמן ומחזיקי אגרת החוב העיקרית יהיו רשאים להעמיד את אגרת החוב העיקרית לפירעון מיידי במקרים של הפרת ההסכם ותנאי אגרת החוב העיקרית וזאת במקרים המנויים באגרת החוב העיקרית, אשר המהותיים בהם הינם אירועי חדלות פירעון של ישיר הנפקות 4.

בהתאם להסכם, רכשה ישיר הנפקות 4 את כל זכויותיה והתחייבויותיה של מימון ישיר ביחס לתזרים התשלומים הנובע מתיק הלוואות לרכישת רכבים שהעמידה מימון ישיר ללווים, לרבות הביטחונות שניתנו על-ידי הלווים להבטחת פירעון ההלוואות והכל בדרך של המחאה גמורה, מוחלטת וללא זכות חזרה למימון ישיר (True Sale) (להלן - ההלוואות המועברות).

בנוסף, בהתאם להסכם הנפיקה ישיר הנפקות 4 שטר הון בכיר נדחה למימון ישיר, בסך של כ-9.5 מיליון ש"ח ערך נקוב. שטר ההון נושא ריבית שנתית קבועה בשיעור של 1.9%. ישיר הנפקות 4 תהיה זכאית לפדות את סכום שטר ההון למימון ישיר במועד המוקדם מבין: (1) בתום 100 חודשים ממועד החתימה על שטר ההון; או (2) לאחר פירעון מוקדם של אגרת החוב העיקרית והכל, לאחר עמידת ישיר הנפקות 4 בכל התחייבויותיה כלפי בעלי אגרת החוב העיקרית בהתאם להוראות ההסכם ובכלל זה בפירעון אגרת החוב העיקרית (קרן וריבית, לרבות ריבית פיגורים ככל ותהיה והפרשי הצמדה) ובלבד שנתקבלה הסכמת דירקטוריון ישיר הנפקות 4 לכך בכתב ומראש, בהתאם לשיקול דעתו הבלעדי.

כמו כן, הנפיקה ישיר הנפקות 4 שטר הון נחות נדחה לטובת לאומי פרטנרס חתמים בע"מ (להלן: - "לאומי פרטנרס"), בסך של כ-1 מיליון ש"ח ערך נקוב, צמוד למדד, והנושא ריבית שנתית קבועה בשיעור של 15%, בתמורה לסך של 1 מיליון ש"ח.

בהתאם להסכם, תעניק מימון ישיר לישיר הנפקות 4 שירותי תפעול בקשר עם ההלוואות כאמור והביטחונות המומחים כנגד תשלום דמי תפעול מדי רבעון. שירותי התפעול ינתנו בהתאם לקווים המנחים לגביה שסוכמו במסגרת ההסכם, פעולות תפעוליות מיוחדות ידרשו את אישור נאמן אגרת החוב העיקרית. בהתקיימות תנאים כמפורט בהסכם המחאה והתפעול ובהתאם להחלטה מיוחדת שתתקבל באסיפת בעלי אגרת החוב העיקרית, תהיה רשאית ישיר הנפקות 4 להתקשר עם נותן שירותים חלופי.

נכון ליום 31 בדצמבר 2017, טרם התקיימו מלוא התנאים המתלים בעסקה, ומשכך, תמורת ההנפקה עודנה מופקדת בידי הנאמן וטרם הועברה למימון ישיר. להערכת מימון ישיר, עם פרסום תיקון תקנות הפיקוח על שירותים פיננסיים (שירותים פיננסיים מוסדיים) (פטור מחובת רישוי) (הוראת שעה), התשע"ח-2018, הנפקות 4 הייעודית בעסקה תהא פטורה מחובת רישיון למתן שירותים פיננסיים ויושלמו התנאים המתלים בעסקה. אין ביכולתה של מימון ישיר להעריך מתי תפורסמה התקנות האמורות.

באור 42: - התחייבויות תלויות, התקשרויות, שעבודים וערבויות (המשך)

ה. התקשרויות (המשך)

4. מימון ישיר (המשך)

ז. הסכם למכר הלוואות להפניקס

ביום 3 באוקטובר 2017 וביום 28 בדצמבר 2017, חתמה מימון ישיר על הסכם המחאה וניהול עם הפניקס חברה לביטוח בע"מ, הפניקס פנסיה וגמל בע"מ ואקסלנס נשואה גמל בע"מ (להלן ביחד - הפניקס).

בהתאם להסכם, במהלך תקופת הדוח ולאחר מועד הדוח, המחאה מימון ישיר להפניקס, בהמחאה זכויות והתחייבויות על דרך מכר, תיקי הלוואות שהועמדו על ידי מימון ישיר ללקוחות פרטיים לצורך רכישת כלי רכב וכן את כל הביטוחונות שניתנו להבטחתם (להלן - תיק הלוואות) בהיקף של כ-84 מיליון ש"ח וכ-81 מיליון ש"ח (בהתאמה).

בנוסף, התחייבה מימון ישיר להעניק להפניקס שירותי תפעול, גביה ומעקב בגין תיק הלוואות שהומחה, בתמורה לתשלום דמי תפעול מהפניקס למימון ישיר. שירותי התפעול והגביה יבוצעו בהתאם לקווים המנחים והנהלים שנקבעו בהסכם בין הפניקס למימון ישיר.

ח. הסכם למכר הלוואות למיטב

ביום 27 בדצמבר 2017, חתמה מימון ישיר על הסכם המחאה וניהול עם מיטב דש גמל ופנסיה בע"מ (להלן - מיטב דש).

בהתאם להסכם, במהלך תקופת הדוח, המחאה מימון ישיר למיטב דש, בהמחאה זכויות והתחייבויות על דרך מכר, תיק הלוואות שהועמדו על ידי מימון ישיר ללקוחות פרטיים לצורך רכישת כלי רכב וכן את כל הביטוחונות שניתנו להבטחתם (להלן - תיק הלוואות) בהיקף של כ-111 מיליון ש"ח.

בנוסף, התחייבה מימון ישיר להעניק למיטב דש שירותי תפעול, גביה ומעקב בגין תיק הלוואות שהומחה, בתמורה לתשלום דמי תפעול ממיטב דש למימון ישיר. שירותי התפעול והגביה יבוצעו בהתאם לקווים המנחים והנהלים שנקבעו בהסכם בין מיטב דש למימון ישיר.

ט. למימון ישיר התחייבויות להשקעות נוספות בקרן השקעה אשר סכומן נכון ליום 31 בדצמבר 2017 הינו כ-3 מיליון דולר ארה"ב.

ו. שעבודים

1. החברה

א. בקשר עם הנפקת אגרות חוב (סדרות ז', ח' ו-ט') כמפורט בבאור 19 לעיל, התחייבה החברה לשעבוד שלילי על 50.01% מאחזקותיה בביטוח ישיר.

ב. בקשר עם הנפקת אגרות חוב (סדרה ח') כמפורט בבאור 19 לעיל, יצרה החברה שעבוד על אחזקותיה ב-13,128,521 מניות בנות 1 ש"ח ע.ג. של ביטוח ישיר.

2. ביטוח ישיר

בקשר עם הנפקת אגרות חוב (סדרה י"א) של ביטוח ישיר, רשמה ביטוח ישיר, באמצעות ישיר אחזקות, לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה י"א) של ביטוח ישיר, שעבוד ראשון בדרגה על מניות של אדגר ושל מימון ישיר כמפורט בבאור 19 לעיל.

באור 42: - התחייבויות תלויות, התקשרויות, שעבודים וערבויות (המשך)

1. שעבודים (המשך)

3. אדגר

- א. להבטחת התחייבויותיה של אדגר לתאגידים בנקאיים בסך 1,467 מיליוני ש"ח רשמו אדגר וחברות מאוחדות שלה שעבודים קבועים ללא הגבלת סכום על נכסים וזכויות ביטוח. כמו כן, רשמו אדגר וחברות מאוחדות שלה משכנתא מדרגה ראשונה על נכסי נדל"ן לטובת תאגידים בנקאיים.
- ב. להבטחת התחייבויותיה לתשלום ריבית תקופתית בגין אגרות החוב שבמחזור, הפקידה אדגר בפקדון משועבד, "כרית ביטחון" בסך של כ-30 מיליון ש"ח.

4. מימון ישיר

- א. לצורך הבטחת פירעון אשראי בנקאי שהתקבל מתאגידים בנקאיים יצרה מימון ישיר לטובת התאגידים הבנקאיים שעבוד צף על כל הנכסים, הכספים, הרכוש והזכויות מכל סוג שהוא ללא יוצא מן הכלל שיש כעת ושיהיו לה בעתיד בזמן כלשהו בכל אופן ודרך וכן שעבוד קבוע על הון המניות שטרם נדרש ו/או טרם נפרע שלה, על המוניטין ועל כל זכויות מימון ישיר לפטור ו/או הקלה ו/או הנחה ממס על פי כל דין, זכויות נוספות וניירות הערך המסמכים והשטרות שבידי התאגידים הבנקאיים.
- ב. במסגרת עסקאות המחאת תיקי הלוואות לבנק מזרחי שביצעה מימון ישיר, כמתואר בסעיף ה'4 לעיל, רשמה מימון ישיר שעבוד לטובת בנק מזרחי על פקדון שהפקידה בבנק מזרחי כחלק מעסקת ההמחאה. נכון למועד הדוח על המצב הכספי יתרת הפקדון המשועבד הינו 45,721 אלפי ש"ח.
- ג. במסגרת הנפקת אגרות חוב למשקיעים מסווגים המתוארת בבאור 19'ג'2' לעיל, מימון ישיר משעבדת מעת לעת לנאמן אגרות החוב הלוואות כנגד אגרת החוב, בהתאם לשיעורים המפורטים בבאור 19'ג'2' לעיל.

2. ערבויות

1. אדגר

- א. לאדגר ערבות בנקאית בסך של כ-511 אלפי ש"ח לטובת מנהל מקרקעי ישראל להבטחת התחייבויות כספיות שונות.
- ב. לאדגר ערבות בנקאית בסך של כ-258 אלפי ש"ח לטובת עיריית תל אביב להבטחת רישום קרקע והשלמת עבודות גמר.
- ג. לאדגר ערבות בנקאית בסך של כ-100 אלפי ש"ח לטובת עיריית ראש העין להבטחת התחייבויות כספיות שונות.
- ד. לאדגר ערבות בנקאית בסך של כ-2,077 אלפי ש"ח לטובת מדינת ישראל להבטחת גמר ביצוע עבודות למשרדי הממשלה.
- ה. אדגר ערבה עד סך של כ-3.3 מיליון אירו (כ-14 מיליון ש"ח) בגין מימון בנקאי שניתן לחברה נכדה של אדגר בבליה.

2. ישיר אחזקות

- א. ישיר אחזקות ערבה למימון ישיר בגין הסכם שיתוף פעולה בין מימון ישיר לבין לאומי קארד. הערבות עומדת על 4% מן הממוצע השנתי של תיק האשראי. ליום 31 בדצמבר 2017 הערבות מסתכמת בכ-42 מיליוני ש"ח.
- ב. ישיר אחזקות ערבה למסגרת אשראי של מימון ישיר מבנק הפועלים אשר מסתכמת ליום 31 בדצמבר 2017, בכ-500 מיליון ש"ח.
- ג. ישיר אחזקות ערבה למימון ישיר בגין בגין הסכם שיתוף פעולה בין מימון ישיר לבין כאל. הערבות עומדת על 2% מן הממוצע השנתי של תיק האשראי מוכפל במשך החיים הממוצע של תיק האשראי. ליום 31 בדצמבר 2017 הערבות מסתכמת בכ-19 מיליוני ש"ח.

באור 43: - אירועים לאחר תאריך הדיווח

- א. ביום 29 בינואר 2018, ביצעה מימון ישיר הרחבה נוספת של סדרת אגרות החוב (סדרה א') בהיקף של כ-250 מיליוני ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה א') של מימון ישיר. ההרחבה בוצעה למשקיעים מסווגים. סך התמורה שהתקבלה בגין ההרחבה כאמור (בניכוי הוצאות הנפקה) הסתכמה לסך של כ-257 מיליון ש"ח.
- ב. ביום 5 בפברואר 2018, הודיע מנכ"ל ישיר ביטוח, מר רביב צולר, על כוונתו לסיים את כהונתו כמנכ"ל ישיר ביטוח עד ליום 1 באוגוסט 2018. נכון למועד פרסום הדוח טרם מונה מחליף למר צולר וטרם נקבע מועד סיום כהונתו הסופי.
- ג. ביום 27 בפברואר 2018, חתמה מימון ישיר על תוספת להסכם שיתוף פעולה כאמור בבאור 42'ה'א' לעיל. לפי התוספת להסכם, זכויות וחובות מימון ישיר בקשר עם ההלוואות אותן העמידה לאומי קארד במסגרת שיתוף הפעולה בהיקף כולל של כ-420 מיליון ש"ח, הומחו על דרך המכר ללאומי קארד במלואן.
- ד. ביום 7 במרס 2018, הכריזה חברת הביטוח המאוחדת על חלוקת דיבידנד בסך 120 מיליון ש"ח, לתשלום ביום 12 באפריל 2018. חלק ישיר אחזקות בדיבידנד האמור צפוי לעמוד על כ-58 מיליון ש"ח.
- ה. לפרטים בדבר הענקת אופציות באדגר לאחר תאריך הדוח, ראה באור 39'ב' לעיל.
- ו. ביום 7 במרס 2018, הכריזה אדגר על חלוקת דיבידנד בסך 15.7 מיליון ש"ח, לתשלום ביום 27 במרס 2018. חלק החברה בדיבידנד האמור צפוי לעמוד על כ-1 מיליון ש"ח.
- ז. בהמשך לאמור בבאור 42'ה'א' לעיל, ביום 8 במרס 2018 צורפו על ידי לאומי פרטנרס משקיעים נוספים להסכם ההשקעה בביטוח ישיר.
- ח. ביום 8 במרס 2018, אישרה מדרוג דירוג A3 יציב עבור סדרות אגרות החוב של אדגר שבמחזור (סדרות ז', ח' ו-ט'). וכן אישרה דירוג של A3 יציב להנפקת אגרות חוב נוספות של אדגר, סדרת אגרות החוב (סדרה י') בהיקף של עד 200 מיליון ש"ח ע.ג.
- ט. ביום 14 במרס 2018, הכריזה ביטוח ישיר על חלוקת דיבידנד בסך 40 מיליון ש"ח (כ-0.81 ש"ח למניה), לתשלום ביום 15 באפריל 2018. חלק החברה בדיבידנד האמור צפוי לעמוד על כ-31 מיליון ש"ח.
- י. ביום 14 במרס 2018, הכריזה החברה על חלוקת דיבידנד בסך 15 מיליון ש"ח (כ-0.23 ש"ח למניה), לתשלום ביום 17 באפריל 2018.

רשימת חברות הקבוצה ליום 31 בדצמבר, 2017

שיעור השליטה %	שיעור הבעלות %	שם החברה	החברה המחזיקה
76.62	76.62	ביטוח ישיר - השקעות פיננסיות בע"מ	צור שמיר אחזקות בע"מ
9.53	9.53	אדגר השקעות ופיתוח בע"מ *	
100	100	ADGAR PARKING N.V.	
100	100	ישיר איי.די.איי אחזקות בע"מ	ביטוח ישיר-השקעות פיננסיות בע"מ
51.17	51.17	אדגר השקעות ופיתוח בע"מ *	ישיר איי.די.איי אחזקות בע"מ
48.47	48.47	ישיר איי.די.איי. חברה לביטוח בע"מ	
61.54	61.54	מימון ישיר מקבוצת ישיר (2006) בע"מ	
100	100	איי.די.איי הנפקות (2010) בע"מ	ישיר - איי.די.איי. חברה לביטוח בע"מ
-	100	מימון ישיר הנפקות (סדרה 1) בע"מ	מימון ישיר מקבוצת ישיר (2006) בע"מ
-	100	מימון ישיר הנפקות (סדרה 2) בע"מ	
-	100	מימון ישיר הנפקות (סדרה 3) בע"מ	
-	100	מימון ישיר הנפקות (סדרה 4) בע"מ	
100	100	אדגר אחזקות בינלאומיות בע"מ	אדגר השקעות ופיתוח בע"מ
100	100	ADGAR TRUST	
100	100	ADGAR CANADA INC	
100	100	אי.בי.סי (יד אליהו) ניהול ואחזקה בע"מ	
100	100	אי.בי.סי (יד אליהו) ניהול חניונים בע"מ	
100	100	ADGAR INVESTMENT AND DEVELOPMENT BELGIUM N.V.	אדגר אחזקות בינלאומיות בע"מ
100	100	ADGAR PLANTIN N.V.	ADGAR INVESTMENT AND DEVELOPMENT BELGIUM N.V.
100	100	ADGAR PLANTIN PARKING N.V.	
80.1	80.1	ADGAR INVESTMENT AND DEVELOPMENT POLAND N.V.	
80.1	80.1	ADGAR POSTEPU S.P.Z.O.O.	ADGAR INVESTMENT AND DEVELOPMENT POLAND N.V.
80.1	80.1	ADGAR POLAND S.P.Z.O.O.	
80.1	80.1	ADGAR BCI SP.K	ADGAR POLAND S.P.Z.O.O.
80.1	80.1	ADGAR BCII SP.K	
80.1	80.1	ADGAR BCIII SP.K	
80.1	80.1	ADGAR BCI SP.K	
80.1	80.1	ADGAR BCVI SP.K	

(*) מוחזקת על ידי חברה נוספת בקבוצה.

רשימת חברות הקבוצה ליום 31 בדצמבר, 2017 (המשך)

שיעור הבעלות והשליטה על ידי החברה המחזיקה ליום 31 בדצמבר, 2017: (המשך)

שיעור השליטה %	שיעור הבעלות %	שם החברה	החברה המחזיקה
80.1	80.1	REAL ESTATE SOLUTIONS SP.Z.O.O Sp.K	ADGAR POSTEPU S.P.Z.O.O.
99.5	99.5	GREEN AND EFFICIENCY SERVICES REAL ESTATE SOLUTIONS SP.ZO.O. SP.K.	
80.1	80.1	REAL ESTATE SOLUTIONS Sp. Zo.o CONFERENCE CENTRE SP.K.	REAL ESTATE SOLUTIONS SP.Z.O.O SP.K
0.5	0.5	GREEN AND EFFICIENCY SERVICES REAL ESTATE SOLUTIONS SP.ZO.O. SP.K.	
80.1	80.1	ADGAR BCIV SP.K	REAL ESTATE SOLUTIONS Sp. Zo.o CONFERENCE CENTRE SP.K.
100	100	1881 YONGE STREET L.P.	ADGAR CANADA INC
100	100	1 RICHMOND STREET WEST L.P.	
100	100	800 BAY STREET L.P.	
100	100	55 YORK STREET L.P.	
100	100	110 EGLINTON AVENUE EAST L.P.	
100	100	120 BLOOR STREET EAST L.P.	
100	100	365 BAY STREET L.P.	
100	100	75 EGLINTON AVENUE EAST L.P.	
100	100	42 FRASER AVENUE L.P	
100	100	1867 YONGE STREET L.P.	
100	100	173 DUFFERIN STREET L.P.	
100	100	40 EGLINTON AVENUE EAST L.P.	
100	100	350 BURNHAMTHORPE ROAD WEST L.P	
100	100	170 UNIVERSITY AVENUE L.P	
100	100	37/39 MOWAT AVENUE L.P	
100	100	2 FRASER AVENUE (ADGAR) L.P	
100	100	7-15 FRASER AVENUE LP	
100	100	30 FRASER AVENUE LP	
100	100	2 ATLANTIC AVENUE LP	
100	100	40 HOLLY STREET LP	
100	100	300-306 TOWN CENTER BOULEVARD L.P	
100	100	259 PORTAGE AVENUE LP	
100	100	9050 YONGE STREET L.P	
100	100	2001&2005 SHEPPARD AVENUE L.P	
100	100	ADGAR TRUST	
100	100	ADGAR MANAGEMENT L.P.	

F:\W2000\w2000\52009\m\17\C12-IFRS-ZUR.docx

פרק ד' – פרטים נוספים על התאגיד

תמצית דוחות מאוחדים על הרווח הכולל

(תקנה 10א)

שנת 2017	רבעון				
	4/2017	3/2017	2/2017	1/2017	
באלפי ש"ח					
					<u>הכנסות:</u>
2,182,752	582,992	564,135	529,754	505,871	פרמיות שהורווחו בשייר
219,189	57,802	55,477	53,893	52,017	הכנסות מהשכרת נכסים
17,462	(5,823)	20,611	2,674	-	עליית (ירידת) ערך נדל"ן להשקעה ונדל"ן בהקמה, נטו
110,479	48,819	16,505	22,801	22,354	רווחים מהשקעות, נטו והכנסות מימון אחרות
6,222	1,570	1,527	1,552	1,573	הכנסות מדמי ניהול
422,680	135,156	97,123	102,568	87,833	הכנסות ממתן אשראי צרכני
17,960	3,668	5,509	3,968	4,815	הכנסות מעמלות
(578)	-	(245)	(333)	-	חלק הקבוצה בהפסדי חברה כלולה, נטו
399	47	183	134	35	הכנסות אחרות
2,976,565	824,231	760,825	717,011	674,498	סך-הכל הכנסות
					<u>הוצאות:</u>
1,539,327	423,775	389,679	368,979	356,894	תשלומים ושינוי בהתחייבויות בגין חוזי ביטוח וחוזי השקעה בשייר
449,780	124,118	112,689	110,145	102,828	הוצאות שיווק והוצאות רכישה אחרות
348,562	88,271	91,986	84,205	84,100	הוצאות אחזקה, הנהלה וכלליות
218,555	53,899	48,134	63,421	53,101	הוצאות מימון
921	373	196	248	104	הוצאות אחרות
2,557,145	690,436	642,684	626,998	597,027	סך-הכל הוצאות
419,420	133,795	118,141	90,013	77,471	רווח לפני מס
112,885	38,329	45,028	40,472	(10,944)	מסים על ההכנסה (הטבת מס)
306,535	95,466	73,113	49,541	88,415	רווח נקי לתקופה
29,354	18,034	21,646	8,556	(18,882)	רווח (הפסד) כולל אחר, נטו
335,889	113,500	94,759	58,097	69,533	סך-הכל רווח כולל
					<u>רווח נקי מיוחס ל:</u>
103,911	34,939	24,744	9,437	34,791	בעלי המניות של החברה
202,624	60,527	48,369	40,104	53,624	זכויות שאינן מקנות שליטה
306,535	95,466	73,113	49,541	88,415	רווח נקי לתקופה
					<u>רווח כולל מיוחס ל:</u>
118,297	44,052	36,405	13,503	24,337	בעלי המניות של החברה
217,592	69,448	58,354	44,594	45,196	זכויות שאינן מקנות שליטה
335,889	113,500	94,759	58,097	69,533	סך-הכל רווח כולל

שימוש בתמורת ניירות ערך שהוצעו בתשקיף

(תקנה 10ג)

ביום 29 בספטמבר 2016 הנפיקה החברה לציבור 118,493,000 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה ט') רשומות על שם, בנות 1 ש"ח ע.ג. כל אחת. תמורת ההנפקה נטו, בסך של כ-117,078 אלפי ש"ח הופקדה בחשבון נאמנות על שם הנאמן לאגרות החוב (סדרה ז') ומשמשת לפרעון אגרות החוב (סדרה ז') של החברה (קצו/או ריבית ו/או הצמדה למדד) בלבד.

לפרטים נוספים אודות אגרות החוב שהנפיקה החברה, ראה באור 19 לדוחות הכספיים וכן ראה נספח ב' לפרק ב' לעיל – דוח הדירקטוריון.

רשימת השקעות בחברות בת ובחברות כלולות מהותיות לתאריך הדוח על המצב הכספי

(תקנה 11)

שם החברה ¹	סוג המניה	סה"כ הון מונפק ונפרע (ע.ג.)	הון מונפק ונפרע (ע.ג.) המוחזק ע"י החברה או חברה כלולה	ערך בדוח הכספי הנפרד של התאגיד (אלפי ש"ח)	יתרת הלוואות ושטרי הון (אלפי ש"ח)	שיעור החזקה ²
א. חברות בת וכלולות של החברה:						
ביטוח ישיר- השקעות פיננסיות בע"מ ("ביטוח ישיר") ³	רגילה 1 ש"ח	49,391,182	37,842,520	612,945	-	76.62%
אדגר השקעות ופיתוח בע"מ ("אדגר") ⁴	רגילה 1 ש"ח	131,753,224	12,562,395	94,669	-	9.53% ⁵
Adgar Parking N.V	רגילה בת 10,000 פרנק בלגי	4,400	4,400	27,383	(10,671) ⁶	100%
ב. חברות בת וכלולות של ביטוח ישיר:						
ישיר איי.די.איי. אחזקות בע"מ	רגילה 1 ש"ח	193,091,523	193,091,523	-	-	100%
ג. חברות בת וכלולות של ישיר איי.די.איי. אחזקות בע"מ:						
איי.די.איי. חברה לביטוח בע"מ ("ישיר ביטוח") ⁷	רגילה 1 ש"ח	14,674,913	7,113,236	-	-	48.47%
אדגר	רגילה 1 ש"ח	131,753,224	67,424,622	-	-	51.17%
מימון ישיר מקבוצת ישיר (2006) בע"מ ("מימון ישיר")	רגילה 0.01 ש"ח	207,122,474	127,459,984	-	-	61.54%
ד. חברות בת וכלולות של אדגר:						
אדגר אחזקות בינלאומיות בע"מ	רגילה 1 ש"ח	1,000,000	1,000,000	-	-	100%
Adgar Canada Inc	רגילה	10,054,369	10,054,369	-	-	100%

¹ לפרטים נוספים ראה באור 6 לדוחות הכספיים.

² שיעור ההחזקה בהון, בזכויות הצבעה ובסמכות למנות דירקטורים.

³ מספר המניה בבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ (להלן: הבורסה) 1,083,682, שער המניה בבורסה ביום 31 בדצמבר 2017 הינו 41.92 ש"ח.

⁴ מספר המניה בבורסה 182,008, שער המניה בבורסה ביום 31 בדצמבר 2017 הינו 6.61 ש"ח.

⁵ בנוסף, ישיר איי.די.איי. אחזקות בע"מ, חברה נכדה של החברה, מחזיקה בכ-51.17% מהון המניות המונפק והנפרע של אדגר.

⁶ הלוואה באירור, נושאת ריבית בשיעור שנתי של 2.75%.

⁷ מספר המניה בבורסה 112,950, שער המניה בבורסה ביום 31 בדצמבר 2017 הינו 232.38 ש"ח. איי.די.איי. חברה לביטוח בע"מ הינה חברה בת של ישיר איי.די.איי. אחזקות בע"מ.

צור שמיר אחזקות בע"מ

שם החברה ¹	סוג המניה	סה"כ הון מונפק ונפרע (ע.ג.)	הון מונפק ונפרע (ע.ג.) המוחזק ע"י החברה או חברה כלולה	ערך בדוח הכספי הנפרד של התאגיד (אלפי ש"ח)	יתרת הלוואות ושטרי הון (אלפי ש"ח)	שיעור החזקה ²
ה. חברת בת של אדגר אחזקות בינלאומיות בע"מ:						
Adgar I&D Belgium N.V	רגילה	5,000	5,000	-	-	100%
ו. חברת בת של Adgar I&D Belgium N.V:						
Adgar I&D Poland N.V	רגילה	540,332	432,806	-	-	80.1%

שינויים בהשקעות בחברות בת ובחברות כלולות מהותיות בשנת הדיווח

(תקנה 12)

תאריך השינוי	מהות השינוי	שם החברה	סוג המניה	סה"כ ערך נקוב	עלות/תמורה באלפי ש"ח
חברות בת וכלולות של החברה:					
13/09/2017	ביטול מניות רדומות	ביטוח ישיר	רגילה 1 ש"ח	17,301,394	-
13/12/2017	הנפקת הון מניות	אדגר	רגילה 1 ש"ח	16,916,300	108,172
חברות בת וכלולות של אדגר:					
15/03/2017	השקעה	Adgar Canada Inc	רגילה 10	200,000	2,000
23/03/2017			דולר קנדי	8,294,359	10,539 (*)

(*) בחודש מרס 2017 השלימה אדגר את שינוי מבנה ההחזקה בנכסיה בקנדה באמצעות העברת זכויות ההנאה בנאמנות קנדית לחברה קנדית בבעלות ושליטה מלאה של אדגר. העלות לעיל אינה כוללת את שווי הזכויות שהועברו מהנאמנות הקנדית. לפרטים נוספים, ראה באור 37 לדוחות המאוחדים.

הכנסות של חברות בנות וכלולות מהותיות והכנסות מהן בשנת הדיווח (באלפי ש"ח)

(תקנה 13)

שם החברה	רווח נקי (הפסד) לתקופה ⁸	רווח (הפסד) כולל אחר ⁹	סכומים שנתקבלו (שולמו)	
			דיבידנד	ריבית
			בשנת הדיווח	במהלך שנת הדיווח
א. חברות בת וכלולות של החברה				
ביטוח ישיר	166,139	13,765	49,802	-
אדגר ¹⁰	112,696	30,103	3,282	-
Adgar Parking N.V	959	858	-	-
ב. חברות בת וכלולות של ביטוח ישיר				
ישיר איי.די.איי. אחזקות בע"מ	197,258	7,279	-	-
ג. חברות בת וכלולות של ישיר – איי.די.איי. אחזקות בע"מ				
ישיר ביטוח	205,370	(4,612)	-	-
מימון ישיר	63,606	-	-	-
ד. חברות בת וכלולות של אדגר				
אדגר אחזקות בינלאומיות בע"מ	3,692	16,720	-	-
Adgar Canada Inc	111,109	(13,396)	-	-
ה. חברת בת של אדגר אחזקות בינלאומיות בע"מ:				
Adgar I&D Belgium N.V	4,924	16,720	-	-
ו. חברת בת של Adgar I&D Belgium N.V:				
Adgar I&D Poland N.V	(14,291)	9,125	-	-

⁸ מיוחס לבעלי המניות.⁹ מיוחס לבעלי המניות.¹⁰ כאמור לעיל, אדגר הינה חברה בת של ישיר איי.די.איי אחזקות בע"מ.

רשימת קבוצות של יתרות הלוואות שניתנו לתאריך הדוח על המצב הכספי

(תקנה 14)

מתן הלוואות אינו אחד מעיסוקיה העיקריים של החברה. יחד עם זאת, החברה, באמצעות מימון ישיר¹¹, עוסקת במתן הלוואות ללקוחות פרטיים. לפרטים נוספים ראה סעיף 3.8 לפרק א' – דוח תיאור עסקי התאגיד.

בנוסף, ישיר ביטוח מעמידה הלוואות למבוטחים, בסכומים שאינם מהותיים - כנגד שעבוד זכויותיהם.

מסחר בבורסה

(תקנה 20)

1. בשנת הדיווח לא בוצעו הפסקות מסחר בניירות הערך השונים של החברה למעט בגין פרסום דוחות כספיים רבעוניים של החברה ו/או של חברות בנות.
2. בשנת הדיווח לא הנפיקה החברה ניירות ערך שנרשמו למסחר, למעט הנפקת 17,225 מניות כתוצאה ממימוש אופציות שניתנו לנושא משרה.

¹¹ נכון למועד דוח זה, בעלי המניות במימון ישיר הינם ישיר איי.די.איי. אחזקות בע"מ (61.54%), לאומי פרטנרס בע"מ (19.23%) ואלטשולר שחם גמל ופנסיה בע"מ (19.23%).

תגמולים לבעלי עניין ולנושאי משרה בכירה¹²

(תקנה 21)

להלן פירוט התגמולים שניתנו בשנת 2017 ו/או שישנה התחייבות לשלמם בגין שנת 2017, כאמור בתקנה 21 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל - 1970, (באלפי ש"ח)¹³:

סה"כ ¹⁴		תגמולים אחרים		תגמולים בעבור שירותים				פרטי מקבל התגמולים			
שם	תפקיד	היקף משרה	שיעור החזקה בהון התאגיד	שכר	מענק	תשלום מבוסס מניות	דמי ניהול	ריבית	אחר ¹⁵	בכל חברה	בחברה ובחברות מאוחדות
משה (מוקי) שנידמן (*)	מנכ"ל החברה ¹⁶	50%	(**)	-	490	-	1,205	-	129	1,824	4,675
	י"ר דירקטוריון ביטוח ישיר	50%		-	1,793	-	957	-	101	2,851	
דורון שנידמן (*)	מנהל פעיל בחברה ¹⁷	-	(**)	-	-	-	-	-	-	-	4,967
	מנכ"ל ביטוח ישיר ¹⁸	60%		-	1,793	-	1,503	-	145	3,441	
	י"ר דירקטוריון אדגר	40%		-	799	-	663	-	64	1,526	
יוסי קוצ'יק (*)	י"ר הדירקטוריון	כ-40%	(**)	-	375	192	785	-	-	1,352	2,261
	סגן י"ר ביטוח ישיר	כ-40%		-	-	316	575	-	18	909	
ערן וולף (***)	מנכ"ל מימון ישיר	100%	-	1,396	2,118	3,218	-	-	100	6,832	6,832
רועי גדיש (*)	מנכ"ל אדגר	100%	-	-	1,796	377	1,337	-	109	3,619	3,619
כריס טמבקיס (****)	מנכ"ל חברה בת של אדגר בקנדה	100%	-	-	1,675	253	1,108	-	75	3,111	3,111
שלמה בוחבוט (*****)	חשב החברה	100%	(**)	671	100	-	-	-	57	828	828

¹² התשלומים המפורטים לגבי חברות ציבוריות מאוחדות נכללו בדוחות התקופתיים של חברות אלו.

¹³ הסכומים בטבלה אינם כוללים תשלומי פרמיה בגין פוליסות אחריות דירקטורים ונושאי משרה.

¹⁴ בפרק הזמן בין מועד הדוח לבין מועד פרסומו, שולם לנושאי המשרה שלעיל שכר ואו דמי ניהול, לפי העניין, בהתאם לתנאים דלעיל באופן יחסי כמספר החודשים שבתקופה זו. כמו כן, עד למועד פרסום הדוח טרם שולמו המענקים שלעיל.

¹⁵ בעיקר אחזקת רכב ופחת רכב.

¹⁶ מר משה (מוקי) שנידמן מכהן גם כדירקטור בחברה ללא תמורה.

¹⁷ מר דורון שנידמן מכהן גם כדירקטור בחברה ללא תמורה.

¹⁸ מר דורון שנידמן מכהן גם כדירקטור בביטוח ישיר השקעות פיננסיות בע"מ ללא תמורה.

גמול דירקטורים

1. החברה שילמה בגין שנת 2017 גמול לדירקטורים ולדירקטורים חיצוניים של החברה שאינם מפורטים בטבלה לעיל, בגין כהונתם, סך כולל של כ-562 אלפי ש"ח.
2. לפרטים אודות הקצאת אופציות לא רשומות למסחר הניתנות למימוש למניות רגילות של החברה, ליו"ר דירקטוריון החברה ראה באור 39ב' לדוחות הכספיים.

(*) לפרטים בדבר תנאי הכהונה וההעסקה - ראה באור 41ד' לדוחות הכספיים.

(**) לפרטים, ראה תקנה 24 להלן.

(***) מר וולף זכאי למשכורת חודשית בסך 75,583 ש"ח וכן לתנאים נלווים כגון חופשה שנתית בת 30 יום, מענק י"ג, בונוס עמידה ביעדים, העמדת רכב וטלפון נייד לרשות מר וולף וזכויות סוציאליות נוספות להן זכאים עובדים שכירים עפ"י דין. סך עלות העסקת מר וולף (שכר ובונוסים) מוגבלת לסך של 3.5 מיליון ש"ח בשנה, כשסכום זה צמוד למדד המחירים לצרכן של חודש דצמבר 2016. כל אחד מהצדדים רשאי להביא לסיום ההתקשרות בהודעה מוקדמת של 3 חודשים. כמו כן, ביום 4 במרס 2017 הוקצו למר וולף אופציות בשיעור השווה ל-4.49% מהונה המונפק והנפרע של מימון ישיר בדילול מלא. ההתקשרות הינה לתקופה בלתי קצובה.

(****) מר כריס טמבקיס מעניק שירותי ניהול לחברת הבת של אדגר בקנדה באמצעות חברה פרטית בשליטתו המלאה (להלן בפסקה זו - "**חברת הניהול**"). תמורת שירותי הניהול משלמת החברה הבת של אדגר לחברת הניהול סכום שנתי של 400 אלפי דולר קנדי וכן החזר הוצאות עסקיות והחזר הוצאות רכב. בנוסף, זכאית חברת הניהול להודעה מוקדמת של 4 חודשים. ההתקשרות הינה לתקופה בלתי קצובה. בימים 23 במרס 2015 ו-7 במרס 2018, החליט דירקטוריון אדגר, על הקצאה של 1,000,000 אופציות של אדגר למר טמבקיס עבור כל אחת מההקצאות, הניתנות למימוש כל אחת למניה רגילה אחת של אדגר. לפרטים נוספים בדבר תנאי האופציות ראה באור 39ב' לדוחות הכספיים.

בנוסף, זכאית חברת הניהול למענק שנתי לפי החישוב להלן: מענק בגובה של 3% מהרווח לפני מס וללא שיערוכים של פעילות אדגר בקנדה (לאחר התאמת הוצאות המימון בגין הלוואות שקיבלה החברה הבת של אדגר בקנדה מאדגר לפי ריבית של 6.5%) ובניכוי 25% מס. במקרה של הפסד, יתרת ההפסד מועברת לשנה העוקבת. כמו-כן, זכאית חברת הניהול למענק בגובה של 3% מסך השערוכים בקנדה ובניכוי 25% מס. במקרה של שיערוך שלילי, יתרת השיערוך השלילי תועבר לשנה העוקבת.

(*****) מר בוחבוט זכאי לשכר חודשי צמוד למדד בסך כ-36 אלף ש"ח, וכן לתנאים סוציאליים כמקובל, רכב צמוד, טלפון סלולרי והחזר הוצאות עסקיות.

בעלי השליטה בתאגיד

(תקנה 21א)

החברה רואה בגב' שרה שנידמן, וה"ה משה (מוקי) שנידמן ודורון שנידמן, לרבות באמצעות חברות פרטיות בבעלותם, כבעלי השליטה בה. לפרטים אודות החזקות בעלי השליטה בחברה, למיטב ידיעת החברה, ראה דיווח מיידי מיום 7 בינואר 2018, מס' אסמכתא: 2018-01-001974 (מידע זה מהווה הכללה על דרך ההפניה). לפרטים בדבר היתר ליחיד קבוצת השליטה בישיב-ביטוח, ראה באור 26ט' לדוחות הכספיים.

עסקאות עם בעלי שליטה

(תקנה 22)

א. עסקאות החברה עם בעלי שליטה בחברה:

1. עסקאות המנויות בסעיף 270(4) לחוק החברות

- א. לפרטים בדבר התקשרות החברה בהסכם ניהול עם חברה בבעלותו של מר משה (מוקי) שנידמן, מנכ"ל החברה, ראה באור 41ד' לדוחות הכספיים.
- ב. לפרטים בדבר הענקת כתב שיפוי, כתב פטור מאחריות וכיסוי אחריותם של ה"ה משה (מוקי) שנידמן ודורון שנידמן בפוליסה לביטוח אחריות נושאי משרה, ראה תקנה 29א לפקדון זה.

2. עסקאות אחרות

לפרטים אודות נוהל עסקאות זניחות ראה סעיף 13 לפקדון ב' - דוח הדירקטוריון.

ב. עסקאות של תאגידים שבשליטת החברה עם בעלי שליטה בחברה או שלבעלי השליטה בחברה יש בהן עניין אישי:

1. עסקאות המנויות בסעיף 270(4) לחוק החברות

- א. לפרטים בדבר התקשרות ביטוח ישיר בהסכמי ניהול עם חברות ניהול בבעלותם של ה"ה מר משה (מוקי) שנידמן, יו"ר דירקטוריון ביטוח ישיר ומנכ"ל ודירקטור בחברה, ומר דורון שנידמן, מנכ"ל ודירקטור בביטוח ישיר ודירקטור בחברה וכן התקשרות אדגר בהסכם שירותי ניהול עם חברה בבעלותו של מר דורון שנידמן, יו"ר דירקטוריון אדגר, ראה באור 41ד' לדוחות הכספיים.
- ב. לפרטים בדבר הענקת שיפוי, פטור מאחריות וביטוח לה"ה משה (מוקי) שנידמן ודורון שנידמן, בגין כהונתם כנושאי משרה בביטוח ישיר, אדגר וישיב ביטוח, ראה באור 41ד' לדוחות הכספיים.

2. עסקאות אחרות

- א. אודות פרטים בדבר הסכמי שכירות משרדים בין אדגר לבין חברות הקבוצה, ראה באור 41ד' לדוחות הכספיים.
- ב. אודות הסכם לשימוש משותף של החברה במערכות טכנולוגיות עם אדגר וביטוח ישיר, ראה באור 41ד' לדוחות הכספיים.
- ג. אודות פרטים בדבר הסכמים למכירת תיקי הלוואות בין מימון ישיר לבין ישיב ביטוח, ראה באור 41ד' לדוחות הכספיים.

החזקות בעלי עניין ונושאי משרה בכירה בחברה ובחברות מוחזקות

(תקנה 24)

לפרטים אודות החזקות בעלי עניין בחברה בניירות ערך של החברה ואודות החזקות בעלי עניין בניירות ערך של ביטוח ישיר ואדגר, חברות מוחזקות מהותיות של החברה, הכל למיטב ידיעת החברה, ראה דיווחים מיידיים מיום 7 בינואר 2018 (מס' אסמכתא 2018-01-001974) ומיום 13 במרס 2018 (מס' אסמכתא 2018-01-019761) (מידע זה מהווה הכללה על דרך ההפניה).

הון רשום, הון מונפק וניירות ערך המירים

(תקנה 24א)

לפרטים אודות ההון הרשום, ההון המונפק וניירות ערך המירים של החברה ראה דיווח מיידי מיום 13 בדצמבר 2017 מס' אסמכתא 2017-01-115974 (מידע זה מהווה הכללה על דרך ההפניה).

מרשם בעלי המניות של החברה

(תקנה 24ב)

לפרטים אודות מרשם בעלי המניות של החברה ראה דיווח מיידי מיום 13 בדצמבר 2017 מס' אסמכתא 2017-01-115974 (מידע זה מהווה הכללה על דרך ההפניה).

מען רשום של החברה

(תקנה 25א)

מען רשום: רח' אפעל 35, פתח תקווה.
כתובת דואר אלקטרוני: INFO@ZUR-SHAMIR.COM
מספר טלפון: 03-6251400
מספר פקס: 03-9191911

דירקטוריון החברה (תקנה 26)

שם הדירקטור	מספר תעודת זהות	תאריך לידה	מענו להמצאת כתבי בי-דין	נתינות	חברות בועדה או ועדות של הדירקטוריון	דירקטור בלתי תלוי/ חיצוני	בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית או כשירות מקצועית	תפקיד שממלא כעובד החברה, של חברה בת שלה, של חברה קשורה שלה, או של בעל עניין בה	התאריך שבו החלה כהונתו כדירקטור של החברה	השכלה	עיסוק ב-5 שנים האחרונות ופירוט תאגידים בהם משמש כדירקטור	בן משפחה של בעל עניין אחר בחברה
1 יוסי קוצ'יק	051008035	14.11.1951	האשל 10, הרצליה פיתוח	ישראלית	לא	לא	לא	י"ר דירקטוריון החברה, סגן י"ר דירקטוריון ביטוח ישיר - השקעות פיננסיות בע"מ וחבר בדירקטוריון ובוועדת השקעות וועדת נוסטרו באי.די.איי חברה לביטוח בע"מ.	24.5.2011	בוגר מדעי המדינה ויחסים בינלאומיים מהאוני' העברית בירושלים ומוסמך במנהל ציבורי מהאוני' העברית בירושלים	מכהן כדירקטור בחברות: אי.די.איי. חברה לביטוח בע"מ ומימון ישיר מקבוצת ישיר (2006) בע"מ. בעלים של קוצ'יק – יזמות, ניהול וייעוץ בע"מ ויוסי קוצ'יק מירב פרסי צדוק אסטרטגיה תקשורתית בע"מ. י"ר הועד המנהל בית יגאל אלון. י"ר הועד המנהל מרכז רבין. <u>בעבר</u> - כיהן כמנכ"ל משרד ראש הממשלה, ממונה על השכר במשרד האוצר ודירקטור בחברות שונות.	לא
2 משה (מוקי) שנידמן	053906764	8.3.1956	הרכס 9, סביון	ישראלית	לא	לא	לא	מנכ"ל החברה החל מה- 1.12.1989, מנכ"ל ביטוח אי.די.איי אחזקות בע"מ, י"ר דירקטוריון ביטוח ישיר – השקעות פיננסיות בע"מ וי"ר דירקטוריון אי.די.איי. חברה לביטוח בע"מ.	28.6.2015 (כיהן כדירקטור בחברה מיום 1.12.1989 ועד יום 29.12.2013)	השכלה אקדמאית חלקית	מכהן כדירקטור בחברות: ישיר אי.די.איי אחזקות בע"מ, מימון ישיר מקבוצת ישיר (2006) בע"מ, אדגר השקעות ופיתוח בע"מ, אדגר אחזקות בינלאומיות בע"מ, מ.ש. אחדות אחזקות בע"מ ומשה שנידמן שירותי ניהול בע"מ.	בנה של שרה שנידמן. יצוין כי מר משה (מוקי) שנידמן הינו בן דודו של שנידמן

צור שמיר אחזקות בע"מ

שם הדירקטור	מספר תעודת זהות	תאריך לידה	מענו להמצאת כתבי בי-דין	נתינות	חברות בוועדה או ועדות של הדירקטוריון	דירקטור בלתי תלוי/ חיצוני	בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית או כשירות מקצועית	תפקיד שממלא כעובד החברה, של חברה בת שלה, של חברה קשורה שלה, או של בעל עניין בה	התאריך שבו החלה כהונתו כדירקטור של החברה	השכלה	עיסוק ב-5 שנים האחרונות ופירוט תאגידים בהם משמש כדירקטור	בן משפחה של בעל עניין אחר בחברה
3 דורון שנידמן	022682140	24.9.1966	הנוריות 24 הרצליה	ישראלית	חבר ועדה פנימית לאכיפה מנהלית.	לא	לא	מכהן כיו"ר דירקטוריון בחברות: ישיר איי.די.איי אחזקות בע"מ, אדגר השקעות ופיתוח בע"מ ומימון ישיר מקבוצת ישיר (2006) בע"מ. מנכ"ל ביטוח ישיר – השקעות פיננסיות בע"מ.	1.1.1992	תואר ראשון בכלכלה מאוני' תל אביב	מכהן כדירקטור בחברות: אדגר אחזקות בינלאומיות בע"מ, איי.די.איי. חברה לביטוח בע"מ, בטא השקעות ופיתוח בע"מ, דורון שנידמן בע"מ, א.ד.ש. אחדות אחזקות בע"מ.	לא, יצוין כי מר דורון שנידמן הינו בן דודו של משה (מוקי) שנידמן.
4 ד"ר דני בן שחר	022705412	17.11.1966	ביריה 3, תל אביב	ישראלית	חבר הוועדה לבחינת הדוחות הכספיים.	לא	כן, בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית	אין	6.7.2003	תואר ראשון בכלכלה, תואר שני במנהל עסקים ותואר שלישי – דוקטור למימון נדל"ן.	מרצה בכיר באוניברסיטת תל אביב. בעבר - כיהן כדירקטור בחברה מאוחדת, אדגר השקעות ופיתוח בע"מ, עד ליום 15.8.2011.	לא
5 אבנר נווה	002853331	12.2.1950	בוסתנאי 44א', רמת השרון	ישראלית	יו"ר ועדת ביקורת, יו"ר הוועדה לבחינת הדוחות הכספיים יו"ר ועדת תגמול ויו"ר ועדה פנימית לאכיפה מנהלית.	דירקטור חיצוני	כן, בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית	אין	12.08.2009	תואר ראשון בכלכלה ומנהל עסקים, קורסים בתואר שני בתכנית EXMBA מאוני' בר אילן	ייעוץ אסטרטגי ופיתוח עסקי בשיווק בינ"ל ויזמויות אזוריות. מכהן כדירקטור במלונות דן מחודש אוקטובר 2017. בעבר כיהן כיו"ר דירקטוריון של כפר אבות דרורים, כדירקטור ב-ECI, אינטרגמא והדסה HMO אבן – קיסר ובאשטרום נכסים בע"מ.	לא

צור שמיר אחזקות בע"מ

שם הדירקטור	מספר תעודת זהות	תאריך לידה	מענו להמצאת כתבי בי-דין	נתינות	חברות או ועדות של הדירקטוריון	דירקטור בלתי תלוי/ חיצוני	בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית או כשירות מקצועית	תפקיד שממלא כעובד החברה, של חברה בת שלה, של חברה קשורה שלה, או של בעל עניין בה	התאריך שבו החלה כהונתו כדירקטור של החברה	השכלה	עיסוק ב-5 שנים האחרונות ופירוט תאגידים בהם משמש כדירקטור	בן משפחה של בעל עניין אחר בחברה
6 גלית אסף שנהר	031992373	03.03.1975	סוקולוב תל אביב 9/2	ישראלית	חברת ועדת ביקורת, חברה בועדה לבחינת הדוחות הכספיים, חברה בועדת תגמול וחברת ועדה פנימית לאכיפה מנהלית.	דירקטורית חיצונית	כן, בעלת מומחיות חשבונאית ופיננסית	אין	10.04.2014	תואר ראשון בכלכלה ומנהל עסקים ומוסמכת במנהל עסקים מהאוניברסיטה העברית. מוסמכת במדיניות ציבורית מאוניברסיטת תל אביב.	דירקטורית בחברת Esense lab, מאוקטובר 2014 - מנהלת בחברת Payoneer. בעבר - סמנכ"לית כספים בנת.ע בע"מ.	לא
7 יוסף זינגר	055741672	14.04.1959	מרדכי זעירא 14, תל אביב	ישראלית	חבר ועדת ביקורת, חבר בועדה לבחינת הדוחות הכספיים, חבר בועדת תגמול וחבר ועדה פנימית לאכיפה מנהלית.	דירקטור חיצוני	כן, בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית	אין	28.12.2014	תואר ראשון – במדעי החברה – כלכלה ומנהל עסקים ומוסמך במנהל עסקים – התמחות במימון מאוניברסיטת בר אילן.	דירקטור בתאגידים הבאים: חברת השקעות דיסקונט בע"מ, יוסף זינגר החזקות בע"מ, מדרוג בע"מ, החזקות מדרוג בע"מ, זינגר את אבן את קרייזברג החזקות בע"מ, לודן חברה להנדסה בע"מ. דירקטור חיצוני בפועלים IBI חיתום והנפקות בע"מ. יו"ר דירקטוריון בדרך לוטן (ע"ר). בעבר – מנכ"ל גרנית הכרמל השקעות בע"מ ודירקטור בחברות נוספות מקבוצת גרנית בע"מ, מנכ"ל גבעות עולם חיפוש נפט – שותפות מוגבלת (1998).	לא

נושאי משרה בכירה של החברה (תקנה 26א)

שם נושא המשרה הבכירה	מספר תעודת זהות	תאריך לידה	תאריך תחילת כהונה	תפקידו בחברה, בחברת הבת שלה, בחברה קשורה שלה או בבעל עניין בה	בעל עניין בחברה	בן משפחה של נושא משרה בכירה אחר או של בעל עניין בחברה	השכלה	עיסוק בחמש שנים האחרונות
1 אורי שטרן	034409292	25.3.1978	31.08.2016	סמנכ"ל כספים וממונה על ניהול הסיכונים בחברה, סמנכ"ל כספים וממונה על ניהול הסיכונים בביטוח ישיר השקעות פיננסיות בע"מ ומנהל כספים ביסיר אי.די.אי. אחזקות בע"מ.	לא	לא	מוסמך במנהל עסקים ובוגר בחשבונאות ומנהל עסקים מהמכללה למנהל, רואה חשבון	מכהן כדירקטור וחבר ועדת השקעות בהון הטבע בע"מ. כיהן כמנהל הכספים של החברה ושל חברת ביטוח ישיר השקעות פיננסיות בע"מ מינואר 2016 ועד למינויו כסמנכ"ל הכספים של החברה ושל ביטוח ישיר. כיהן כחשב ביטוח ישיר השקעות פיננסיות בע"מ מחודש ספטמבר 2011 ועד למינויו כמנהל הכספים של החברה ושל ביטוח ישיר השקעות פיננסיות בע"מ.
2 שלמה בוחבוט	068329689	5.10.1951	1.4.1993	חשב החברה.	לא	לא	תיכונת, ארבע שנות לימוד במכללה למנהל ושתי שנות לימוד באוניברסיטת בר אילן	חשב בחברה
3 אודי אפרון	031826431	31.10.1974	1.1.2015	מזכיר החברה, מזכיר ביטוח ישיר-השקעות פיננסיות בע"מ ומזכיר אדגר השקעות ופיתוח בע"מ. כמו כן משמש כיועץ משפטי חיצוני לחברה ולחברות נוספות בקבוצת החברה.	לא	לא	בוגר משפטים מהמסלול האקדמי של המכללה למנהל ומוסמך כעורך דין	שותף במשרד עורכי דין מ. פירון ושות', מנהל מחלקת שוק ההון תאגידים וניירות ערך.
4 ליאת גזית	040953614	14.02.1981	28.12.2016	מבקרת פנימית בחברה ובחברות נוספות בקבוצת החברה.	לא	לא	בוגרת בחשבונאות ומנהל עסקים מהמכללה למנהל, רואת חשבון	מבקרת פנימית במחלקת ביקורת פנימית בקבוצת החברה.

מורשי חתימה עצמאיים של התאגיד

(תקנה 226)

מורשי החתימה העצמאיים בחברה, הינם כדלקמן:

1. מר משה (מוקי) שנידמן, המכהן כדירקטור וכמנכ"ל החברה.
2. מר דורון שנידמן, המכהן כדירקטור ומנהל פעיל בחברה.

לאור החלטת החברה בדבר זכויות החתימה בשם החברה, בכוחם של כל האנשים המפורטים לעיל, שהינם בעלי קרבה משפחתית, יחדיו, בצרוף חותמת החברה או שמה המודפס, לחייב את החברה בחתימתם המשותפת לכל דבר ועניין.

רואי החשבון של התאגיד

(תקנה 27)

קוסט פורר גבאי את קסירר, רואי חשבון מרח' מנחם בגין 144, תל-אביב.

שינויים בתזכיר או בתקנון ההתאגדות

(תקנה 28)

ביום 16 בפברואר 2017 אישרה אסיפת בעלי המניות של החברה את עדכון תקנון ההתאגדות של החברה באופן שמאפשר לבעלי המניות של החברה להצביע באמצעות כתב הצבעה בנוגע לכל הנושאים שעל סדר יומה של האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה. לפרטים ראה דיווחים מיידיים מיום 29 בדצמבר 2016 ומיום 16 בפברואר 2017, מס' אסמכתא: 2016-01-093165 ו-2017-01-014677, בהתאמה (מידע זה מהווה הכללה על דרך ההפניה). לנוסח תקנון ההתאגדות המעודכן, ראה דיווח מיידי מיום 16 בפברואר 2017, מס' אסמכתא: 2017-01-014680 (מידע זה מהווה הכללה על דרך ההפניה).

המלצות והחלטות הדירקטוריון

(תקנה 29)

לפרטים אודות חלוקת דיבידנד ראה סעיף 1.7 בפרק א' לדוח התקופתי.

החלטות אסיפה כללית מיוחדת

- א. לעניין החלטות בדבר שינוי תקנון ההתאגדות של החברה, ראה תקנה 28 לעיל.
- ב. ביום 16 בפברואר 2017, אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה, בין היתר, את הארכת כהונתה של גב' גלית אסף שנהר כדירקטורית חיצונית בחברה. כמו כן, דחתה האסיפה את אישורה של מדיניות התגמול של החברה, לרבות עדכונה. לפרטים נוספים, ראו דוח זימון אסיפה כללית מיום 29 בדצמבר 2016, מס' אסמכתא: 2016-01-093165 (מידע זה מהווה הכללה על דרך ההפניה).
- ג. ביום 27 במרס 2017 אישר דירקטוריון החברה (לאחר אישור ועדת התגמול) את מדיניות התגמול של החברה (לרבות עדכונה) לתקופה של 3 שנים על אף התנגדות האסיפה כאמור ובהתאם לסעיף 267א(ג) לחוק החברות, התשנ"ט-1999, זאת לאחר שבחן אותה מחדש, לרבות לאחר שהתייחס לסיבות העיקריות שבגינן, למיטב ידיעת החברה, האסיפה דחתה את אישורה של מדיניות התגמול. לפרטים נוספים, לרבות נימוקי ועדת התגמול ודירקטוריון החברה, ראה דיווח מיידי מיום 27 במרס 2017, מס' אסמכתא 2017-01-025504 (מידע זה מהווה הכללה על דרך ההפניה).
- ד. לפרטים אודות אישור מחדש של מתן כתב התחייבות לנושאי משרה הנמנים על בעלי השליטה בחברה ראה תקנה 29א' להלן.
- ה. ביום 20 בדצמבר, 2017 אישרה אסיפה כללית של בעלי המניות של החברה, בין היתר, את חידוש כהונתו של מר יוסף זינגר כדירקטור חיצוני בחברה לתקופת כהונה נוספת בת 3 שנים החל מיום 28 בדצמבר 2017. לפרטים נוספים, ראה דיווח מיידי מיום 20 בדצמבר 2017, מס' אסמכתא 2017-01-118404 (מידע זה מהווה הכללה על דרך ההפניה).

החלטות החברה

(תקנה 29א)

ביטוח, פטור ושיפוי

לפרטים אודות כתב התחייבות לשיפוי וכתב פטור מאחריות המקובלים לנושאי משרה בחברה, לרבות אלו הנמנים על בעלי השליטה, ראה נספח ב' לדוח זימון אסיפה של החברה מיום 7 בינואר 2016 (מס' אסמכתא 2016-01-006352) ונספח ב' לזימון אסיפה של החברה מיום 28 במרס 2017, מס' אסמכתא 2017-01-026005 (מידע זה מהווה הכללה על דרך ההפניה). יצוין, כי ביום 3 במאי 2017 אישרה האסיפה הכללית מחדש מתן כתב התחייבות לשיפוי לנושאי משרה הנמנים על בעלי השליטה בחברה - לפרטים נוספים, ראה דיווח מיידי מיום 3 במאי 2017, מס' אסמכתא 2017-01-036997 (מידע זה מהווה הכללה על דרך ההפניה).

לפרטים אודות פוליסת ביטוח אחריות המקובלת בחברה, לרבות לנושאי משרה הנמנים על בעלי השליטה בחברה, ראה דיווח מיידי מיום 27 במרס 2017, מס' אסמכתא 2017-01-025552 (מידע זה מהווה הכללה על דרך ההפניה).

משה (מוקי) שנידמן
דירקטור ומנהל כללי

יוסי קוצ'יק
יו"ר הדירקטוריון

14 במרס, 2018

שאלון ממשל תאגידי¹

עצמאות הדירקטוריון				
לא נכון	נכון			
	✓	1. בכל שנת הדיווח כיהנו בתאגיד שני דירקטורים חיצוניים או יותר. בשאלה זו ניתן לענות "נכון" אם תקופת הזמן בה לא כיהנו שני דירקטורים חיצוניים אינה עולה על 90 ימים, כאמור בסעיף 363א(ב)(10) לחוק החברות, התשנ"ט-1999 (להלן: "חוק החברות"), ואולם בכל תשובה שהיא (נכון/לא נכון) תצוין תקופת הזמן (בימים) בה לא כיהנו בתאגיד שני דירקטורים חיצוניים או יותר בשנת הדיווח (ובכלל זה גם תקופת כהונה שאושרה בדיעבד, תוך הפרדה בין הדירקטורים החיצוניים השונים): דירקטור א': אבנר נווה. דירקטור ב': גלית אסף שנהר. דירקטור ג': יוסף זינגר. מספר הדירקטורים החיצוניים המכהנים בתאגיד נכון למועד פרסום שאלון זה: 3.		
_____	_____	2. שיעור² הדירקטורים הבלתי תלויים³ המכהנים בתאגיד נכון למועד פרסום שאלון זה: 3/7. שיעור הדירקטורים הבלתי תלויים שנקבע בתקנון⁴ התאגיד⁵: _____. ☒ לא רלוונטי (לא נקבעה הוראה בתקנון).		
	✓	3. בשנת הדיווח נערכה בדיקה עם הדירקטורים החיצוניים (והדירקטורים הבלתי תלויים) ונמצא כי הם קיימו בשנת הדיווח את הוראת סעיף 240(ב) ו-ו(ו) לחוק החברות לעניין היעדר זיקה של הדירקטורים החיצוניים (והבלתי תלויים) המכהנים בתאגיד וכן מתקיימים בהם התנאים הנדרשים לכהונה כדירקטור חיצוני (או בלתי תלוי).		
	✓	4. כל הדירקטורים אשר כיהנו בתאגיד במהלך שנת הדיווח, אינם כפופים⁶ למנהל הכללי, במישרין או בעקיפין (למעט דירקטור שהוא נציג עובדים, אם קיימת בתאגיד נציגות לעובדים). אם תשובתכם הינה "לא נכון" (קרי, הדירקטור כפוף למנהל הכללי כאמור) - יצוין שיעור הדירקטורים שלא עמדו במגבלה האמורה: _____.		
	✓	5. כל הדירקטורים שהודיעו על קיומו של ענין אישי שלהם באישור עסקה שעל סדר יומה של הישיבה, לא נכחו בדיון ולא		

¹ פורסם במסגרת הצעות חקיקה לשיפור הדוחות ביום 16.3.2014.

² בשאלון זה, "שיעור" - מספר מסוים מתוך הסך הכל. כך לדוגמה 3/8.

³ לרבות "דירקטורים חיצוניים" כהגדרתם בחוק החברות.

⁴ "תקנון" לרבות על פי הוראת דין ספציפית החלה על התאגיד (לדוגמה בתאגיד בנקאי - הוראות המפקח על הבנקים)

⁵ חברת איגרות חוב אינה נדרשת לענות על סעיף זה.

⁶ לעניין שאלה זו - עצם כהונה כדירקטור בתאגיד מוחזק הנמצא בשליטת התאגיד, לא ייחשב כ"כפיפות", מאידך, כהונת דירקטור בתאגיד המכהן בנושא משרה (למעט דירקטור) ו/או עובד בתאגיד המוחזק שבשליטת התאגיד ייחשב כ"כפיפות" לעניין שאלה זו.

		השתתפו בהצבעה כאמור (למעט דיון ו/או הצבעה בנסיבות המתקיימות לפי סעיף 278(ב) לחוק החברות): אם תשובתכם הינה "לא נכון" - האם היה זה לשם הצגת נושא מסוים על ידו בהתאם להוראות סעיף 278(א) סיפא: ☐ כן ☐ לא (יש לסמן x במשבצת המתאימה). יצוין שיעור הישיבות בהם דירקטורים כאמור נכחו בדיון ו/או השתתפו בהצבעה למעט בנסיבות כאמור בס"ק א: _____.		
✓		6. בעל השליטה (לרבות קרובו ו/או מי מטעמו), שאינו דירקטור או נושא משרה בכירה אחר בתאגיד, לא נכח בישיבות הדירקטוריון שהתקיימו בשנת הדיווח. אם תשובתכם הינה "לא נכון" (קרי, בעל שליטה ו/או קרובו ו/או מי מטעמו שאינו חבר דירקטוריון ו/או נושא משרה בכירה בתאגיד נכח בישיבות הדירקטוריון כאמור) – יצוינו הפרטים הבאים לגבי נוכחות כל אדם נוסף בישיבות הדירקטוריון כאמור: זהות: מר בן שנידמן. תפקיד בתאגיד (ככל וקיים): עובד באדגר השקעות ופיתוח בע"מ. פירוט הזיקה לבעל השליטה (אם מי שנכח אינו בעל השליטה עצמו): בנו של מר דורון שנידמן, הנמנה על בעלי השליטה בחברה. האם היה זה לשם הצגת נושא מסוים על ידו: ☐ כן X ☐ לא (יש לסמן x במשבצת המתאימה). שיעור נוכחות⁷ בישיבות הדירקטוריון שהתקיימו בשנת הדיווח לשם הצגת נושא מסוים על ידו: _____, נוכחות אחרת: 2/11 ☐ לא רלוונטי (בתאגיד אין בעל שליטה).		

כשירות וכישורי הדירקטורים				
			לא נכון	נכון
		7.	בתקנון התאגיד לא קיימת הוראה המגבילה את האפשרות לסיים מיידית את כהונתם של כלל הדירקטורים בתאגיד, שאינם דירקטורים חיצוניים (לעניין זה – קביעה ברוב רגיל אינה נחשבת מגבלה)⁸. אם תשובתכם הינה "לא נכון" (קרי, קיימת מגבלה כאמור) יצוין –	✓
		א.	פרק הזמן שנקבע בתקנון לכהונת דירקטור: _____.	

⁷ תוך הפרדה בין בעל השליטה, קרובו ו/או מי מטעמו.

⁸ חברת איגרות חוב אינה נדרשת לענות על סעיף זה.

		הרוב הדרוש שנקבע בתקנון לסיום כהונתם של הדירקטורים: _____.	ב.		
		מנין חוקי שנקבע בתקנון באסיפה הכללית לשם סיום כהונתם של הדירקטורים: _____.	ג.		
		הרוב הדרוש לשינוי הוראות אלו בתקנון: _____.	ד.		
8.		התאגיד דאג לעריכת תוכנית הכשרה לדירקטורים חדשים, בתחום עסקי התאגיד ובתחום הדין החל על התאגיד והדירקטורים, וכן דאג לעריכת תכנית המשך להכשרת דירקטורים מכהנים, המותאמת, בין השאר, לתפקיד שהדירקטור ממלא בתאגיד. אם תשובתכם הינה "נכון" - יצוין האם התוכנית הופעלה בשנת הדיווח: ____ כן X לא (יש לסמן x במשבצת המתאימה)			
9.		בתאגיד נקבע מספר מזערי נדרש של דירקטורים בדירקטוריון שעליהם להיות בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית. אם תשובתכם הינה "נכון" - יצוין המספר המזערי שנקבע: 2.	א.		
		מספר הדירקטורים שביהנו בתאגיד במהלך שנת הדיווח - בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית ⁹ : 4. בעלי כשירות מקצועית ¹⁰ : 0. במקרה שהיו שינויים במספר הדירקטורים כאמור בשנת הדיווח, יינתן הנתון של המספר הנמוך ביותר (למעט בתקופת זמן של 60 ימים מקרות השינוי) של דירקטורים מכל סוג שביהנו בשנת הדיווח.	ב.		
10.		בכל שנת הדיווח כלל הרכב הדירקטוריון חברים משני המינים. אם תשובתכם הינה "לא נכון" - יצוין פרק הזמן (בימים) בו לא התקיים האמור: _____. בשאלה זו ניתן לענות "נכון" אם תקופת הזמן בה לא כיהנו דירקטורים משני המינים אינה עולה על 60 ימים, ואולם בכל תשובה שהיא (נכון/לא נכון) תצוין תקופת הזמן (בימים) בה לא כיהנו בתאגיד דירקטורים משני המינים: _____.	א.		
		מספר הדירקטורים מכל מין המכהנים בדירקטוריון התאגיד נכון למועד פרסום שאלון זה: גברים: 6, נשים: 1.	ב.		

ישיבות הדירקטוריון					
11.	א.	מספר ישיבות הדירקטוריון שהתקיימו במהלך כל רבעון בשנת הדיווח:	לא נכון	נכון	
		רבעון ראשון (שנת 2017): 3. רבעון שני: 2. רבעון שלישי: 2.			

⁹ לאחר הערכת הדירקטוריון, בהתאם להוראות תקנות החברות (תנאים ומבחנים לדירקטור בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית ולדירקטור בעל כשירות מקצועית), התשס"ו – 2005.

¹⁰ ר"ה"ש 9.

		רבעון רביעי: 4.			
		ב. לצד כל אחד משמות הדירקטורים שכיהנו בתאגיד במהלך שנת הדיווח, יצוין שיעור ¹¹ השתתפותו בישיבות הדירקטוריון (בס"ק זה - לרבות ישיבות ועדות הדירקטוריון ¹² בהן הוא חבר, וכמצוין להלן) שהתקיימו במהלך שנת הדיווח (ובהתייחס לתקופת כהונתו): (יש להוסיף שורות נוספות לפי מספר הדירקטורים).			
		שם הדירקטור	שיעור השתתפותו בישיבות הדירקטוריון	שיעור השתתפותו בישיבות ועדת ביקורת ¹³	שיעור השתתפותו בישיבות הוועדה לבחינת הדוחות ¹⁴ כספיים
		משה (מוקי) שנידמן	11/11	-	-
		דורון שנידמן	11/11	-	-
		יוסי קוצ'יק	11/11	-	-
		ד"ר דני בן-שחר	11/11	-	4/4
		אבנר נווה	11/11	9/9	4/4
		גלית אסף שנהר	9/11	8/9	3/4
		יוסף זינגר	11/11	9/9	4/4
	✓	בשנת הדיווח קיים הדירקטוריון דיון אחד לפחות לעניין ניהול עסקי התאגיד בידי המנהל הכללי ונושאי המשרה הכפופים לו, בלא נוכחותם וניתנה להם הזדמנות להביע את עמדתם. ¹⁶			

¹¹ ר"ה"ש 2.

¹² למעט ישיבות הוועדה הבלתי תלויה, אשר על חבריה נמנים חברי ועדת הביקורת, שהוסמכה על ידי דירקטוריון החברה. יצוין, כי הוועדה האמורה פוזרה על פי החלטת דירקטוריון החברה.

¹³ לגבי דירקטור החבר בוועדה זו.

¹⁴ לגבי דירקטור החבר בוועדה זו.

¹⁵ לגבי דירקטור החבר בוועדה זו.

¹⁶ דירקטוריון החברה הסמיך את ועדת הביקורת לדון בנושא. דיון כאמור התקיים בשנת הדיווח.

הפרדה בין תפקידי המנהל הכללי ויושב ראש הדירקטוריון				
לא נכון	נכון			
	✓	בכל שנת הדיווח כיהן בתאגיד יו"ר דירקטוריון. בשאלה זו ניתן לענות "נכון" אם תקופת הזמן בה לא כיהן בתאגיד יו"ר דירקטוריון אינה עולה על 60 ימים כאמור בסעיף 363א. (2) לחוק החברות, ואולם בכל תשובה שהיא (נכון/לא נכון) תצוין תקופת הזמן (בימים) בה לא כיהן בתאגיד יו"ר דירקטוריון כאמור: _____.		13.
	✓	בכל שנת הדיווח כיהן בתאגיד מנהל כללי. בשאלה זו ניתן לענות "נכון" אם תקופת הזמן בה לא כיהן בתאגיד מנכ"ל אינה עולה על 90 ימים כאמור בסעיף 363א. (6) לחוק החברות, ואולם בכל תשובה שהיא (נכון/לא נכון) תצוין תקופת הזמן (בימים) בה לא כיהן בתאגיד מנכ"ל כאמור: _____.		14.
		בתאגיד בו מכהן יו"ר הדירקטוריון גם כמנכ"ל התאגיד ו/או מפעיל את סמכויותיו, כפל הכהונה אושר בהתאם להוראות סעיף 121(ג) לחוק החברות. ¹⁷ ☒ לא רלוונטי (ככל שלא מתקיים בתאגיד כפל כהונה כאמור).		15.
	✓	המנכ"ל אינו קרוב של יו"ר הדירקטוריון. אם תשובתכם הינה "לא נכון" (קרי, המנכ"ל הנו קרוב של יו"ר הדירקטוריון) –		16.
_____	_____	א. תצוין הקרבה המשפחתית בין הצדדים: _____.		
_____	_____	ב. הכהונה אושרה בהתאם לסעיף 121(ג) לחוק החברות: ¹⁸ ☐ כן ☐ לא (יש לסמן x במשבצת המתאימה)		
✓		בעל שליטה או קרובו אינו מכהן כמנכ"ל או כנושא משרה בכירה בתאגיד, למעט כדירקטור. ☐ לא רלוונטי (בתאגיד אין בעל שליטה).		17.

¹⁷ בחברת איגרות חוב – אישור בהתאם לסעיף 121(ד) לחוק החברות.

¹⁸ בחברת איגרות חוב – אישור בהתאם לסעיף 121(ד) לחוק החברות.

ועדת הביקורת			
לא נכון	נכון		
		18. בוועדת הביקורת לא כיהן בשנת הדיווח -	
		א. בעל השליטה או קרובו.	
	✓	☐ לא רלוונטי (בתאגיד אין בעל שליטה).	
	✓	ב. יו"ר הדירקטוריון.	
	✓	ג. דירקטור המועסק על ידי התאגיד או על ידי בעל השליטה בתאגיד או בידי תאגיד בשליטתו.	
	✓	ד. דירקטור הנותן לתאגיד או לבעל השליטה בתאגיד או תאגיד בשליטתו שירותים דרך קבע.	
	✓	ה. דירקטור שעיקר פרנסתו על בעל השליטה.	
		☐ לא רלוונטי (בתאגיד אין בעל שליטה).	
	✓	19. מי שאינו רשאי להיות חבר בוועדת ביקורת, ובכלל זה בעל שליטה או קרובו, לא נכח בשנת הדיווח בישיבות ועדת הביקורת, למעט בהתאם להוראות סעיף 115(ה) לחוק החברות.	
	✓	20. מנין חוקי לדיון ולקבלת החלטות בכל ישיבות ועדת הביקורת שהתקיימו בשנת הדיווח היה רוב של חברי הוועדה, כאשר רוב הנוכחים היו דירקטורים בלתי תלויים ואחד מהם לפחות היה דירקטור חיצוני. אם תשובתכם הינה "לא נכון" - יצוין שיעור הישיבות בהן לא התקיימה הדרישה כאמור : _____.	
	✓	21. ועדת הביקורת קיימה בשנת הדיווח ישיבה אחת לפחות בנוכחות המבקר הפנימי ורואה החשבון המבקר ובלא נוכחות של נושאי משרה בתאגיד שאינם חברי הוועדה, לעניין ליקויים בניהול העסקי של התאגיד. ¹⁹	
	✓	22. בכל ישיבות ועדת הביקורת בה נכח מי שאינו רשאי להיות חבר הוועדה, היה זה באישור יו"ר ועדת הביקורת ו/או לבקשת ועדת הביקורת (לגבי היועץ המשפטי ומזכיר התאגיד שאינו בעל שליטה או קרובו).	
	✓	23. בשנת הדיווח היו בתוקף הסדרים שקבעה ועדת הביקורת לגבי אופן הטיפול בתלונות של עובדי התאגיד בקשר לליקויים בניהול עסקיו ולגבי ההגנה שתינתן לעובדים שהתלוננו כאמור.	
	✓	24. ועדת הביקורת (ו/או הוועדה לבחינת הדוחות הכספיים) הניחה את דעתה כי היקף עבודתו של רואה החשבון המבקר ושכר טרחתו ביחס לדוחות הכספיים בשנת הדיווח, היו נאותים לשם ביצוע עבודת ביקורת וסקירה ראויים.	

¹⁹ דיון בנוכחות המבקר הפנימי ורוה"ח המבקר בלא נוכחות נושאי משרה בתאגיד שאינם חברה הוועדה ביחס לשנת 2017, בוצע בראשית שנת 2018.

תפקידי הוועדה לבחינת הדוחות הכספיים (להלן בחלק זה - הוועדה) בעבודתה המקדימה לאישור הדוחות הכספיים				
לא נכון		נכון		
25.	א.	יצוין פרק הזמן (בימים) אותו קבע הדירקטוריון כזמן סביר להעברת המלצות הוועדה לקראת הדיון בדירקטוריון לאישור הדוחות הכספיים: 2 ימי עסקים.		
	ב.	מספר ימי העסקים שחלפו בפועל בין מועד העברת ההמלצות לדירקטוריון למועד הדיון בדירקטוריון לאישור הדוחות הכספיים: דוח רבעון ראשון (שנת 2017): 3. דוח רבעון שני: 3. דוח רבעון שלישי: 3. דוח שנתי: 3.		
	ג.	מספר ימי העסקים שחלפו בין מועד העברת טיוטת הדוחות הכספיים לדירקטורים למועד הדיון בדירקטוריון לאישור הדוחות הכספיים: דוח רבעון ראשון (שנת 2017): 3. דוח רבעון שני: 3. דוח רבעון שלישי: 3. דוח שנתי: 3.		
26.	רואה החשבון המבקר של התאגיד השתתף בכל ישיבות הוועדה והדירקטוריון, בה נדונו הדוחות הכספיים של התאגיד המתייחסים לתקופות הנכללות בשנת הדיווח. אם תשובתכם הינה "לא נכון", יצוין שיעור השתתפותו: _____			
	בוועדה התקיימו בכל שנת הדיווח ועד לפרסום הדוח השנתי, כל התנאים המפורטים להלן:			
27.	א.	מספר חבריה לא פחת משלושה (במועד הדיון בוועדה ואישור הדוחות כאמור).		
	ב.	התקיימו בה כל התנאים הקבועים בסעיף 115(ב) ו-(ג) לחוק החברות (לענין כהונת חברי ועדת ביקורת).		
	ג.	יו"ר הוועדה הוא דירקטור חיצוני.		
	ד.	כל חבריה דירקטורים ורוב חבריה דירקטורים בלתי תלויים.		
	ה.	לכל חבריה היכולת לקרוא ולהבין דוחות כספיים ולפחות אחד מהדירקטורים הבלתי תלויים הוא בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית.		
	ו.	חברי הוועדה נתנו הצהרה עובר למינוים.		
	ז.	המניין החוקי לדיון ולקבלת החלטות בוועדה היה רוב חבריה ובלבד שרוב הנוכחים היו דירקטורים בלתי תלויים ובהם דירקטור חיצוני אחד לפחות.		
	אם תשובתכם הנה "לא נכון" לגבי אחד או יותר מסעיפי המשנה של שאלה זו, יצוין ביחס לאיזה דוח (תקופתי/רבעוני) לא התקיים התנאי האמור וכן התנאי שלא התקיים.			

ועדת תגמול				
לא נכון	נכון			
	✓	ועדת התגמול מנתה, בשנת הדיווח, לפחות שלושה חברים והדירקטורים החיצוניים היוו בה רוב (במועד הדיון בוועדת התגמול). ☐ לא רלוונטי (לא התקיים דיון).		28.
	✓	תנאי כהונתם והעסקתם של כל חברי ועדת התגמול בשנת הדיווח הינם בהתאם לתקנות החברות (כללים בדבר גמול והוצאות לדירקטור חיצוני), התש"ס-2000.		29.
		בוועדת התגמול לא כיהן בשנת הדיווח -		30.
	✓	א. בעל השליטה או קרובו. ☐ לא רלוונטי (בתאגיד אין בעל שליטה).		
	✓	ב. יו"ר הדירקטוריון.		
	✓	ג. דירקטור המועסק על ידי התאגיד או על ידי בעל השליטה בתאגיד או בידי תאגיד בשליטתו.		
	✓	ד. דירקטור הנותן לתאגיד או לבעל השליטה בתאגיד או תאגיד בשליטתו שירותים דרך קבע.		
	✓	ה. דירקטור שעיקר פרנסתו על בעל השליטה. ☐ לא רלוונטי (בתאגיד אין בעל שליטה).		
	✓	בעל שליטה או קרובו לא נכחו בשנת הדיווח בישיבות ועדת התגמול, למעט אם קבע יו"ר וועדת התגמול כי מי מהם נדרש לשם הצגת נושא מסוים.		31.
✓		ועדת התגמול והדירקטוריון לא עשו שימוש בסמכותם לפי סעיפים 267א(ג), 272(ג)(3) ו-272(ג)(1)(ג) לאישור עסקה או מדיניות תגמול, למרות התנגדותה של האסיפה הכללית. אם תשובתכם הנה "לא נכון" יצוין – סוג העסקה שאושרה כאמור : אישור מדיניות תגמול. לפרטים, ראו דיווח מיידי של החברה מיום 27 במרס, 2017 (אסמכתא מס': 2017-01-025504). מספר הפעמים בהן נעשה שימוש בסמכותם בשנת הדיווח : 1		32.

מבקר פנים			
לא נכון	נכון		
	✓	יו"ר הדירקטוריון או מנכ"ל התאגיד הוא הממונה הארגוני על המבקר הפנימי בתאגיד.	33.
	✓	יו"ר הדירקטוריון או ועדת הביקורת אישרו את תכנית העבודה בשנת הדיווח.	34.
_____	_____	היקף העסקת המבקר הפנימי בתאגיד בשנת הדיווח (בשעות ²⁰): 7,651 שעות.	35.
	✓	בשנת הדיווח התקיים דיון (בוועדת הביקורת או בדירקטוריון) בממצאי המבקר הפנימי.	
	✓	המבקר הפנימי אינו בעל ענין בתאגיד, קרובו, רוי"ח מבקר או מי מטעמו וכן אינו מקיים קשרים עסקיים מהותיים עם התאגיד, בעל השליטה בו, קרובו או תאגידים בשליטתם.	36.

עסקאות עם בעלי עניין			
לא נכון	נכון		
✓		בעל השליטה או קרובו (לרבות חברה שבשליטתו) אינו מועסק על-ידי התאגיד או נותן לו שירותי ניהול. אם תשובתכם הינה "לא נכון" (קרי, בעל השליטה או קרובו מועסק על ידי התאגיד או נותן לו שירותי ניהול) יצוין – מספר הקרובים (לרבות בעל השליטה) המועסקים על-ידי התאגיד (לרבות חברות שבשליטתם ו/או באמצעות חברות ניהול): 1. - האם הסכמי העסקה ו/או שירותי הניהול כאמור אושרו בידי האורגנים הקבועים בדין: כן ☒ לא ☐ (יש לסמן x במשבצת המתאימה) ☐ לא רלוונטי (בתאגיד אין בעל שליטה).	37.
	✓	למיטב ידיעת התאגיד, לבעל השליטה אין עסקים נוספים בתחום פעילותו של התאגיד (בתחום אחד או יותר). אם תשובתכם הינה "לא נכון" – יצוין האם נקבע הסדר לתיחום פעילויות בין התאגיד ובעל השליטה בו: כן ☐ לא ☐ (יש לסמן x במשבצת המתאימה) ☐ לא רלוונטי (בתאגיד אין בעל שליטה).	38.

יו"ר הדירקטוריון: יוסי קוצ'יק

יו"ר ועדת הביקורת: אבנר נווה

יו"ר הוועדה לבחינת הדוחות הכספיים: אבנר נווה

²⁰ כולל שעות עבודה שהושקעו בתאגידים מוחזקים ובביקורת מחוץ לישראל, ולפי העניין ולרבות שעות יועצים חיצוניים.

צור שמיר אחזקות בע"מ

**נתונים כספיים מתוך הדוחות הכספיים המאוחדים
המיוחסים לחברה**

ליום 31 בדצמבר, 2017

(תקנה 9ג')

מבוקרים

תוכן העניינים

עמוד

2	דוח מיוחד של רואה החשבון המבקר על מידע כספי נפרד לפי תקנה 9ג'
3	דוח מיוחד לפי תקנה 9ג'
4	נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על המצב הכספי המיוחסים לחברה
5	נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על הרווח או הפסד המיוחסים לחברה
6	נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על הרווח (ההפסד) הכולל המיוחסים לחברה
7-8	נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על תזרימי המזומנים המיוחסים לחברה
9-14	מידע נוסף

**לכבוד
בעלי המניות של צור שמיר אחזקות בע"מ**

א.נ.,

הנדון: דוח מיוחד של רואה החשבון המבקר על מידע כספי נפרד לפי תקנה 9' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970

ביקרנו את המידע הכספי הנפרד המובא לפי תקנה 9' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970 של צור שמיר אחזקות בע"מ (להלן - "החברה") לימים 31 בדצמבר 2017 ו-2016 ולכל אחת משלוש השנים שהאחרונה שבהן הסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2017 ואשר נכלל מעמוד ה-3 (כולל) עד עמוד ה-14 (כולל) לדוח התקופתי של החברה. המידע הכספי הנפרד הינו באחריות הדירקטוריון והנהלה של החברה. אחריותנו היא לחוות דיעה על המידע הכספי הנפרד בהתבסס על ביקורתנו.

לא ביקרנו את המידע הכספי הנפרד מתוך הדוחות הכספיים של חברות מוחזקות אשר הנכסים בניכוי התחייבויות המיוחסים להן, נטו הסתכמו לסך של 358,968 אלפי ש"ח ו-362,667 אלפי ש"ח לימים 31 בדצמבר 2017 ו-2016, בהתאמה, ואשר חלקה של החברה ברווחי החברות הנ"ל הסתכם לסך של 47,290 אלפי ש"ח, 24,516 אלפי ש"ח ו-23,784 אלפי ש"ח לשנים שהסתיימו בימים 31 בדצמבר 2017, 2016 ו-2015, בהתאמה. הדוחות הכספיים של אותן חברות בוקרו על ידי רואי חשבון אחרים שדוחותיהם הומצאו לנו וחוות דעתנו, ככל שהיא מתייחסת לסכומים שנכללו בגין אותן חברות, מבוססת על דוחות רואי החשבון האחרים.

ערכנו את ביקורתנו בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל. על פי תקנים אלה נדרש מאיתנו לתכנן את הביקורת ולבצע במטרה להשיג מידה סבירה של ביטחון שאין במידע הכספי הנפרד הצגה מוטעית מהותית. ביקורת כוללת בדיקה מדגמית של ראיות התומכות בסכומים ובפרטים הכלולים במידע הכספי הנפרד. ביקורת כוללת גם בחינה של הכללים החשבונאיים שיושמו בעריכת המידע הכספי הנפרד ושל האומדנים המשמעותיים שנעשו על ידי הדירקטוריון והנהלה של החברה וכן הערכת נאותות ההצגה של המידע הכספי הנפרד בכללותה. אנו סבורים שביקורתנו ודוחות רואי החשבון האחרים מספקים בסיס נאות לחוות דעתנו.

לדעתנו, בהתבסס על ביקורתנו ועל הדוחות של רואי חשבון אחרים, המידע הכספי הנפרד ערוך, מכל הבחינות המהותיות, בהתאם להוראות תקנה 9' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.

מבלי לסייג את חוות דעתנו הנ"ל, אנו מפנים את תשומת הלב לאמור בבאורים 42' ו-42' לדוחות הכספיים המאוחדים בדבר חשיפה לבקשות לאישור תובענות כייצוגיות בחברות מאוחדות.

קוסט פורר גבאי את קסירר
רואי חשבון

תל-אביב,
14 במרס, 2018

דוח מיוחד לפי תקנה 9'

נתונים כספיים ומידע כספי מתוך הדוחות הכספיים המאוחדים

המיוחסים לחברה

להלן נתונים כספיים ומידע כספי נפרד המיוחסים לחברה מתוך הדוחות הכספיים המאוחדים של הקבוצה ליום 31 בדצמבר, 2017 המפורסמים במסגרת הדוחות התקופתיים, המוצגים בהתאם לתקנה 9' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970.

עיקרי המדיניות החשבונאית שיושמה לצורך הצגת נתונים כספיים אלה פורטו בבאור 2 לדוחות המאוחדים.

ליום 31 בדצמבר		מידע נוסף	
2016	2017		
אלפי ש"ח			
			<u>נכסים שוטפים</u>
34,855	34,685	2	מזומנים ושווי מזומנים
2,186	451		חייבים ויתרות חובה
139	-		נגזרים
114,142	60,482	3	פקדונות
122	96	4	נכסים פיננסיים
151,444	95,714		
			<u>נכסים לא שוטפים</u>
629,667	724,326	5	השקעה בחברות מוחזקות
14,881	14,892		פקדונות
4,469	4,406		רכוש קבוע
649,017	743,624		
800,461	839,338		
			<u>התחייבויות שוטפות</u>
1,905	2,211		זכאים ויתרות זכות
-	498		מסים שוטפים לשלם
55,825	56,352	6	התחייבויות פיננסיות
57,730	59,061		
			<u>התחייבויות לא שוטפות</u>
446,520	396,913	6	התחייבויות פיננסיות
413	423		התחייבויות בשל הטבות לעובדים, נטו
446,933	397,336		
			<u>הון</u>
217,531	143,085		הון מניות
38,469	45,427		פרמיה על מניות
(178,390)	(142,402)		קרנות
285,787	336,831		יתרת רווח
(67,599)	-		מניות אוצר
295,798	382,941		סך-הכל הון
800,461	839,338		

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

14 במרס, 2018			
אורי שטרן	משה (מוקי) שנידמן	יוסי קוצ'יק	תאריך אישור הדוחות הכספיים
סמנכ"ל כספים	דירקטור ומנהל כללי	יו"ר הדירקטוריון	

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			מידע נוסף	
2015	2016	2017		
	אלפי ש"ח			
204	154	149	7	רווחים מהשקעות, נטו והכנסות מימון אחרות
85,670	38,944	139,765		חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות
-	3	-		הכנסות אחרות
85,874	39,101	139,914		סך הכל הכנסות
9,432	8,298	8,744		הוצאות הנהלה וכלליות
30,908	28,013	26,736		הוצאות מימון
139	45	23		הוצאות אחרות
40,479	36,356	35,503		סך הכל הוצאות
45,395	2,745	104,411		רווח לפני מסים על ההכנסה
-	-	500		מסים על ההכנסה
45,395	2,745	103,911		רווח נקי המיוחס לחברה

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2015	2016	2017	
אלפי ש"ח			
45,395	2,745	103,911	רווח נקי המיוחס לחברה
רווח (הפסד) כולל אחר (לאחר השפעת המס):			
סכומים שיסווגו מחדש לרווח או הפסד			
4,482	(3,315)	3,417	רווח (הפסד) בגין עסקאות גידור תזרימי מזומנים
(76,002)	(7,295)	(1,369)	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ
סכומים שלא יסווגו מחדש לאחר מכן לרווח או הפסד			
-	-	14,051	הערכה מחדש בגין רכוש קבוע
(135)	(274)	(1,713)	הפסד ממדידה מחדש בגין תוכניות להטבה מוגדרת
(71,655)	(10,884)	14,386	סה"כ רווח (הפסד) כולל אחר
(26,260)	(8,139)	118,297	סה"כ רווח (הפסד) כולל

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2015	2016	2017
אלפי ש"ח		
(45,463)	(35,405)	(32,122)
34,046	65,125	53,084
(751)	(460)	(194)
-	(114,100)	53,847
(37)	7	30
482	103	37
33,740	(49,325)	106,804
(910)	(1,682)	198
-	116,925	-
(80,195)	(79,785)	(51,067)
(1)	-	-
-	(35,888)	-
157	-	17
(40,000)	(15,000)	(24,000)
(120,949)	(15,430)	(74,852)
(132,672)	(100,160)	(170)
267,687	135,015	34,855
135,015	34,855	34,685

תזרימי מזומנים ששימשו לפעילות שוטפת של החברה (נספח א')

תזרימי מזומנים מפעילות השקעה של החברה

דיבידנד שהתקבל
רכישת רכוש קבוע
פרעון (מתן) פקדון
מכירה (רכישה) של נכסים פיננסיים, נטו
תמורה מממוש רכוש קבוע

מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) השקעה של החברה

תזרימי מזומנים מפעילות מימון של החברה

פרעון עסקאות הגנה על המדד
הנפקת אגרות חוב, נטו
פרעון אגרות חוב, נטו
ירידה באשראי מתאגידים בנקאיים לזמן קצר, נטו
פרעון אשראי לזמן ארוך, נטו
תמורה מממוש כתבי אופציה למניות החברה
דיבידנד ששולם לבעלי מניות החברה

מזומנים נטו ששימשו לפעילות מימון של החברה

ירידה במזומנים ושווי מזומנים

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2015	2016	2017
אלפי ש"ח		

נספח א' - תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת של החברה

103,911	2,745	45,395	רווח נקי המיוחס לחברה
התאמות לסעיפי רווח או הפסד של החברה:			
197	198	228	פחת והפחתות
23	22	161	הפסד ממימוש רכוש קבוע
320	628	-	עלות תשלום מבוסס מניות
(139,765)	(38,944)	(85,670)	חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות
26,736	28,013	30,908	הוצאות מימון, נטו
(149)	(154)	(204)	רווחים מהשקעות, נטו והכנסות מימון אחרות
500	-	-	מסים על הכנסה
(112,138)	(10,237)	(54,577)	

שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות של החברה:

10	103	(21)	שינוי בהתחייבויות בשל הטבות לעובדים, נטו
94	4,212	(4,370)	שינוי בחייבים ויתרות חובה
304	(1,092)	(175)	שינוי בזכאים ויתרות זכות
408	3,223	(4,566)	

מזומנים ששולמו במהלך השנה בחברה עבור:

(24,448)	(31,260)	(31,897)	ריבית ששולמה
145	124	182	ריבית שנתקבלה
(24,303)	(31,136)	(31,715)	
(32,122)	(35,405)	(45,463)	מזומנים נטו ששימשו לפעילות שוטפת של החברה

נספח ב' - פעילויות מהותיות שאינן במזומן

-	1,641	-	דיבידנד שהוכרז בחברה מוחזקת וטרם התקבל בחברה
---	-------	---	--

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

1. כללי

א. הגדרות:

- החברה - צור שמיר אחזקות בע"מ.
- הדוחות המאוחדים - הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר, 2017.
- חברה מוחזקת - חברה מאוחדת, וחברה, לרבות שותפות, שההשקעה בה כלולה, במישרין או בעקיפין במידע הכספי הנפרד על בסיס השווי המאזני, כפי שהוגדר בתקן חשבונאות בינלאומי מספר 28.

ב. אופן פירוט המידע הכספי הנפרד:

המידע הכספי הנפרד של החברה נערך בהתאם להוראות תקנה 9' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים) התש"ל-1970, לרבות הפרטים האמורים מהתוספת העשירית לתקנות האמורות ("התוספת העשירית"). כמו כן, נכללים במסגרת המידע הנוסף שיובא להלן, גילויים בנוגע למידע מהותי נוסף, בהתאם לדרישות הגילוי האמורות בתקנה האמורה וכמפורט בתוספת העשירית, ככל שמידע זה לא נכלל בדוחות המאוחדים באופן המתייחס במפורש לחברה עצמה.

1. נכסים והתחייבויות הכלולים בדוחות המאוחדים המיוחסים לחברה עצמה (למעט בגין חברות מוחזקות) מוצגים ומפורטים לפי סוגי הנכסים וההתחייבויות. נתונים אלו סווגו באותו אופן בו סווגו בדוחות המאוחדים על המצב הכספי.

נתונים אלה משקפים, בין היתר, את היתרות ההדדיות בין החברה לחברות מוחזקות אשר בוטלו במסגרת הדוחות המאוחדים. לענין זה, נתונים אלו הוצגו בהתאם להוראות תקן חשבונאות בינלאומי 1 ובהתאמה, ככל שרלוונטי, לאופן הפירוט בדוחות המאוחדים על המצב הכספי. ההכרה והמדידה נעשו בהתאם לעקרונות ההכרה והמדידה שנקבעו בתקני דיווח כספי בינלאומיים כך שעסקאות אלו טופלו כעסקאות שבוצעו מול צדדים שלישיים.

כמו כן, נכלל מידע כספי בדבר סכום נטו, בהתבסס על הדוחות המאוחדים, המיוחס לחברה עצמה, של סך הנכסים בניכוי סך ההתחייבויות, בגין חברות מוחזקות לרבות מוניטין.

2. הכנסות והוצאות הכלולות בדוחות המאוחדים המיוחסות לחברה עצמה (למעט בגין חברות מוחזקות) מוצגות לפי סוגי ההכנסות וההוצאות בפילוח בין רווח או הפסד ורווח (הפסד) כולל אחר. נתונים אלו סווגו באותו אופן בו סווגו בדוחות הרווח או ההפסד המאוחדים ובדוחות על הרווח הכולל המאוחדים.

כמו כן, נתונים אלו משקפים, בין היתר, את תוצאות הפעילות בגין עסקאות הדדיות שבוטלו במסגרת הדוחות המאוחדים. לענין זה, נתונים אלו הוצגו בהתאם להוראות תקן חשבונאות בינלאומי 1 ובהתאמה, ככל שרלוונטי, לאופן הפירוט בדוחות רווח או הפסד ובדוחות על הרווח (ההפסד) הכולל.

3. תזרימי מזומנים הכלולים בדוחות המאוחדים המיוחסים לחברה עצמה (למעט בגין חברות מוחזקות) מוצגים כשהם לקוחים מתוך הדוחות המאוחדים על תזרימי המזומנים, בפילוח לפי תזרים מפעילות שוטפת, תזרים מפעילות השקעה ותזרים מפעילות מימון ותוך פירוט מרכיביהם. נתונים אלו סווגו באותו אופן בו סווגו בדוחות המאוחדים.

המדיניות החשבונאית שפורטה בבאורים 2, 3 ו-4 בדוחות המאוחדים, יושמה באותו האופן, לצורך הצגת המידע הכספי הנפרד של החברה.

2. מזומנים ושווי מזומנים

ההרכב:

31 בדצמבר	
2016	2017
אלפי ש"ח	
474	408
34,381	34,277
34,855	34,685

מזומנים בקופה ובתאגיד בנקאי במטבע ישראלי
פקדונות לזמן קצר במטבע ישראלי

3. פקדונות בנאמנות הנובעים מתמורה שנתקבלה מהנפקת אגרות החוב (סדרה ט') ביום 5 באוקטובר 2016, ואשר משמשים לפרעון קרן וריבית של אגרות החוב (סדרה ז'). לפרטים נוספים ראה באור 19(ג')א(4) לדוחות המאוחדים.

4. נכסים פיננסיים

ההרכב:

31 בדצמבר	
2016	2017
אלפי ש"ח	
32	32
90	64
122	96

נכסי חוב סחירים שאינם ניתנים להמרה מוצגים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד
נכסי חוב שאינם סחירים
סך הכל נכסים פיננסיים

5. השקעה בחברות מוחזקות

להלן הרכב ההשקעה בחברות מוחזקות

סך הכל	היקף	הלוואות שהחברה קיבלה	זכויות החברה בהון ובזכויות הצבעה	מדינת התאגדות
השקעה בחברה מוחזקת	ההשקעה בחברה אלפי ש"ח	מחברה מוחזקת	%	

31 בדצמבר, 2017

612,945	612,945	-	76.62	ישראל	ביטוח ישיר השקעות פיננסיות בע"מ
94,669	94,669	-	9.53	ישראל	אדגר השקעות ופיתוח בע"מ *
16,712	27,383	(10,671)	100	בלגיה	Adgar Parking N.V
724,326	734,997	(10,671)			

(* בנוסף, אדגר השקעות ופיתוח מוחזקת על ידי ישיר איי.די.איי אחזקות בע"מ, חברה בת של ביטוח ישיר השקעות פיננסיות בע"מ, בשיעור של 51.17% ליום 31 בדצמבר 2017.

5. השקעה בחברות מוחזקות (המשך)

להלן הרכב ההשקעה בחברות מוחזקות (המשך)

סך הכל השקעה בחברה מוחזקת	היקף ההשקעה בחברה אלפי ש"ח	הלוואות שהחברה קיבלה מחברה מוחזקת	זכויות החברה בהון ובזכויות הצבעה %	מדינת התאגדות
------------------------------------	-------------------------------------	---	--	------------------

31 בדצמבר, 2016

531,413	531,413	-	76.62	ישראל	ביטוח ישיר השקעות פיננסיות בע"מ
82,801	82,801	-	10.94	ישראל	אדגר השקעות ופיתוח בע"מ *
15,453	25,566	(10,113)	100	בלגיה	Adgar Parking N.V
<u>629,667</u>	<u>639,780</u>	<u>(10,113)</u>			

(* בנוסף, אדגר השקעות ופיתוח מוחזקת על ידי ישיר איי.די.איי אחזקות בע"מ, חברה בת של ביטוח ישיר השקעות פיננסיות בע"מ, בשיעור של 58.71% ליום 31 בדצמבר 2016.

6. התחייבויות פיננסיות

באור זה מספק מידע בדבר התנאים החוזיים של התחייבויות פיננסיות. מידע נוסף בדבר החשיפה של הקבוצה לסיכונים ריבית, מטבע חוץ ונזילות, ניתן בבאור 40 לדוחות המאוחדים, בדבר ניהול סיכונים.

א. פרוט התחייבויות פיננסיות(1) התחייבויות פיננסיות המוצגות בעלות מופחתת

31 בדצמבר				
שווי הוגן		ערך בספרים		
2016	2017	2016	2017	
אלפי ש"ח				
543,941	489,533	502,345	453,265	אגרות חוב
543,941	489,533	502,345	453,265	סך התחייבויות פיננסיות
		(55,825)	(56,352)	מוצג כהתחייבויות פיננסיות שוטפות
		<u>446,520</u>	<u>396,913</u>	

6. התחייבויות פיננסיות (המשך)א. פרוט התחייבויות פיננסיות (המשך)(2) פרטים בדבר ריבית והצמדה של התחייבויות פיננסיות המוצגות בעלות מופחתת

31 בדצמבר		<u>בסיס הצמדה</u>
2016	2017	
ריבית אפקטיבית		
%		
7.8	7.8	צמוד מדד שקלי
3.9-5.8	3.9-5.8	

ב. להלן מועדי פירעון ההתחייבויות הפיננסיות לאחר תאריך הדוח

31 בדצמבר		
2016	2017	
אלפי ש"ח		
55,825	56,352	שנה ראשונה (מוצג כהתחייבויות פיננסיות שוטפות)
49,607	92,498	שנה שנייה
92,498	152,017	שנה שלישית
151,924	152,398	שנה רביעית
152,491	-	שנה חמישית ואילך
502,345	453,265	

ג. לפרטים בדבר בטחונות ותנאים כלליים של ההתחייבויות הפיננסיות ראה באור 19 לדוחות המאוחדים.7. הכנסות אחרות

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2015	2016	2017	
אלפי ש"ח			
-	3	-	אחר
-	3	-	סך הכל הכנסות אחרות

8. יתרות ועסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים

לפרטים אודות עסקאות בעלי עניין וצדדים קשורים ראה באור 41 לדוחות המאוחדים.

א. יתרות עם בעלי עניין וצדדים קשורים

ההרכב:

ליום 31 בדצמבר, 2017

חברות מוחזקות	בעל עניין וצדדים קשורים אחרים
אלפי ש"ח	

130	-
283	-

זכאים ויתרות זכות
חייבים ויתרות חובה
הלוואות - ראה מידע נוסף 5 לעיל

ליום 31 בדצמבר, 2016

חברות מוחזקות	בעל עניין וצדדים קשורים אחרים
אלפי ש"ח	

37	-
1,938	-

זכאים ויתרות זכות
חייבים ויתרות חובה (כולל דיבידנד לקבל)
הלוואות - ראה מידע נוסף 5 לעיל

ב. עסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר

2017	2016	2015
אלפי ש"ח		

(173)	(190)	(311)
(558)	224	855

הוצאות שכר דירה
הכנסות (הוצאות) מימון

ג. הטבות לאנשי מפתח ניהוליים ושכר דירקטורים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר

2017		2016		2015	
מס' אנשים	סכום אלפי ש"ח	מס' אנשים	סכום אלפי ש"ח	מס' אנשים	סכום אלפי ש"ח

1	1,824	1	1,474	1	1,766
---	-------	---	-------	---	-------

הטבות לזמן קצר

5	1,722	5	1,643	5	1,657
---	-------	---	-------	---	-------

שכר דירקטורים

9. התחייבויות תלויות, התקשרויות, שעבודים וערבויות

לפרטים בדבר התחייבויות תלויות, התקשרויות, שעבודים וערבויות, ראה באור 42 לדוחות המאוחדים.

10. אירועים לאחר תאריך הדיווח

לפרטים בדבר אירועים לאחר תאריך הדיווח, ראה באור 43 לדוחות המאוחדים.

F:\W2000\w2000\52009\m\17\C12-IFRS-ZUR-SOLO.docx

פרק ו' – אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי

דוח שנתי בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי לפי תקנה 99(א) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970 (להלן: "התקנות")

ההנהלה, בפיקוח הדירקטוריון של צור שמיר אחזקות בע"מ (להלן - התאגיד), אחראית לקביעתה והתקיימותה של בקרה פנימית נאותה על הדיווח הכספי ועל הגילוי בתאגיד.

לעניין זה, חברי ההנהלה הם:

1. יוסי קוצ'יק, יו"ר הדירקטוריון;
2. משה (מוקי) שנידמן, דירקטור ומנכ"ל;
3. אורי שטרן, סמנכ"ל כספים;

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

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

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

ההנהלה, בפיקוח הדירקטוריון, ביצעה בדיקה והערכה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי בתאגיד והאפקטיביות שלה;

הערכת אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי והגילוי שביצעה ההנהלה בפיקוח הדירקטוריון כללה: בקורות ברמת הארגון (Entity Level Control), בקורות על תהליך עריכת וסגירת הדוחות הכספיים, בקורות כלליות על מערכות המידע (ITGC), ובקורות על תהליכים שהינם מהותיים מאד לדיווח הכספי ולגילוי (תהליכים המבוצעים במסגרת אי.די.איי חברה לביטוח בע"מ, חברה מאוחדת של התאגיד, שהינה גוף מוסדי ולגביה חל האמור להלן בהתייחס לגופים מוסדיים, וכן במסגרת חברות מאוחדות נוספות של התאגיד);

אי.די.איי חברה לביטוח בע"מ, חברה מאוחדת של התאגיד, היא גוף מוסדי, שחלות עליו הוראות הממונה על אגף שוק ההון, ביטוח וחסכון במשרד האוצר, בדבר הערכת אפקטיביות הבקרה הפנימית על דיווח כספי. ביחס לחברה המאוחדת האמורה, ביצעה ההנהלה בפיקוח הדירקטוריון בדיקה והערכה של הבקרה הפנימית על דיווח כספי והאפקטיביות שלה, בהתבסס על: חוזר גופים מוסדיים 2009-9-10 בנושא "אחריות ההנהלה על הבקרה הפנימית על דיווח כספי", חוזר גופים מוסדיים 2010-9-6 בנושא "אחריות ההנהלה על הבקרה הפנימית על דיווח כספי - תיקון" וחוזר גופים מוסדיים 2010-9-7 בנושא "בקרה פנימית על דיווח כספי - הצהרות, דוחות וגילויים", על תיקוניהם.

בהתבסס על הערכה זו, הדירקטוריון והנהלת התאגיד הגיעו למסקנה, כי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי, בהתייחס לבקרה הפנימית בגוף המוסדי ליום 31 בדצמבר 2017 היא אפקטיבית.

בהתבסס על הערכת האפקטיביות שביצעה ההנהלה בפיקוח הדירקטוריון כמפורט לעיל, הדירקטוריון והנהלת התאגיד הגיעו למסקנה, כי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי בתאגיד ליום 31 בדצמבר 2017 היא אפקטיבית.

הצהרות מנהלים:

(א) הצהרת מנהל כללי לפי תקנה 9 ב(ד)(1) לתקנות:

אני, משה (מוקי) שנידמן, מצהיר כי:

- (1) בחנתי את הדוח התקופתי של צור שמיר אחזקות בע"מ (להלן - התאגיד) לשנת 2017 (להלן - הדוחות);
- (2) לפי ידיעתי, הדוחות אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות;
- (3) לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של התאגיד לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות;
- (4) גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון ולוועדות הביקורת והדוחות הכספיים של התאגיד, בהתבסס על הערכתי העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי:
- (א) את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי העלולים באופן סביר להשפיע לרעה על יכולתו של התאגיד לאסוף, לעבד, לסכם או לדווח על מידע כספי באופן שיש בו להטיל ספק במהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין; וכן -
- (ב) כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי;
- (5) אני, לבד או יחד עם אחרים בתאגיד:
- (א) קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקרות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לתאגיד, לרבות חברות מאוחדות שלו כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010, מובא לידיעתי על ידי אחרים בתאגיד ובחברות המאוחדות, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכן -
- (ב) קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקרות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים;
- (ג) הערכתי את האפקטיביות של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי, והצגתי בדוח זה את מסקנות הדירקטוריון והנהלה לגבי האפקטיביות של הבקרה הפנימית כאמור למועד הדוחות.

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

(ב) הצהרת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים לפי תקנה 9 ב(ד) לתקנות:

אני, אורי שטרן, מצהיר כי:

- (1) בחנתי את הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות של צור שמיר אחזקות בע"מ (להלן - התאגיד) לשנת 2017 (להלן: "הדוחות");
- (2) לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות;
- (3) לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של התאגיד לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות;
- (4) גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון ולוועדות הביקורת והדוחות הכספיים של התאגיד, בהתבסס על הערכתי העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי:
- (א) את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי ככל שהיא מתייחסת לדוחות הכספיים ולמידע הכספי האחר הכלול בדוחות, העלולים באופן סביר להשפיע לרעה על יכולתו של התאגיד לאסוף, לעבד, לסכם או לדווח על מידע כספי באופן שיש בו להטיל ספק במהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין; וכן -
- (ב) כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי;
- (5) אני, לבד או יחד עם אחרים בתאגיד:
- (א) קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקרות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח שמידע מהותי מתייחס לתאגיד, לרבות חברות מאוחדות שלו כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010, ככל שהוא רלוונטי לדוחות הכספיים ולמידע כספי אחר הכלול בדוחות, מובא לידיעתי על ידי אחרים בתאגיד ובחברות המאוחדות, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכן -
- (ב) קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקרות ונהלים תחת פיקוחנו, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים;
- (ג) הערכתי את האפקטיביות של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי, ככל שהיא מתייחסת לדוחות הכספיים ולמידע הכספי האחר הכלול בדוחות למועד הדוחות; מסקנותיי לגבי הערכתי כאמור הובאו לפני הדירקטוריון והנהלה ומשולבות בדוח זה.

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

אורי שטרן, סמנכ"ל כספים

14 במרס 2018