

דוחות ביניים

ליום 30 בספטמבר 2019



א - 1	דוח הדירקטוריון	חלק א'
ב - 1	דוחות כספיים ביניים מאוחדים	חלק ב'
ג - 1	נתונים כספיים ביניים של החברה	חלק ג'
ד - 1	דוח בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי	חלק ד'

צור שמיר אחזקות בע"מ ("החברה")

דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה ליום 30 בספטמבר 2019

הננו מתכבדים להגיש את דוח הביניים לתקופה של תשעה חודשים שנסתיימה ביום 30 בספטמבר 2019 (להלן: "תקופת הדוח") וליום 30 בספטמבר 2019.

דוח הדירקטוריון ליום 30 בספטמבר 2019 (להלן: "מועד הדוח") סוקר את השינויים העיקריים בפעילות החברה והחברות המאוחדות שלה (להלן: "הקבוצה") בתקופת הדוח. הדוח נערך מתוך הנחה שבפני קוראי הדוח מצוי גם הדוח התקופתי לשנת 2018, שפורסם ביום 25 במרס 2019 (אסמכתא מס': 2019-01-024906) (מידע זה מהווה הכללה על דרך ההפניה) (להלן: "הדוח התקופתי של החברה לשנת 2018").

החברות המאוחדות העיקריות:

- א. ביטוח ישיר - השקעות פיננסיות בע"מ (להלן: "ביטוח ישיר") ששיעור החזקת החברה בה למועד הדוח הינו כ-72.94% (כ-72.83% בדילול מלא), ובסמוך למועד פרסום הדוח¹ הינו כ-92.7%.
- ב. אדגר השקעות ופיתוח בע"מ (להלן: "אדגר") ששיעור החזקת החברה בה (במישרין) למועד הדוח הינו כ-29.46% (כ-8.94% בדילול מלא), ובסמוך למועד פרסום הדוח הינו כ-8.97% (כ-8.41% בדילול מלא).

1. מבנה הקבוצה ותחומי הפעילות³

נכון למועד הדוח, החברה פועלת באמצעות החברות המוחזקות שלה בתחומי הביטוח, הפיננסים והנדל"ן המניב. נכון למועד הדוח, מניות החברה, ביטוח ישיר, אי.די.אי. חברה לביטוח בע"מ (להלן: "ישיר ביטוח") ואדגר רשומות למסחר בבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ (להלן: "הבורסה"). פעילותה של ביטוח ישיר מתבצעת בעיקר באמצעות ישיר אי.די.אי. אחזקות בע"מ, חברה בת בבעלות ושליטה מלאה (להלן: "ישיר אחזקות").

הפעילות בתחום הביטוח נעשית באמצעות ישיר ביטוח, המוחזקת, נכון למועד הדוח, בשיעור של כ-48.47% על ידי ביטוח ישיר. הפעילות בתחום הפיננסים מתבצעת באמצעות מימון ישיר מקבוצת ישיר (2006) בע"מ (להלן: "מימון ישיר"), המוחזקת, נכון למועד הדוח, בשיעור של כ-80.98%⁴ (כ-75.76% בדילול מלא) על ידי ביטוח ישיר. הפעילות בתחום הנדל"ן המניב מתבצעת באמצעות אדגר, המוחזקת, נכון למועד הדוח, בשיעור של כ-50.78% (כ-47.98% בדילול מלא) על ידי ביטוח ישיר, ובמישרין, בשיעור של כ-9.46% (כ-8.94% בדילול מלא) על ידי החברה - סך ההחזקה על ידי הקבוצה הינו כ-60.24%⁵.

כחלק ממהלך העסקים, בוחנת הקבוצה מעת לעת כניסה לפעילויות נוספות. נכון למועד הדוח, היקף ההשקעה בפעילויות אלה אינו מהותי לפעילות הקבוצה ולתוצאותיה הכספיות.

בתקופת הדוח, לא חלו שינויים בתחומי הפעילות העיקריים של הקבוצה. לפרטים אודות תחומי הפעילות העיקריים של החברה, ראו סעיף 1.2 לפרק א' לדוח התקופתי של החברה לשנת 2018.

החברה מבקשת להסב את תשומת הלב, כי בהמשך לאמור בסעיף 1.1 לפרק א' לדוח התקופתי של החברה לשנת 2018 ולדיווח מיידי של החברה מיום 16 באוקטובר 2019 (אסמכתא מס': 2019-01-103678) (מידע זה מהווה הכללה על דרך ההפניה), הושלם הסדר לפי סעיף 350 לחוק החברות, התשנ"ט-1999 וסעיף 25(ז)(ג) לחוק לקידום התחרות ולצמצום הריכוזיות, התשע"ד-2013 (להלן: "חוק הריכוזיות" ו-"ההסדר", בהתאמה). בהתאם להסדר, החברה רכשה את כל מניות ביטוח ישיר, שאינן מוחזקות בידיה, וזאת למעט המניות שבידי לאומי פרטנרס בע"מ. כתוצאה מכך, ביטוח ישיר הפכה לחברה פרטית, חדלה מלהיות תאגיד מדווח (כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 (להלן: "חוק ניירות ערך")) ולא נחשבת עוד חברת שכבה (כהגדרת מונח זה בחוק הריכוזיות).

יצוין, כי כתוצאה מהשלמת ההסדר, צפויה החברה לרשום ברבעון הרביעי לשנת 2019 קיטון בהון בסך של כ-260 מיליון ש"ח.

¹ לפרטים בדבר השלמת רכישת מניות הציבור בביטוח ישיר במסגרת הסדר (כהגדרת המונח להלן) לאחר תאריך הדוח, ראו בסעיף 1 להלן.
² כ-50.78% (47.98% בדילול מלא) נוספים מאדגר מוחזקים על ידי ביטוח ישיר (בסמוך למועד פרסום הדוח כ-48.17% (כ-45.13% בדילול מלא)).
³ דוח זה כולל, בין השאר, תיאור כללי ותמציתי של מוצרי ביטוח וכיסויים ביטוחיים. התנאים המלאים והמחייבים הם התנאים המפורטים בכל פוליסה ו/או חוזה ביטוח לפי העניין. התיאור הינו לצרכי דוח זה בלבד ולא ישמש לצרכי פרשנות הפוליסות ו/או חוזה הביטוח, לפי העניין.
⁴ כ-20.13% מהון המניות המונפק והנפרע של מימון ישיר מוחזק על ידי ביטוח ישיר וכ-60.85% מהון המניות המונפק והנפרע של מימון ישיר מוחזק על ידי ישיר אחזקות.
⁵ ראו ה"ש 2 לעיל.

להלן תמצית מאזן החברה תוך איחוד חברות בנות המוחזקות בשיעור של 100%, וכן התאמת השווי בספרים של ההחזקות בשתי החברות העיקריות, ביטוח ישיר ואדגר, לערכן לתאריך הדוח ובסמוך ליום פרסום הדוח. הנתונים הינם במיליוני ש"ח.

שוי	שיעור החזקה סמוך ליום פרסום הדוח	שוי בבורסה 30.09.2019	שיעור החזקה	ערך בספרים	סעיף
27.11.2019 ⁶					
2,030	92.7%	1,589	72.94%	723	השקעה בביטוח ישיר ⁷
107	8.97%	93	9.46%	100	השקעה באדגר ⁸
2,137		1,682		823	סך-הכל השקעות בחברות בנות רכוש קבוע ונדל"ן להשקעה
				20	זכאים, נטו
				(4)	חוב פיננסי, נטו
				(427)	הון עצמי ⁹
				412	

2. שינויים בסביבה הכלכלית

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 הכלכלית של החברה, ראו סעיף 2.2 לפרק א' לדוח התקופתי של החברה לשנת 2018.

3. התפתחויות בתקופת הדוח ולאחריה

3.1. היתר שליטה חדש להחזקת אמצעי שליטה בישיר ביטוח

ביום 31 במרס 2019, התקבל היתר חדש לשליטה ולהחזקת אמצעי שליטה בישיר ביטוח, מאת הממונה על שוק ההון, ביטוח וחסכון שבמשרד האוצר, אשר מתיר את הפחתת שיעור ההחזקה של ביטוח ישיר (בעקיפין, באמצעות ישיר אחזקות) בישיר ביטוח, ובלבד שלא יפחת מ-40.01%.

3.2. דיבידנד מחברות מאוחדות עיקריות (כמשמעותן במבוא לדוח הדירקטוריון)

א. ביום 11 במרס 2019, הכריזה אדגר על חלוקת דיבידנד בסך של 10.9 מיליון ש"ח לבעלי מניותיה. הדיבידנד שולם ביום 4 באפריל 2019, חלק החברה בדיבידנד האמור הינו כ-1 מיליון ש"ח.

ביום 16 במאי 2019, הכריזה אדגר על חלוקת דיבידנד בסך של 10 מיליון ש"ח לבעלי מניותיה. הדיבידנד שולם ביום 12 ביוני 2019. חלק החברה בדיבידנד האמור הינו כ-1 מיליון ש"ח.

ביום 14 באוגוסט 2019, הכריזה אדגר על חלוקת דיבידנד בסך של 9 מיליון ש"ח לבעלי מניותיה. הדיבידנד שולם ביום 10 בספטמבר 2019. חלק החברה בדיבידנד האמור הינו כ-1 מיליון ש"ח.

ביום 24 בנובמבר 2019, הכריזה אדגר על חלוקת דיבידנד בסך של 9.5 מיליון ש"ח לבעלי מניותיה, לתשלום ביום 17 בדצמבר 2019. חלק החברה בדיבידנד האמור צפוי לעמוד על כ-0.4 מיליון ש"ח (הסכום האמור הינו בכפוף להשלמת הנפקה והצעת מכר כאמור בסעיף 3.6 להלן).

ב. ביום 25 במרס 2019, הכריזה ביטוח ישיר על חלוקת דיבידנד בסך של 30 מיליון ש"ח לבעלי מניותיה. הדיבידנד שולם ביום 10 באפריל 2019. חלק החברה בדיבידנד האמור הינו כ-21.6 מיליון ש"ח.

ביום 4 בנובמבר 2019, הכריזה ביטוח ישיר על חלוקת דיבידנד בסך של 80 מיליון ש"ח. הדיבידנד שולם ביום 11 בנובמבר 2019. חלק החברה בדיבידנד האמור הינו כ-74.2 מיליון ש"ח.

⁶ השקעה באדגר לפי שווי בורסאי, השקעה בביטוח ישיר לפי הערכת שווי ליום 31.12.2018.

⁷ מספר המניות בהחזקת החברה למועד הדוח - 38,950,520 מניות בנות 1 ש"ח ע.ג. ובסמוך ליום פרסום הדוח - 49,504,737 מניות בנות 1 ש"ח ע.ג..

⁸ מספר המניות בהחזקת החברה למועד הדוח וליום פרסום הדוח - 12,562,395 מניות בנות 1 ש"ח ע.ג..

⁹ הון המניות הרשום והמונפק למועד הדוח וליום פרסום הדוח - 64,954,008 מניות בנות 1 ש"ח ע.ג..

3.3 רכישת מניות ביטוח ישיר

במהלך חודש אפריל 2019, רכשה החברה 507,000 מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.ג. של ביטוח ישיר, מחוץ לבורסה, בעלות כוללת של כ-20 מיליון ש"ח. כתוצאה מהרכישות האמורות, רשמה החברה קיטון בהון בסך של כ-13 מיליון ש"ח במהלך הרבעון השני של שנת 2019. שיעור האחזקה של החברה בביטוח ישיר לאחר הרכישות האמורות עומד על כ-72.94% מהונה המונפק והנפרע ומזכויות ההצבעה בה.

3.4 הנפקת מניות החברה במסגרת הצעה פרטית שאינה חריגה ואינה מהותית

ביום 13 ביוני 2019, הנפיקה החברה 225,000 מניות רגילות, בנות 1 ש"ח ע.ג. כל אחת, המהוות (נכון למועד ההנפקה) כ-0.35% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה ומזכויות ההצבעה בה, למשקיע אשר נמנה על המשקיעים המפורטים בתוספת הראשונה לחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 (להלן: "חוק ניירות ערך") בהצעה פרטית שאינה חריגה ואינה מהותית (כהגדרת מונחים אלו בתקנות ניירות ערך (הצעה פרטית של ניירות ערך בחברה רשומה), התש"ס-2000), בתמורה לסך של כ-2.4 מיליון ש"ח. לפרטים נוספים, ראו דיווח מיידי של החברה מיום 13 ביוני 2019 (אסמכתא מס': 2019-01-050382) (מידע זה מהווה הכללה על דרך ההפניה).

3.5 התחייבויות פיננסיות

בחברה

ביום 30 באפריל 2019, אישרה האסיפה הכללית של מחזיקי אגרות החוב (סדרה ח') של החברה את תיקון שטר הנאמנות, באופן שבו, בין השאר, תותאמנה אמות המידה הפיננסיות ומגבלות החלוקה הקבועות בו, לאלו הקיימות בשטר הנאמנות של אגרות החוב (סדרה י') של החברה. כמו כן, החל ממועד אישור האסיפה הכללית כאמור, הוגדלה הריבית השנתית שנושאות אגרות החוב (סדרה ח') בשיעור של 0.7%, כך ששיעור הריבית השנתית בגין אגרות החוב (סדרה ח'), החל ממועד התיקון, יעמוד על 6.35%. לפרטים נוספים, ראו את דוח זימון האסיפה האמורה, אשר פורסם על ידי רזניק פז נבו נאמנויות בע"מ ביום 28 במרס 2019, ועל תיקוניו, מיום 14 באפריל 2019 ומיום 21 באפריל 2019 (אסמכתאות מס': 2019-10-028588, 2019-10-036721 ו-2019-10-036306). בהתאמה (מידע זה מהווה הכללה על דרך ההפניה).

ביום 28 במאי 2019, הנפיקה החברה 235,381,000 ע.ג. אגרות חוב (סדרה י') של החברה, בנות 1 ש"ח ע.ג. כל אחת, בדרך של הרחבת סדרה, בתמורה לסך של כ-250,445 אלפי ש"ח, תנאי אגרות החוב הינם בהתאם לאגרות החוב (סדרה י') שבמחזור, כמתואר בבאור 4'ג'א'2019 לדוח התקופתי של החברה לשנת 2018.

באדגר

ביום 23 במאי 2019, הנפיקה אדגר סך של כ-199 מיליון ע.ג. אגרות חוב (סדרה י') של אדגר, בנות 1 ש"ח ע.ג. כל אחת, בדרך של הרחבת סדרה, בתמורה נטו לסך של כ-204 מיליון ש"ח (בניכוי הוצאות הנפקה). תנאי אגרות החוב הינם בהתאם לאגרות החוב (סדרה י') שבמחזור. לפרטים נוספים, ראו באור 7'כג' לדוחות הכספיים.

בחודש ספטמבר 2019, התקשרו החברות הבנות של אדגר בפולין, עם תאגיד בנקאי מקומי בהסכם להארכת ההלוואות ועדכון תנאיהן שעיקריו הינם כמפורט להלן:

- ההלוואות ביחס לנכסים Adgar Plaza One ו-Adgar Bit שמשתיימות בספטמבר 2022 וההלוואה בנכס Adgar Wave שמשתיימת בספטמבר 2021, תוארכנה עד לחודש ספטמבר 2024. יתרת לוחות הסילוקין הינם ללא שינוי.
- תחול אחריות צולבת בין נכסי החברות הבנות של אדגר בפולין (למעט הנכס BMW, אשר רכישתו מומנה באמצעות תאגיד בנקאי אחר) כך שהשעבודים שהועמדו לטובת התאגיד הבנקאי כאמור בגין הנכסים, ישמשו כבטוחה ביחס לכל אחת מן ההלוואות.
- אמות המידה הפיננסיות הקיימות בגין הנכסים תוחלפנה באמות מידה ביחס לכלל הנכסים.

לפרטים נוספים ופירוט אמות המידה המועדכנות ראה באור 7'כה' לדוחות הכספיים.

במימון ישיר

ביום 22 במאי 2019, התקשרו מימון ישיר ומימון ישיר הנפקות (סדרה 9) בע"מ, בהסכם המחאה ותפעול לאיגוח של תיק הלוואות רכב, בהיקף של כ-161 מיליון ש"ח, לפרטים נוספים ראו באור 7טז' לדוחות הכספיים.

ביום 30 במאי 2019, התקשרו מימון ישיר ומימון ישיר הנפקות (סדרה 10) בע"מ, בהסכם המחאה ותפעול לאיגוח של תיק הלוואות רכב, בהיקף של כ-120 מיליון ש"ח, לפרטים נוספים ראו באור 7יז' לדוחות הכספיים.

לאחר תאריך הדוח, ביום 30 באוקטובר 2019, הנפיקה מימון ישיר כ-510 מיליון ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה ב') למשקיעים מסווגים. לפרטים נוספים ראה באור 8ה' לדוחות הכספיים.

3.6 מימוש אופציות והקצאת מניות בחברות מוחזקותבמימון ישיר

ביום 13 ביוני 2019, מומשו 4,000,000 אופציות של מימון ישיר לסך של 2,338,665 מניות של מימון ישיר, המהוות, נכון למועד המימוש, כ-1% מהון המניות של מימון ישיר, בתמורה לסך של כ-24 אלפי ש"ח. המימוש בוצע באמצעות מנגנון Net Exercise. המניות האמורות נרכשו על ידי ביטוח ישיר בתמורה לכ-9 מיליון ש"ח. כתוצאה ממימוש האופציות ורכישת המניות על ידי ביטוח ישיר, רשמה החברה בתקופת הדוח קיטון בהון בסך של כ-5 מיליון ש"ח.

באדגר

במהלך תקופת הדוח מומשו 4,020,000 אופציות של אדגר, ל-920,598 מניות בנות 1 ש"ח ע.ג. של אדגר, המהוות, נכון למועד המימוש, כ-0.7% מהון המניות של אדגר. המימוש בוצע באמצעות מנגנון Net Exercise הקבוע בתכנית האופציות של אדגר. כתוצאה ממימוש האופציות כאמור, רשמה החברה בתקופת הדוח קיטון בהון בסך של כ-0.7 מיליון ש"ח.

לאחר תאריך הדוח, בחודש אוקטובר 2019, מומשו 1,650,000 אופציות של אדגר, ל-611,220 מניות בנות 1 ש"ח ע.ג. של אדגר, המהוות, נכון למועד המימוש, כ-0.46% מהון המניות של אדגר. המימוש בוצע באמצעות מנגנון Net Exercise הקבוע בתכנית האופציות של אדגר. כתוצאה ממימוש האופציות כאמור, צפויה החברה לרשום ברבעון הרביעי לשנת 2019 קיטון בהון בסך של כ-1.2 מיליון ש"ח.

לאחר תאריך הדוח, בחודש אוקטובר 2019, הקצתה אדגר בהצעה פרטית מהותית (שאינה חריגה), סך כולל של 6,600,000 מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.ג. כ"א של אדגר בתמורה לסך כולל של 50,160 אלפי ש"ח, המשקף מחיר של 7.6 ש"ח למניה, וכן סך כולל של 3,300,000 אופציות לא רשומות למסחר, ללא תמורה, הניתנות למימוש ל-3,300,000 מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.ג. כ"א של אדגר עד ליום 31 בדצמבר 2020, בתמורה למחיר מימוש של 8.5 ש"ח לאופציה, צמוד למדד המחירים לצרכן וכפוף להתאמות נוספות. כתוצאה מההקצאה האמורה, צפויה החברה לרשום ברבעון הרביעי לשנת 2019 קיטון בהון בסך של כ-2.2 מיליון ש"ח.

ביום 27 בנובמבר 2019, דיווחו החברה ואדגר על תוצאות מרכז למשקיעים מסווגים במסגרת גיוס הון בדרך של הצעה אחידה של אדגר, והצעת מכר לחלק ממניות אדגר הנמצאות באחזקתה של החברה. בכוונת אדגר והחברה לקבל בקשות להתחייבות מוקדמת ל-18,288,000 מניות בהיקף כספי כולל של כ-159 מיליון ש"ח, מתוכו כ-53 מיליון ש"ח בתמורה למניות אדגר הנמכרות על ידי החברה. מחיר הסגירה במכרז הינו 8.71 ש"ח למניה. מובהר כי נכון למועד זה אין כל וודאות כי גיוס ההון יצא לפועל, והינו כפוף לקבלת כל האישורים וההיתרים הנדרשים על פי דין. לפרטים נוספים ראו דיווח מיום 27 בנובמבר 2019, אסמכתא מס' 2019-01-115987 (מידע זה מהווה הכללה על דרך ההפניה).

3.7 הסכם מקדמי של אדגר לרכישת נכס בקנדה

לאחר תאריך הדוח, בחודש נובמבר 2019, התקשרה חברת בת של אדגר בקנדה, יחד עם שותף, בהסכם מקדמי, במסגרתו ירכשו במשותף, מאת צד שלישי, שאינו קשור לאדגר ו/או לבעלי השליטה בה, נכס הכולל שלושה מבני משרדים עם חניה סמוכה במיססאגה, קנדה (חלק מה-GTA), בשטח כולל להשכרה של כ-32 אלפי מ"ר ובתפוסה של כ-93% אשר צפוי להניב לאדגר תשואה בשיעור של כ-6.5%. חלק אדגר בעלות העסקה (כולל עלויות רכישה) הינו 50%, כ-47 מיליון דולר קנדי (כ-123 מיליון ש"ח). אדגר, ביחד עם השותף, צפויה לממן את הרכישה באמצעות הלוואה בנקאית והון עצמי. השלמת העסקה, ככל ותושלם, כפופה לביצוע בדיקת נאותות ולחתימה על הסכם מחייב כמקובל בעסקאות מסוג זה.

3.8. הגשת טיוטת תשקיף - מימון ישיר

ביום 7 בנובמבר 2019, הגישה מימון ישיר טיוטת תשקיף של הצעה ראשונית לציבור (IPO) לרשות ניירות ערך, במסגרתו תוצענה לציבור מניות רגילות של מימון ישיר, הן בדרך של הנפקה ע"י מימון ישיר והן בדרך של הצעת מכר ע"י ביטוח ישיר ו/או ישיר איי.די.איי. אחזקות בע"מ.

3.9. חשיפה מטבעית

לאדגר עודף נכסים על התחייבויות במטבעות דולר קנדי ואירו בסך כ-0.3 מיליארד דולר קנדי וכ-0.1 מיליארד אירו, בהתאמה. לאחר מועד הדוח (ועד המועד הסמוך לפרסומו), לא חל שינוי מהותי בהיקף החשיפה. עם זאת, נרשמה ירידה בשער החליפין היציג של הדולר הקנדי ביחס לש"ח, בשיעור של כ-1%, ועלייה בשער החליפין היציג של האירו ביחס לש"ח, בשיעור של כ-0.3%. היקף ההשפעה הצפוי של השינוי בשערי החליפין היציגים כאמור לעיל, לאחר מועד הדוח (ועד בסמוך למועד פרסומו), על ההון המיוחס לבעלי מניות אדגר, נטו, בהתחשב בהגנות הקיימות על השינויים בשערים אלו, הינו קיטון בסך של כ-1.6 מיליון ש"ח (חלק החברה כ-0.8 מיליון ש"ח).

לפרטים בדבר ארועים מהותיים נוספים בתקופת הדוח ולאחריה, ראו באורים 7 ו-8 לדוחות הכספיים.

4. המצב הכספי

ההון המיוחס לבעלי מניות החברה ליום 30 בספטמבר 2019 הסתכם ב-411,883 אלפי ש"ח, לעומת 376,010 אלפי ש"ח ליום 31 בדצמבר 2018. השינוי בהון בתקופת הדוח נבע בעיקרו מרווח כולל לתקופה המיוחס לבעלי המניות של החברה בסך של 63,588 אלפי ש"ח, בקיזוז ההשפעה של דיבידנד לבעלי המניות של החברה בסך של 12,000 אלפי ש"ח, קיטון בעודפים עקב רכישת מניות ביטוח ישיר כאמור בסעיף 3.3 לעיל וקיטון בהון עקב מימוש אופציות בחברות מוחזקות ורכישת חלק מהמניות האמורות על ידי ביטוח ישיר כאמור בסעיף 3.6 לעיל.

לפרטים בדבר משטר נושר פרעון כלכלי של חברת ביטוח מבוסס Solvency II, ראו נספח א' להלן וכן באור 4 לדוחות הכספיים.

להלן נתונים עיקריים מהמאזנים המאוחדים:

ליום 31 בדצמבר 2018	ליום 30 בספטמבר		
	2018	2019	
	אלפי ש"ח		
1,264,038	1,239,486	1,335,833	סך הכל מזומנים ושווי מזומנים
243,749	258,496	275,104	חייבים ויתרות חובה
575,807	607,105	593,435	פרמיות לגבייה
3,887,266	3,432,472	3,701,695	סך הכל נכסים פיננסיים
4,194,062	4,109,417	4,172,679	נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה
343,849	330,444	376,436	נכסים לא מוחשיים
1,183,274	956,246	1,660,696	נכסים המיועדים למימוש
1,216,960	1,190,383	1,684,175	נכסים אחרים
12,909,005	12,124,049	13,800,053	סך כל הנכסים
832,743	692,576	1,003,573	זכאים ויתרות זכות
6,858,864	6,144,341	7,190,554	סך הכל התחייבויות פיננסיות
3,549,239	3,612,261	3,763,355	סך הכל התחייבויות בגין חוזי ביטוח וחוזי השקעה
289,935	283,487	347,147	התחייבויות אחרות
1,378,224	1,391,384	1,495,424	הון
12,909,005	12,124,049	13,800,053	סך כל ההון וההתחייבויות
376,010	381,946	411,883	הון המיוחס לבעלי המניות
1,002,214	1,009,438	1,083,541	הון המיוחס לזכויות שאינן מקנות שליטה
1,378,224	1,391,384	1,495,424	סך-הכל הון

4.1. נכסים פיננסיים

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

4.2. נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה

השינוי ביתרת סעיף נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה בתקופת הדוח, נובע בעיקרו מהשקעות בתקופת הדוח בנדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה בהיקף של כ-111 מיליון ש"ח (מתוכם כ-60 מיליון ש"ח בגין פרויקט בהקמה אדגר 360 מגדל C, כ-16 מיליון ש"ח בקנדה, כ-21 מיליון ש"ח בפולין וכ-5 מיליון ש"ח בבלגיה בעיקר בגין התאמות לדיירים והסבת שטחים לחללי עבודה משותפים), ומרישום עליית ערך נכסים בסך של כ-81 מיליון ש"ח. מנגד, הירידה בשערי החליפין של האירו והדולר הקנדי בתקופת הדוח, הביאה לקיטון של כ-212 מיליון ש"ח בסעיף זה.

נכון לתאריך הדוח, מחזיקה אדגר ב-37 נכסים מניבים בשטח כולל של כ-366 אלפי מ"ר (לא כולל פרויקט בהקמה) לפי החלוקה הבאה:

מספר נכסים	שטח להשכרה באלפי מ"ר	
5	81	ישראל
3	27	בלגיה
23	149	קנדה
6	109	פולין
37	366	סה"כ

במהלך חודש ספטמבר 2019 החלו עבודות להריסת מבנה קיים בבעלות אדגר, ברחוב אפעל 33 בפתח תקווה, בשטח של כאלפיים מ"ר, אשר הושכר כמחסן לתקופה זמנית. בשלב הראשון, בכוונת אדגר להקים חניון תת קרקעי של שלושה מרתפי חנייה בעלות של כ-110 מליון ש"ח (כולל מימון) לצורך בנייה עתידית, בניית החניון כאמור צפויה להסתיים בסוף שנת 2021.

האמור לעיל, לרבות ביחס לצפי אדגר לסיום הקמת החניון כאמור, הינו בגדר מידע צופה פני עתיד (כהגדרתו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 (להלן: "חוק ניירות ערך")). הנחות והערכות אדגר מבוססות על הנתונים שבידי אדגר כיום ובהנחה של המשך פעילותה במהלך העסקים הרגיל. אין כל וודאות, כי הנחות והערכות אלו תתמשנה באופן חלקי או מלא, הואיל והינן תלויות, בחלקן, בגורמים חיצוניים שלאדגר אין כל יכולת השפעה עליהם או שיכולת אדגר להשפיע עליהם מוגבלת.

לפרטים נוספים בדבר נכסי נדל"ן להשקעה מהותיים מאוד של אדגר ראו נספח ב' להלן.

4.3. נכסים לא מוחשיים

כולל בעיקרו תוכנות, וכן מוניטין בגין השקעות בחברות מאוחדות.

4.4. 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 בישיר ביטוח, כאמור לעיל.

4.5. התחייבויות פיננסיות

לפרטים בדבר התחייבויות פיננסיות, ראו סעיף 6 להלן בדבר מקורות המימון של החברה.

5. תוצאות הפעילות

להלן פירוט הרווח הכולל של החברה בתקופת הדוח, לעומת התקופה המקבילה אשתקד:

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2018	לשלושת החודשים שנסתיימו ביום 30 בספטמבר		לתשעת החודשים שנסתיימו ביום 30 בספטמבר		
	2018	2019	2018	2019	
					אלפי ש"ח
224,233	65,442	95,377	201,893	287,108	רווח נקי
(5,990)	(789)	(36,015)	3,936	(63,830)	רווח (הפסד) כולל אחר
218,243	64,653	59,362	205,829	223,278	סה"כ רווח כולל
(167,336)	(51,503)	(46,057)	(151,013)	(159,690)	מיוחס לזכויות שאינן מקנות שליטה
50,907	13,150	13,305	54,816	63,588	רווח כולל לתקופה, מיוחס לבעלי המניות

השינוי ברווח הכולל בתקופת הדוח נובע בעיקר מהשינויים ברווח הכולל בתחומי הביטוח, האשראי הצרכני ומגזר הנדל"ן, כאמור בסעיפים 5.1 עד 5.3 להלן, כאשר בתקופת הדוח הושפעו התוצאות גם מהעלייה בשיעור האחזקה של הקבוצה במימון ישיר החל מסוף שנת 2018. בנוסף על האמור, בתקופת הדוח נרשמה בביטוח ישיר הוצאה בגין שערך אופציה ללאומי פרטנרס בסך של כ-13 מיליון ש"ח (חלק החברה כ-10 מיליון ש"ח).

להלן הרכב ההכנסות וההוצאות במאוחד לפי תחומי הפעילות:

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2018	לשלושת החודשים שנסתיימו ביום 30 בספטמבר		לתשעת החודשים שנסתיימו ביום 30 בספטמבר		סעיף	
	2018	2019	2018	2019		
						אלפי ש"ח
2,395,540	619,129	566,121	1,823,145	1,742,035	5.1	הכנסות: מגזר הביטוח
485,406	95,609	146,566	371,137	464,916	5.2	אשראי צרכני
265,118	66,987	110,286	187,850	294,561	5.3	מגזר הנדל"ן
3,146,064	781,725	822,973	2,382,132	2,501,512		סך ההכנסות ממגזרי הפעילות
13,793	14,068	7,701	19,218	23,981		הכנסות אחרות
3,159,857	795,793	830,674	2,401,350	2,525,493		סך ההכנסות
2,112,350	514,831	491,377	1,556,097	1,508,891		הוצאות: מגזר הביטוח
378,838	89,694	104,427	285,998	312,412		אשראי צרכני
185,900	46,795	41,958	137,432	144,361		מגזר הנדל"ן
2,677,088	651,320	637,762	1,979,527	1,965,664		סך ההוצאות במגזרי הפעילות
109,704	34,564	44,482	80,285	111,167		הוצאות אחרות
2,786,792	685,884	682,244	2,059,812	2,076,831		סך ההוצאות

בתקופת הדוח נרשמה עלייה של כ-3% בפרמיות שהורווחו ברוטו במגזר הביטוח. בנוסף, בתקופת הדוח אדגר רשמה הכנסות משערך נכסים גבוהות בהיקף משמעותי ביחס לתקופה המקבילה אשתקד. השינוי בהוצאות נבע בעיקר מגידול בהיקף העסקים בתחומי הביטוח והאשראי הצרכני ומרישום שערך בגין אופציה ללאומי פרטנרס, כאמור לעיל.

להלן פירוט הרווח הכולל במאוחד לפי תחומי הפעילות:

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2018	לשלושת החודשים שנסתיימו ביום 30 בספטמבר		לתשעת החודשים שנסתיימו ביום 30 בספטמבר		סעיף	
	2018	2019	2018	2019		
	אלפי ש"ח					
272,950	102,690	77,476	264,070	247,543	5.1	מגזר הביטוח
106,568	5,915	42,139	85,139	152,504	5.2	אשראי צרכני (*)
84,423	21,964	28,558	58,842	72,448	5.3	מגזר הנדל"ן
463,941	130,569	148,173	408,051	472,495		סך הרווח הכולל ממגזרי הפעילות
(102,239)	(21,565)	(34,329)	(63,424)	(84,066)	5.4	הפסד כולל שאינו מוקצה למגזרי הפעילות, נטו
361,702	109,004	113,844	344,627	388,429		סך הרווח הכולל לפני מסים על ההכנסה

(*) יצוין, כי קיימים פערים בין הרווח המוצג בדוחות מימון ישיר לבין הרווח ממגזר האשראי הצרכני הנרשם בדוחות החברה, אשר נובעים מתיקי הלוואות אשר נמכרו לישיר ביטוח. לפרטים נוספים ראו סעיף 5.2 להלן.

5.1. מגזר הביטוח

פרמיות שהורווחו ברוטו בתקופת הדוח הסתכמו ב-1,975,135 אלפי ש"ח (בשייר 1,609,511 אלפי ש"ח) - גידול של כ-3% לעומת התקופה המקבילה אשתקד. הגידול נבע מעלייה של כ-2% בפרמיות שהורווחו בעסקי ביטוח כללי, עלייה של כ-4% בפרמיות שהורווחו בעסקי ביטוח בריאות ועלייה של כ-5% בפרמיות שהורווחו בעסקי ביטוח חיים וחסכון ארוך טווח. השינוי בפרמיות ברוטו בתקופת הדוח נובע בעיקר מגידול במספר הלקוחות והיקף הפעילות במרבית הענפים בהם פועלת ישיר ביטוח, לצד פעולות יזומות של ישיר ביטוח לטיוב תיק הלקוחות והורדת תעריפים בענף רכב רכוש, עקב השינויים בסביבה התחרותית.

בתקופת הדוח, הסתכם הרווח הכולל לפני מס במגזר הביטוח בסך 247,543 אלפי ש"ח, לעומת רווח כולל לפני מס בסך 264,070 אלפי ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. הקיטון ברווח בתקופת הדוח נובע בעיקר מירידה ברווחיות החיתומית בענפי רכוש, אשר קוזזה בחלקה על ידי עלייה ברווחיות בענפי רכב חובה וחבויות. הכנסות מהשקעות בתקופת הדוח כוללות השפעת רווח משערוך נדל"ן להשקעה בסך של כ-10 מיליון ש"ח, לעומת הפסד משערוך בסך של כ-3 מיליון ש"ח אשתקד. ברבעון השלישי של שנת הדוח נרשמה ירידה ברווח בעיקר לאור קיטון בהכנסות מהשקעות, אשר היו נמוכות בכ-15 מיליון ש"ח בהשוואה לרבעון המקביל אשתקד, ומירידה ברווחיות החיתומית בענפי רכוש אשר קוזזה בחלקה על ידי עלייה ברווחיות בענפי רכב חובה וחבויות.

בתקופת הדוח נרשם בישיר ביטוח גידול מצרפי של כ-11% בסעיפי הוצאות שיווק ורכישה אחרות והוצאות אחזקה, הנהלה וכלליות, הנובע בעיקר מצמיחה בהיקף הפעילות, אשר באה לידי ביטוי בגידול בעמלות לשותפים עסקיים, וכן מגידול בהוצאות שכר, בין היתר בשל התפתחות השכר במשק, גידול בהיקף הנציגים בהלימה לצמיחה בגודל תיק הלקוחות והמשך הגדלת ההשקעות בתשתיות הטכנולוגיות.

להלן נתונים עיקריים במגזר הביטוח:

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2018	לשלושת החודשים שנסתיימו ביום 30 בספטמבר		לתשעת החודשים שנסתיימו ביום 30 בספטמבר		
	2018	2019	2018	2019	
	אלפי ש"ח				
2,578,450	659,949	663,538	1,920,828	1,975,135	פרמיות שהורווחו ברוטו
301,592	86,954	130,327	197,330	365,624	פרמיות שהורווחו על ידי מבטחי משנה
2,276,858	572,995	533,211	1,723,498	1,609,511	פרמיות שהורווחו בשייר
48,020	24,901	6,233	52,405	54,794	רווחים מהשקעות, נטו והכנסות מימון
70,662	21,233	26,677	47,242	77,730	דמי ניהול, עמלות ואחרות
2,395,540	619,129	566,121	1,823,145	1,742,035	סך הכל הכנסות
1,587,969	381,872	348,704	1,182,708	1,091,673	סך הכל תביעות בשייר
524,381	132,959	142,673	373,389	417,218	סך הכל הוצאות
283,190	104,298	74,744	267,048	233,144	רווח לפני מסים על ההכנסה
(10,240)	(1,608)	2,732	(2,978)	14,399	רווח (הפסד) כולל אחר לפני מסים על ההכנסה
272,950	102,690	77,476	264,070	247,543	רווח כולל לפני מסים על ההכנסה

להלן הרכב פרמיות שהורווחו ברוטו לפי תחומי הפעילות במגזר הביטוח:

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2018	לשלושת החודשים שנסתיימו ביום 30 בספטמבר		לתשעת החודשים שנסתיימו ביום 30 בספטמבר		סעיף	
	2018	2019	2018	2019		
	אלפי ש"ח					
553,957	141,344	140,497	416,675	423,122	5.1.1	ביטוח רכב חובה
1,266,044	323,078	317,923	940,187	953,901	5.1.2	ביטוח רכב רכוש
195,375	49,882	55,681	144,429	159,843	5.1.3	ענפי רכוש ואחרים
17,940	4,489	4,854	13,387	13,979	5.1.4	ענפי חבויות אחרים
291,357	73,739	77,350	216,837	227,537	5.1.5	ביטוח חיים וחסכון ארוך טווח
253,777	67,417	67,233	189,313	196,753	5.1.6	ביטוח בריאות
2,578,450	659,949	663,538	1,920,828	1,975,135		סך פרמיות שהורווחו ברוטו

להלן תוצאות הפעילות לפי תחומי הפעילות במגזר הביטוח:

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2018	לשלושת החודשים שנסתיימו ביום 30 בספטמבר		לתשעת החודשים שנסתיימו ביום 30 בספטמבר		סעיף	
	2018	2019	2018	2019		
	אלפי ש"ח					
(39,149)	10,273	8,421	1,669	31,270	5.1.1	ביטוח רכב חובה
167,550	43,267	27,733	132,731	100,046	5.1.2	ביטוח רכב רכוש
27,651	8,533	2,270	25,153	13,013	5.1.3	ענפי רכוש ואחרים
2,131	318	2,306	2,731	6,860	5.1.4	ענפי חבויות אחרים
74,956	25,219	25,518	63,511	59,728	5.1.5	ביטוח חיים וחסכון ארוך טווח
39,811	15,080	11,228	38,275	36,626	5.1.6	ביטוח בריאות
272,950	102,690	77,476	264,070	247,543		סך הכל רווח כולל מתחומי הביטוח

5.1.1. ביטוח רכב חובה

פרמיות שהורווחו ברוטו בתקופת הדוח בעסקי ביטוח רכב חובה הסתכמו ב-423,122 אלפי ש"ח (בשייר 165,295 אלפי ש"ח) - עלייה של כ-2% מול התקופה המקבילה אשתקד. בתקופת הדוח נרשם קיטון של כ-45% בפרמיות שהורווחו בשייר לאור הסכם ביטוח משנה מסוג "מכסה" (Quota Share) בגין שנת חיתום 2019.

החברה רשמה רווח כולל לפני מס בסך 31,270 אלפי ש"ח בתקופת הדוח בעסקי ביטוח רכב חובה - לעומת התקופה המקבילה אשתקד בה נרשם רווח כולל לפני מס בסך 1,669 אלפי ש"ח.

הרווח הכולל בתקופת הדוח כולל הקטנת ההתחייבות הביטוחית בגין השפעת סוגית ההיוון (לפרטים נוספים ראו באור 7'כח' לדוחות הכספיים) בסך של כ-30 מיליון ש"ח (כולל כ-3 מיליון ש"ח שנובעים מהתפתחות שוטפת, בהשוואה לכ-7 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד); קיטון בהתחייבות הביטוחית בגין השפעת ירידת הריבית על ההתחייבויות, בהתחשב באופן שערך הנכסים העומדים כנגד התחייבויות אלו, בסך של כ-14 מיליון ש"ח, לעומת גידול בהתחייבות הביטוחית בסך של כ-7 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד; הגדלת ההתחייבויות הביטוחיות בשל השפעת המדד בסך של כ-6 מיליון ש"ח מול סך של כ-12 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד, וכן זקיפת חלק ישיר ביטוח בהפסדי הפול, בסך של כ-19 מיליון ש"ח, לעומת סך של כ-29 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. מנגד, בתקופת הדוח נרשמה הגדלת מרווח בשל חוסר הוודאות הרגולטורית הנלווה לסיכון, בסך של כ-22 מיליון ש"ח לעומת סך של כ-7 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

5.1.2. ביטוח רכב רכוש

פרמיות שהורווחו ברוטו בתקופת הדוח בעסקי ביטוח רכב רכוש הסתכמו ב-953,901 אלפי ש"ח (בשייר 951,351 אלפי ש"ח) - עלייה של כ-1% מול התקופה המקבילה אשתקד, הנובעת מגידול במספר הלקוחות, בניכוי ההשפעה של פעולות יזומות של ישיר ביטוח לטיוב תיק הלקוחות ומהורדת תעריפים עקב השינויים בסביבה התחרותית.

החברה רשמה רווח כולל לפני מס בסך 100,046 אלפי ש"ח בתקופת הדוח בעסקי ביטוח רכב רכוש - ירידה של כ-25% לעומת התקופה המקבילה אשתקד בה נרשם רווח כולל לפני מס בסך של 132,731 אלפי ש"ח. הקיטון ברווח נובע מירידה ברווח החיתומי והכולל, בעיקר מהשפעת ירידת התעריפים, וכן מגידול בהוצאות המכירה כתוצאה מעלייה במספר הלקוחות, אשר הייתה גבוהה מהשינוי בסך ההכנסות בשל הורדת התעריפים, כאמור לעיל.

5.1.3. ענפי רכוש ואחרים

פרמיות שהורווחו ברוטו בתקופת הדוח בעסקי ביטוחי רכוש ואחרים הסתכמו ב-159,843 אלפי ש"ח (בשייר 90,580 אלפי ש"ח) - עלייה של כ-11% מול התקופה המקבילה אשתקד, הנובעת בעיקרה מגידול במספר הלקוחות ובהיקף הפעילות. הקיטון בפרמיות שהורווחו בשייר נובע מהסכם ביטוח משנה מסוג "מכסה" (Quota Share) בגין שנת חיתום 2019.

החברה רשמה רווח כולל לפני מס בסך 13,013 אלפי ש"ח בתקופת הדוח בעסקי ביטוחי רכוש ואחרים - קיטון של כ-48% לעומת התקופה המקבילה אשתקד בה נרשם רווח כולל לפני מס בסך 25,153 אלפי ש"ח, הקיטון ברווח נובע בעיקר מירידה ברווחיות החיתומית לאור השפעת נזקי צנרת בענף דירות, בין היתר בגין התפתחות תקופות קודמות.

5.1.4. ענפי חבויות אחרים

פרמיות שהורווחו ברוטו בתקופת הדוח בעסקי ביטוחי חבויות אחרים הסתכמו ב-13,979 אלפי ש"ח (בשייר 12,972 אלפי ש"ח) - עלייה של כ-4% מול התקופה המקבילה אשתקד.

החברה רשמה רווח כולל לפני מס בסך 6,860 אלפי ש"ח בתקופת הדוח בעסקי ביטוחי חבויות אחרים, לעומת התקופה המקבילה אשתקד בה נרשם רווח כולל לפני מס בסך 2,731 אלפי ש"ח. הרווח בתקופת הדוח כולל הקטנת התחייבות בגין השפעת תקנות ההיוון (לפרטים נוספים ראו באור 7'כח' לדוחות הכספיים) בסך של כ-1 מיליון ש"ח.

5.1.5. ביטוח חיים וחסכון ארוך טווח

פרמיות שהורווחו ברוטו בתקופת הדוח בעסקי ביטוח חיים וחסכון ארוך טווח הסתכמו ב-227,537 אלפי ש"ח (בשייר 200,137 אלפי ש"ח) - עלייה של כ-5% מול התקופה המקבילה אשתקד, הנובעת מצמיחה של כ-8% בפרמיות מוצרי הריסק (פוליסות ללא מרכיב חסכון) ומירידה של כ-14% בפרמיות מוצרי החסכון. הצמיחה בפרמיות בביטוח חיים נובעת מגידול בהיקף הפעילות.

בתקופת הדוח, נרשמו רווחים מהשקעות נטו בעסקי ביטוח חיים וחסכון ארוך טווח, בסך 23,053 אלפי ש"ח, כאשר בתקופה המקבילה אשתקד נרשם רווח בסך 7,609 אלפי ש"ח. בתחום זה, רווחים או הפסדים מהשקעות בגין נכסים העומדים כנגד פוליסות משתתפות ברווחים, נזקפים למבוטחים במסגרת עתודות בגין פוליסות משתתפות ברווחים, ואינם בעלי השפעה מהותית על רווחי מגזר הביטוח.

החברה רשמה רווח כולל לפני מס בסך 59,728 אלפי ש"ח בתקופת הדוח בעסקי ביטוח חיים וחסכון ארוך טווח - קיטון של כ-6% לעומת התקופה המקבילה אשתקד בה נרשם רווח כולל לפני מס בסך 63,511 אלפי ש"ח. הקיטון ברווח בתקופת הדוח נובע בעיקר מגידול בהוצאות עקב צמיחה בהיקף הפעילות אשר באה לידי ביטוי, בין השאר, בגידול בעמלות לשותפים עסקיים.

5.1.6. ביטוח בריאות

פרמיות שהורווחו ברוטו בתקופת הדוח בעסקי ביטוח בריאות הסתכמו ב-196,753 אלפי ש"ח (בשייר 189,176 אלפי ש"ח) - עלייה של כ-4% מול התקופה המקבילה אשתקד, הנובעת בעיקרה מגידול במספר הלקוחות ובהיקף הפעילות. הירידה בשיעור הצמיחה בענף בריאות בתקופת הדוח נובעת מהחלטה להקטין את המיקוד בתחום תאונות אישיות לאור השלכות הרגולציה בתחום.

החברה רשמה רווח כולל לפני מס בסך 36,626 אלפי ש"ח בתקופת הדוח בעסקי ביטוח בריאות - קיטון של כ-4% ביחס לתקופה המקבילה אשתקד בה נרשם רווח כולל לפני מס בסך 38,275 אלפי ש"ח. הגידול ברווח בתקופת הדוח נובע בעיקר מיחס תביעות שהיה נמוך יותר בתקופה המקבילה אשתקד.

5.2. אשראי צרכני

סך ההכנסות בתקופת הדוח מאשראי צרכני הסתכמו ב-464,916 אלפי ש"ח - עלייה של כ-25% לעומת התקופה המקבילה אשתקד. בתקופת הדוח נמשכה מגמת הגידול בהיקף הפעילות של מימון ישיר, אשר באה לידי ביטוי בעיקר בגידול בהיקף תיק האשראי שהחזיקה מימון ישיר בתקופת הדוח. זאת לצד עלייה בשווי תיק ההלוואות וברווחיות עסקאות המחאת תיקי הלוואות, בין היתר לאור ירידה בתשואות אג"ח בסיכון דומה לתיק ההלוואות של מימון ישיר. יצוין כי בתקופה המקבילה אשתקד הושפעו ההכנסות מעסקה חד פעמית מול לאומי קארד להעברת זכויותיה וחובותיה בנוגע להלוואות בהיקף של 420 מיליון ש"ח. בנטרול העסקה האמורה, הגידול בהכנסות מאשראי צרכני הינו כ-33%. יתרת תיק האשראי של מימון ישיר וההכנסות שנבעו ממנו, מושפעים מעסקאות מכירת תיקי אשראי (המחאת תיקי אשראי ואיגוח תיקי הלוואות) שמבצעת מימון ישיר. לפרטים באשר לעסקאות המחאת תיקי אשראי ואיגוח תיקי הלוואות בתקופת הדוח ולאחריו ראו באור 7 לדוחות הכספיים.

בדוחות הכספיים של החברה נרשם בתקופת הדוח רווח כולל בסך 97,941 אלפי ש"ח (רווח כולל לפני מס בסך כ-152,504 אלפי ש"ח), עלייה של כ-80% לעומת התקופה המקבילה אשתקד בה נרשם רווח כולל בסך 54,461 אלפי ש"ח (רווח כולל לפני מס בסך כ-85,139 אלפי ש"ח). יצוין, 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 כולל בסך 99,119 אלפי ש"ח, עלייה בשיעור של כ-80% לעומת התקופה המקבילה אשתקד בה נרשם רווח כולל בסך 55,090 אלפי ש"ח. בנטרול הרווח מעסקת לאומי קארד כאמור לעיל, חל גידול של 139% ברווח הנקי של מימון ישיר בתקופת הדוח לעומת התקופה המקבילה אשתקד.

השינוי ברווח הכולל לעומת התקופה המקבילה אשתקד נבע בעיקר מהבאים: (א) המשך מגמת הצמיחה בפעילות העמדת ההלוואות על ידי מימון ישיר, בפרט בתחום הלוואות הרכב; (ב) עלייה בהיקף תיק האשראי המוחזק על ידי מימון ישיר על מאזן מימון ישיר; (ג) שיפור ברווחיות עסקאות המחאת תיקי ההלוואות שהמחאת מימון ישיר וכן שווי תיקי ההלוואות המיועדים למכירה שמחזיקה מימון ישיר, בין היתר עקב תשואות האג"ח האמורות לעיל; (ד) ירידה בשיעור הוצאות החובות המסופקים של מימון ישיר, הנובעת בעיקרה מירידה מתונה בשיעור נזקי האשראי ומהחזקת שיעור גדול יותר של הלוואות רכב. הגידול האמור ברווח הכולל קוזז בעיקר בשל עסקת לאומי קארד כאמור לעיל, כאשר עסקה זו הגדילה את הכנסות הרבעון הראשון של שנת 2018 בהיקף של כ-21 מיליון ש"ח.

תיק האשראי של מימון ישיר שלא הומחה לצדדים שלישיים הסתכם ביום 30 בספטמבר 2019 בכ-2.1 מיליארד ש"ח.

5.3. מגזר הנדל"ן

החברה רשמה רווח כולל לפני מס בתחום הנדל"ן בסך 72,448 אלפי ש"ח בתקופת הדוח, לעומת רווח כולל לפני מס בסך 58,842 אלפי ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. העלייה ברווח הכולל הושפעה בעיקר מרישום שיעורים גבוהים משמעותית בתקופת הדוח, כאמור להלן, והן מעלייה ברווחיות התפעולית, בקיזוז ההשפעה נטו של הירידה בשערי החליפין של המטבעות הרלוונטיים לפעילות מגזר הנדל"ן, כאשר בתקופת הדוח נרשמה ירידה של 11.3% בשער החליפין של האירו וירידה של 4.5% בשער החליפין של הדולר הקנדי, לעומת התקופה המקבילה אשתקד בה נרשמה עלייה של 1.5% בשער החליפין של האירו ועלייה של 0.8% בשער החליפין של הדולר הקנדי. בנוסף, בתקופת הדוח נרשם הפסד כולל אחר בגין עסקאות קיבוע ריבית, והכנסות אחרות בסך כ-6 מיליון ש"ח בגין פיצוי שהתקבל בקנדה מדייר לשעבר.

ההכנסות מהשכרת נכסים הסתכמו בתקופת הדוח ב-181,956 אלפי ש"ח - עלייה של כ-1% למול התקופה המקבילה אשתקד. העלייה בהכנסות מהשכרת נכסים נובעת בעיקר מגידול בהכנסות בקנדה כתוצאה מעלייה בתפוסה ובשכר דירה וכן בגין נכסים חדשים שנרכשו, וכן מגידול בהכנסות בישראל בגין הנכס "אדגר 360". הגידול בהכנסות הינו לאחר השפעת שיערי החליפין שגרמה לקיטון בהכנסות בסך של כ-4.7 מיליון ש"ח.

בתקופת הדוח רשמה אדגר רווח מעליית ערך נדל"ן להשקעה בסך 80,754 אלפי ש"ח, לעומת התקופה המקבילה אשתקד בה נרשם רווח מעליית ערך נדל"ן להשקעה בסך 8,819 אלפי ש"ח. הרווח בתקופת הדוח נובע בעיקרו מהבאים: (א) שיעור כולל של כ-65 מיליון ש"ח בקנדה, לאור הארכת הסכם שכירות עם דייר יחיד בנכס יחד עם עלייה בשכר הדירה, וכן עלייה בשווי הקרקע בנכס Burnhamthorpe 350 עקב שינוי בתנאי שוק וכדאיות בנייה למגורים באותו אזור (ב) שיעור כולל של כ-39 מיליון ש"ח בישראל בעיקר עקב שיעור קרקע באפעל 33, פתח תקווה, לאור אישור תוכנית מתאר להגדלת זכויות בניה, שיעור בניין בראש העין בגין חתימה על הסכם שכירות לתקופה של 20 שנה לצרכי דאטה סנטר, וכן עלייה בשכר דירה בנכס "אדגר 360". מנגד, נרשמה ירידת ערך בסך של כ-23 מיליון ש"ח בנכסים בפולין, הנובעת בעיקר מהנחות לגבי שיעורי חידוש החוזים ועלייה בהוצאות התאמה בגין חידוש חוזים וחדשים, יחד עם ירידה בשכר הדירה האפקטיבי בחלק מהנכסים. לפרטים נוספים באשר לשיעור נדל"ן להשקעה ראו דוחות כספיים של אדגר המתפרסמים לציבור.

סך הוצאות אחזקה, הנהלה וכלליות הסתכמו ב-51,630 אלפי ש"ח בתקופת הדוח, לעומת 50,538 אלפי ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. השינוי בהוצאות נובע בעיקר מגידול בהוצאות שכר (בעיקר הפרשה למענקים בקנדה לאור הגידול ברווח מהפעילות בקנדה) אשר קוזזו בחלקן על ידי ירידה בהוצאות משפטיות וייעוץ מס.

הוצאות המימון נטו הסתכמו בתקופת הדוח ב-67,023 אלפי ש"ח, לעומת הוצאות מימון נטו בסך 88,601 אלפי ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. הירידה בהוצאות המימון, נטו בתקופת הדוח נובעת בעיקר מרישום הכנסות בגין הפרשי שער ועסקאות הגנה על שיערי החליפין, כאשר בתקופה המקבילה אשתקד נרשמו הוצאות בגין עסקאות כאמור, אשר קוזזו בחלקן על ידי עליית המדד בתקופת הדוח.

להלן נתונים עיקריים במגזר הנדל"ן:

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2018	לשלושת החודשים שנסתיימו ביום 30 בספטמבר		לתשעת החודשים שנסתיימו ביום 30 בספטמבר		סעיף	
	2018	2019	2018	2019		
		אלפי ש"ח				
244,214	60,520	58,298	180,783	181,956	5.3.1	הכנסות מהשכרת נכסים
24,576	5,283	33,225	8,819	80,754		רווח מעליית ערך נדל"ן להשקעה
(3,672)	1,184	18,763	(1,752)	25,708		הכנסות (הוצאות) מימון
-	-	-	-	6,143		הכנסות אחרות
265,118	66,987	110,286	187,850	294,561		סך-הכל הכנסות
69,907	16,604	16,556	50,538	51,630		הוצאות אחזקה, הנהלה וכלליות
						הוצאות מימון והוצאות אחרות,
						נטו
115,993	30,191	25,402	86,894	92,731		רווח לפני מסים על ההכנסה
79,218	20,192	68,328	50,418	150,200		רווח (הפסד) כולל אחר לפני מסים
						על ההכנסה
5,205	1,772	(39,770)	8,424	(77,752)		רווח כולל לפני מסים על ההכנסה
84,423	21,964	28,558	58,842	72,448		
						רווח כולל מיוחס לבעלי המניות
72,456	18,630	18,524	47,601	56,052		

5.3.1 התפלגות הכנסות לפי מגזרים גיאוגרפיים

להלן טבלה המפרטת את ההכנסות וה-NOI מהשכרת נכסים לפי מדינות (באלפי ש"ח):

שווי הנכסים בספרים ליום 30 בספטמבר 2019 ⁽¹⁾	2018	1-9/2018	1-9/2019	מדינה
				ישראל:
1,090,013	71,867	53,829	55,457	נכסים קיימים ⁽²⁾
	1,689	1,265	755	נכס שמויין לנדל"ן בהקמה
1,090,013	73,556	55,094	56,212	סה"כ הכנסות
	70,698	52,464	53,674	NOI
				קנדה:
1,407,347	80,240	58,870	60,762 ⁽³⁾	נכסים קיימים ⁽²⁾
53,506	2,030	1,161	2,768	נכס שנרכש בשנת 2018
1,460,853	82,270	60,031	63,530	סה"כ הכנסות
	74,225	53,925	61,239	NOI
				בלגיה:
187,176	15,647	11,803	10,673	נכסים קיימים ⁽²⁾
	14,363	10,710	9,173	NOI
				פולין:
933,998	72,741	53,855	51,541 ⁽⁴⁾	נכסים קיימים ⁽²⁾
	65,609	48,608	44,524	NOI
3,672,040	244,214	180,783	181,956	סה"כ
	224,895	165,707	168,610	סה"כ NOI (*)

(*) חישובי ה-NOI המוצגים אינם כוללים הוצאות/הכנסות בעלי אופי חד פעמי.
 (1) לא כולל נדל"ן להשקעה בהקמה בסך של כ-322,186 אלפי ש"ח בגין פרויקט בהקמה בישראל ובסך של כ-36,733 אלפי ש"ח בפולין.
 (2) נכסים שהיו קיימים נכון ליום 31 בדצמבר 2017 וקיימים לתאריך הדוח.
 (3) העלייה בהכנסות נובעת מעלייה בשיעורי התפוסה ובשכר דירה. ירידת שער החליפין הממוצע של הדולר הקנדי/ש"ח בשיעור של 2.5%, לעומת התקופה המקבילה אשתקד, גרמה לקיטון של כ-1.5 מיליון ש"ח בהכנסות.
 (4) הירידה בהכנסות בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד נובעת בעיקר בגין הירידה בתפוסה, וירידת שער החליפין הממוצע של האירו/ש"ח בשיעור של 4.9%, לעומת התקופה המקבילה אשתקד, אשר גרמה לקיטון של כ-2.7 מיליון ש"ח בהכנסות. כמו-כן ההכנסות בתקופת הדוח כוללות פיצוי מדייר, בגין עזיבה מוקדמת, בסך של כ-1.5 מיליוני ש"ח.

5.3.2. **שיעורי תפוסה**

להלן טבלה המפרטת את שיעורי התפוסה לפי מדינות:

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 בספטמבר		מדינה
	2018	2019	
2018	2018	2019	ישראל:
89%	90%	92%	נכסים קיימים (*)
100%	100%	-	נכס שמויין לנדל"ן בהקמה
92%	93%	92%	סה"כ ישראל
			קנדה:
91%	88%	92%	נכסים קיימים (*)
88%	86%	88%	נכס שנרכש בשנת 2018
90%	88%	92%	סה"כ קנדה
			בלגיה:
87%	91%	81%	נכסים קיימים (*)
			פולין:
82%	81%	79%	נכסים קיימים (*)
			סה"כ
88%	87%	87%	

(*) נכסים שהיו קיימים נכון ליום 31 בדצמבר 2017 וקיימים לתאריך הדוח.

5.4. **הפסד כולל שאינו מוקצה למגזרי פעילות, נטו**

הסעיף כולל בעיקרו רווחים (הפסדים) מהשקעות נטו, הכנסות (הוצאות) מימון אחרות, שערך אופציה ללאומי פרטנרס והוצאות הנהלה וכלליות שלא יוחסו למגזרי הפעילות. בתקופת הדוח הסתכם סעיף זה לסך של 84,066 אלפי ש"ח למול סך של 63,424 אלפי ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. השינוי נובע בעיקר מרישום שערך של אופציה ללאומי פרטנרס בסך של כ-13 מיליון ש"ח (חלק החברה כ-10 מיליון ש"ח), ומעלייה בהוצאות המימון, לאור עלייה בחוב ברוטו בחברה וגיוס כתבי התחייבויות ביטוח במהלך שנת 2018, אשר קוזז בחלקו על ידי עלייה בהכנסות מהשקעות.

6. **תזרימי מזומנים ומקורות מימון**

תזרימי מזומנים:

המזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת בתקופת הדוח הסתכמו ב-432,798 אלפי ש"ח לעומת מזומנים נטו ששימשו לפעילות שוטפת בתקופה המקבילה אשתקד בסך 173,994 אלפי ש"ח. המזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה בתקופת הדוח הסתכמו ב-216,447 אלפי ש"ח, לעומת מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה בתקופה המקבילה אשתקד בסך 234,934 אלפי ש"ח. המזומנים נטו ששימשו לפעילות מימון בתקופת הדוח הסתכמו ב-133,528 אלפי ש"ח, לעומת מזומנים נטו שנבעו מפעילות מימון בתקופה המקבילה אשתקד בסך 723,816 אלפי ש"ח.

בעיקר כתוצאה מהנ"ל, חלה בתקופת הדוח עלייה ביתרת המזומנים ושווי המזומנים בסך 71,795 אלפי ש"ח, לעומת עלייה ביתרת המזומנים ושווי המזומנים בסך 314,845 אלפי ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

מקורות המימון של החברה:

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, על תזרים המזומנים של החברה, שהוצג בפני דירקטוריון החברה, תוך פירוט המקורות והשימושים הידועים לחברה ליום 30 בספטמבר 2019, ובכלל זה על יתרות המזומנים וניירות הערך הסחירים (סולו) של החברה, למועד האמור. לפרטים אודות אגרות החוב שבמחזור, ראו באור 19 לדוחות הכספיים של החברה לשנת 2018, נספח ב' לדוח הדירקטוריון שצורפו לדוח התקופתי של החברה לשנת 2018 ונספח ג' להלן.

האמור לעיל הינו בגדר מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך. אין כל וודאות, כי הנחות והערכות אלו תתמשנה באופן חלקי או מלא, הואיל והינן תלויות בגורמים חיצוניים ומקרו כלכליים שאין לחברה כל יכולת השפעה עליהם או שיכולת החברה להשפיע עליהם מוגבלת, ולאור אי הוודאות הרבה השוררת כיום בחלק מהתחומים בהם פועלת הקבוצה, לרבות כתוצאה מהתרחשות אירועים ביטחוניים, פוליטיים או מקרו כלכליים. במידה והנחות החברה כאמור לא תתמשנה 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 38ה' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970 (להלן: "תקנות הדוחות"). לפרטים נוספים ראו דוח מיידי מיום 28 בנובמבר 2019 (אסמכתא מס': 2019-01-116572) (מידע זה מהווה הכללה על דרך ההפניה).

אירוע אשראי בר דיווח

לפרטים בדבר ההתחייבויות הפיננסיות המהותיות של החברה, ראו נספח א' לפרק א' בדוח התקופתי של החברה לשנת 2018. נכון ליום 30 בספטמבר 2019 ולמועד הדוח, עומדת החברה בכל אמות המידה הפיננסיות הנדרשות בקשר עם העמדת המימון כאמור. כמו כן, החברה עומדת במגבלות שנקבעו בסעיפים 2.8, 5.2, 5.5, 5.5א', 5.6 ו-7.2 לשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ח') ובסעיף 5.4 לשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה י').

להלן תוצאות חישוב אמות המידה (כהגדרתן בסעיף 1.1 לנספח 1 לשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה י')), נכון למועד הדוח:

אמת מידה ומגבלה	בפועל למועד פרסום הדוח
הון עצמי שלא יפחת מ-90 מיליון ש"ח*	412 מיליון ש"ח
החוב הפיננסי נטו לא יעלה על: 55% משווי כלל הנכסים של החברה	יחס חוב פיננסי נטו לשווי כלל הנכסים של החברה כ-15%

(* ליום 30 בספטמבר 2019).

7. דיווח בדבר חשיפה לסיכוני שוק

בהתאם לתקנות הדוחות, הדיווח בדבר חשיפה לסיכוני שוק ודרכי ניהולם מתייחס לחשיפות של החברה והחברות המאוחדות שלה, למעט ישיר ביטוח. בתקופת הדוח לא חלו שינויים מהותיים לגבי החשיפה לסיכוני שוק של החברה ודרכי ניהולם, מאז הדוח התקופתי של החברה לשנת 2018. לפרטים בדבר חשיפה לסיכוני שוק של אדגר ראו דוחות כספיים של אדגר המתפרסמים לציבור.

בחודש יוני 2019, התקשרה החברה בעסקת הגנה על מדד המחירים לצרכן לתקופה של שנתיים (היינו, מהמדד בגין חודש מאי 2019 ועד המדד בגין חודש מאי 2021) בסכום של 150 מיליון ש"ח ובשיעור של 1.3% לשנה.

לאחר תאריך הדוח, בחודש נובמבר 2019, התקשרה החברה בעסקת הגנה על מדד המחירים לצרכן לתקופה של שנתיים (היינו, מהמדד בגין חודש אוקטובר 2019 ועד המדד בגין חודש אוקטובר 2021) בסכום של 150 מיליון ש"ח ובשיעור של 1.05% לשנה.

8. הליכים משפטיים

נכון לתאריך הדוח וכן למועד פרסום הדוח, החברה אינה צד להליכים משפטיים מהותיים. בעניין התפתחויות במצב התביעות של ישיר ביטוח ומימון ישיר, ראו באור 5 לדוחות הכספיים.

9. פרסום הערכת שווי לחברה נכדה ולחברה בת

ביום 19 במאי 2019, פרסמה ביטוח ישיר הערכת שווי למניות ישיר אחזקות. בהתאם להערכת השווי, וזאת בהתבסס גם על הערכות שווי ביחס לחברות המוחזקות של ישיר אחזקות, בהתאם לשיעורי האחזקה באותו מועד: ישיר ביטוח (כ-48.47%), אדגר (כ-51.14%) ומימון ישיר (כ-61.54%), שוויה ההוגן של ישיר אחזקות ליום 31 בדצמבר 2018 הינו בטווח של $\pm 5\%$ מ-2,505 מיליון ש"ח.

ביום 19 במאי 2019, פרסמה החברה הערכת שווי למניות ביטוח ישיר, בהתאם לאמור בשטרי הנאמנות לאגרות החוב של החברה. בהתאם להערכת השווי, וזאת בהתבסס גם על הערכת שווי של ישיר אחזקות, כאמור לעיל, שוויה ההוגן של ביטוח ישיר ליום 31 בדצמבר 2018 הינו בטווח של $\pm 5\%$ מ-2,188 מיליון ש"ח. השווי האמור כולל את אחזקתה הישירה של ביטוח ישיר במניות מימון ישיר, בשיעור של כ-19.23% מהונה המונפק והנפרע של מימון ישיר. לפרטים נוספים אודות הערכת השווי, ראו דיווח מיידי מיום 19 במאי 2019 (אסמכתא מס': 2019-01-042444) (מידע זה מהווה הכללה על דרך ההפניה). ביום 14 בנובמבר 2019, בהתאם להוראות שטר הנאמנות, העבירה החברה

לנאמנים למחזיקי אגרות החוב של החברה, אישור מטעם מעריך השווי, לפיו לא חל שינוי מהותי לרעה בשווי השוק ההוגן של ביטוח ישיר ביחס להערכת השווי מיום 19 במאי 2019. נכון למועד הדוח עומדת החברה בהתחייבויותיה בהתאם לשטר הנאמנות.

10. חלוקת דיבידנד

ביום 25 במרס 2019, הכריזה החברה על חלוקת דיבידנד בסך 12 מיליון ש"ח לבעלי מניותיה (כ-0.19 ש"ח למניה), הדיבידנד שולם ביום 15 באפריל 2019. לפרטים נוספים, ראו דיווח מידי מיום 25 במרס 2019 (אסמכתא מס': 2019-01-024915) (מידע זה מהווה הכללה על דרך ההפניה).

לאחר תאריך הדוח, ביום 28 בנובמבר 2019, הכריזה החברה על חלוקת דיבידנד בסך 15 מיליון ש"ח לבעלי מניותיה (כ-0.23 ש"ח למניה), לתשלום ביום 23 בדצמבר 2019.

11. מימוש אופציות

ביום 27 בינואר 2019, מומשו 4,000 אופציות לא רשומות למסחר שהוקצו בעבר לעובדים ונושאי משרה של החברה, ל-1,627 מניות רגילות של החברה, בנות 1 ש"ח ע.ג. כל אחת, המהוות פחות מ-0.01% מהון המניות של החברה, בתמורה לסך של כ-2 אלפי ש"ח. המימוש בוצע באמצעות מנגנון Net Exercise הקבוע בתכנית האופציות של החברה.

12. אישור מדיניות תגמול

לאחר תאריך הדוח, ביום 17 בנובמבר 2019, האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה אישרה את מדיניות התגמול של החברה, לרבות עדכונה, לתקופה של 3 שנים, אשר תיכנס לתוקפה החל מיום 1 בינואר 2020. לפרטים נוספים, ראו דיווחים מידיים של החברה מיום 11 בנובמבר 2019 ומיום 17 בנובמבר 2019 (אסמכתאות מס': 2019-01-109885 ו-2019-01-111979), בהתאמה) (מידע זה מהווה הכללה על דרך ההפניה).

13. הקצאת אופציות

ביום 28 בנובמבר 2019, החליט דירקטוריון החברה, לאחר אישור ועדת התגמול, להעניק ל-11 עובדים ונושאי משרה בחברה ובחברה הבת 1,354,000 אופציות הניתנות למימוש ל-1,354,000 מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.ג. כל אחת של החברה, ולי"ר הדירקטוריון 800,000 אופציות הניתנות למימוש ל-800,000 מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.ג. כל אחת של החברה. בגין האופציות המיוחסות למשרה של הניצעים בחברה הבת, הוצאות יירשמו בחברה הבת. יצוין כי ההקצאה לי"ר הדירקטוריון כפופה לאישור האסיפה הכללית.

בשם מועצת המנהלים

משה (מוקי) שנידמן
דירקטור ומנהל כללי

יוסי קוצ'יק
י"ר הדירקטוריון

28 בנובמבר 2019.

נספח א' - משטר כושר פרעון כלכלי של חברת ביטוח מבוסס Solvency II

להלן נתונים אודות יחס כושר פירעון וסף הון (MCR) ביטוח:

א. יחס כושר פרעון

ליום 31 בדצמבר	
2017	2018
אלפי ש"ח	
1,678,879	1,570,930
1,011,127	976,900
667,752	594,030
166%	161%

ללא התחשבות בהוראות לתקופת הפריסה:
הון עצמי לעניין הון נדרש לכושר פירעון (SCR)
הון נדרש לכושר פירעון (SCR)
עודף
יחס כושר פירעון (%) *

עמידה באבני דרך בתקופת הפריסה:
הון עצמי לעניין הון נדרש לכושר פירעון בתקופת הפריסה
הון נדרש לכושר פירעון בתקופת הפריסה
עודף בתקופת הפריסה

(* ביום 21 במרס 2019, הכריזה ישיר ביטוח על דיבידנד בסך 25 מיליון ש"ח. בהתאם להנחיות הפיקוח, סכום זה נוכה מההון העצמי המוכר של ישיר ביטוח כפי שחושב והוצג ליום 31 בדצמבר 2018.

בימים 7 במרס 2018 ו-29 באוגוסט 2018, הכריזה ישיר ביטוח על חלוקת דיבידנד בסך של 120 מיליון ש"ח ו-70 מיליון ש"ח, בהתאמה. בהתאם להנחיות הפיקוח, סכומים אלו נוכו מההון העצמי המוכר של ישיר ביטוח כפי שחושב והוצג ליום 31 בדצמבר 2017.

ב. סף הון (MCR)

ליום 31 בדצמבר	
2017	2018
אלפי ש"ח	
290,613	300,172
1,366,348	1,240,204

סף הון (MCR)
הון עצמי לעניין סף הון

לפרטים נוספים בדבר משטר כושר פרעון כלכלי מבוסס Solvency II של חברות ביטוח, ראו דיווח מיידי מיום 10 ביולי 2019 (אסמכתא מס': 2019-01-059616) (מידע זה מהווה הכללה על דרך ההפניה), וכן באור 4 לדוחות הכספיים.

נספח ב' - מידע נוסף לגבי נכסים מהותיים מאוד¹⁰ באדגר

אדגר 360

2018	Q1/2019	Q2/2019	Q3/2019	(נתונים לפי 100%. חלק אדגר בנכס - 100%)
785,433	787,304	799,630	800,279	שווי הנכס לסוף התקופה (באלפי ש"ח)
49,230	12,461	12,846	13,025	NOI בתקופה (באלפי ש"ח) (1)
12,635	-	10,400	-	רווחי שערך בתקופה (אלפי ש"ח)
93%	95%	95%	95%	שיעור תפוסה ממוצע בתקופה (לפי אכלוס בפועל) (%)
6.3%	6.3%	6.4%	6.5%	שיעור תשואה בפועל (%)
94.9	96.2	95.8	98.6	דמי שכירות ממוצעים למ"ר (חודשי, בש"ח) (*)
87.2	-	208.8	-	דמי שכירות ממוצעים למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה (חודשי, בש"ח) (*)

(1) חישוב ה-NOI בשנת 2018 בניטרול החזר הוצאות ארנונה בגין שנים קודמות בסך 360 אלף ש"ח, וברבעון השני לשנת 2019 בסך של כ-377 אלפי ש"ח.

(*) כולל הכנסות מחנייות, מחסנים, חשמל, ארונות תקשורת, דמי ניהול וכיו"ב, ברבעון שני 2019 בגין שטח מסחר בקומת הקרקע.

Adgar Park West

2018	Q1/2019	Q2/2019	Q3/2019	(נתונים לפי 100%. חלק אדגר בנכס - 80.1%)
87,430	87,514	87,582	88,371	שווי הנכס לסוף התקופה (באלפי אירו)
6,246	1,529	1,442	1,492	NOI בתקופה (באלפי אירו) (1)
(2,019)	-	-	666	הפסדי שערך בתקופה (באלפי אירו)
94%	95%	93%	92%	שיעור תפוסה ממוצע בתקופה (לפי אכלוס בפועל) (%)
7.6%	7.4%	7.0%	7.2%	שיעור תשואה בפועל (%) (2)
14.2	13.7	13.2	13.9	דמי שכירות ממוצעים למ"ר (חודשי, אירו) (*)
11.4	15.5	13.0	14.2	דמי שכירות ממוצעים למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה (חודשי, באירו) (*)

(1) חישוב ה-NOI בשנת 2018 הינו בניטרול פיצוי חד פעמי בסך של כ-70 אלפי אירו.

(2) חישוב שיעור תשואה בפועל ללא שווי קרקע, ובשנת 2018 בניטרול פיצוי חד פעמי בסך של כ-70 אלפי אירו.

(*) כולל שטחים מסחריים, הכנסות מחנייות, מחסנים, דמי ניהול וכיו"ב. בשנת 2018 דמי שכירות בחוזים שנחתמו כוללים שטח שהושכר כמחסן.

¹⁰ הגילוי בדבר נכסים מהותיים מאוד הינו בגין נכסים שהיו מהותיים מאוד לאדגר (כהגדרת מונח זה בהנחיית הגילוי הייעודי של רשות ניירות ערך) מבחינה מספרית בשנת 2018 ולא רק בשל היותם נכסים מהותיים מאוד בשנת 2017 בלבד.

נספח ג' - תעודות התחייבות שבמחזור

להלן פרטים באשר לתעודות התחייבות שהחברה הנפיקה בתקופת הדוח:

הערב לתשלום ההתחייבות	זכות התאגיד לבצע פדיון מוקדם	בסיס הצמדה קרן וריבית	מועדי תשלום		שווי נקוב								
			ריבית	קרן	שיעור הריבית	שווי בורסאי ¹¹	שווי הוגן בספרים	ריבית שנצברה	מוערך מחדש	לתאריך המאזן	במועד ההנפקה	מועד הנפקה	סדרה
אין	קיימת, בהתאם לסעיף 6 לשרת הנאמנות	מדד המחירים לצרכן	30/6, 31/12 של כל שנה	תעמודנה לפירעון (קרן) בעשרה תשלומים שנתיים אשר ישולמו ביום 30 ביוני בכל אחת מהשנים 2019 עד 2028. בכל אחד מארבעת התשלומים הראשונים ישולמו 6% מהקרן, בכל אחד מהתשלומים החמישי והשישי ישולמו 7% מהקרן, בכל אחד מהתשלומים השביעי והשמיני ישולמו 8% מהקרן, בתשלום התשיעי ישולמו 9% מהקרן ובתשלום העשירי ישולמו 37% מהקרן.	ריבית שנתית בשיעור של 3.7%	949,062	888,675	8,220	888,675	881,619	408,231	1228/6/2018	י'

אגרות החוב (סדרה י') הינן מהותיות לחברה.

דירוג האגרות חוב (סדרה י') - לא מדורגות

נכסים משועבדים - ללא שעבודים.

נאמן לאגרות החוב (סדרה י'):

רזניק פז נבו נאמניות בע"מ, טל': 03-6389200, פקס: 03-6389222, רח' יד חרוצים 14, תל-אביב-יפו 6770007. אשת קשר: עו"ד מיכל אבטליון-ראשוני.

למיטב ידיעת החברה, במהלך תקופת הדיווח, החברה עמדה בכל התנאים וההתחייבויות לפי שטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה י'), ולא התקיימו תנאים המקימים עילה להעמדת אגרות החוב (סדרה י') לפרעון מיידי.

¹¹ למועד הדוח.

¹² בימים 13 בספטמבר 2018, 29 בנובמבר 2018 ו-28 במאי 2019, בוצעו הנפקות של אגרות החוב (סדרה י'), בדרך של הרחבת סדרה, בהיקף של כ-54,280 אלפי ש"ח ע.ג., כ-240,000 אלפי ש"ח ע.ג. וכ-235,381 אלפי ש"ח ע.ג., בהתאמה.

צור שמיר אחזקות בע"מ

דוחות כספיים ביניים מאוחדים

ליום 30 בספטמבר, 2019

בלתי מבוקרים

צור שמיר אחזקות בע"מ

דוחות כספיים ביניים מאוחדים

ליום 30 בספטמבר, 2019

בלתי מבוקרים

תוכן העניינים

עמוד

2	סקירת דוחות כספיים ביניים מאוחדים
3-4	דוחות מאוחדים על המצב הכספי
5	דוחות מאוחדים על רווח או הפסד
6	דוחות מאוחדים על הרווח הכולל
7-9	דוחות מאוחדים על השינויים בהון
10-12	דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים
13-52	באורים לדוחות הכספיים ביניים מאוחדים

דוח סקירה של רואה החשבון המבקר לבעלי המניות של צור שמיר אחזקות בע"מ

מבוא

סקרנו את המידע הכספי המצורף של צור שמיר אחזקות בע"מ וחברות בנות שלה (להלן - הקבוצה), הכולל את הדוח התמציתי המאוחד על המצב הכספי ליום 30 בספטמבר 2019 ואת הדוחות התמציתיים ביניים המאוחדים על הרווח או הפסד ורווח (הפסד) כולל אחר, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. הדירקטוריון והנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי לתקופות ביניים אלה בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34 - "דיווח כספי לתקופות ביניים" ובהתאם לדרישות הגילוי שנקבעו על ידי הממונה על שוק ההון, ביטוח וחיסכון בהתאם לחוק הפיקוח על שירותים פיננסיים (ביטוח), התשמ"א-1981, וכן הם אחראים לעריכת מידע כספי לתקופות ביניים אלה לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970 עד כמה שתקנות אלו חלות על תאגיד המאחד חברות ביטוח. אחריותנו היא להביע מסקנה על מידע כספי לתקופות ביניים אלה בהתבסס על סקירתנו.

לא סקרנו את המידע הכספי התמציתי לתקופות הביניים של חברות שאוחדו אשר נכסיהן הכלולים באיחוד מהווים כ-18.6% מכלל הנכסים המאוחדים ליום 30 בספטמבר 2019 והכנסותיהן הכלולות באיחוד מהוות כ-4.9% וכ-5.3% מכלל ההכנסות המאוחדות לתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך, בהתאמה. המידע הכספי התמציתי לתקופות הביניים של אותן חברות נסקר על ידי רואי חשבון אחרים שדוחות הסקירה שלהם הומצאו לנו ומסקנתנו, ככל שהיא מתייחסת למידע הכספי בגין אותן חברות, מבוססת על דוחות הסקירה של רואי החשבון האחרים.

היקף הסקירה

ערכנו את סקירתנו בהתאם לתקן סקירה 1 של לשכת רואי חשבון בישראל - "סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים הנערכת על ידי רואה החשבון המבקר של הישות". סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים מורכבת מבירורים, בעיקר עם אנשים האחראים לעניינים הכספיים והחשבונאיים, ומימוש ניהולי סקירה אנליטיים ואחרים. סקירה הינה מצומצמת בהיקפה במידה ניכרת מאשר ביקורת הנערכת בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל ולפיכך אינה מאפשרת לנו להשיג ביטחון שניוודע לכל העניינים המשמעותיים שהיו יכולים להיות מזוהים בביקורת. בהתאם לכך, אין אנו מחוויים חוות דעת של ביקורת.

מסקנה

בהתבסס על סקירתנו ועל דוחות הסקירה של רואי חשבון אחרים, לא בא לתשומת ליבנו דבר הגורם לנו לסבור שהמידע הכספי הנ"ל אינו ערוך, מכל הבחינות המהותיות, בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34 ובהתאם לדרישות הגילוי שנקבעו על ידי הממונה על שוק ההון, ביטוח וחיסכון בהתאם לחוק הפיקוח על שירותים פיננסיים (ביטוח), התשמ"א-1981.

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

פסקת הדגש עניין (הפניית תשומת לב)

מבלי לסייג את מסקנתנו הנ"ל, הננו מפנים את תשומת הלב לאמור בבאור 5 לדוחות הכספיים בדבר חשיפה לאישור תובענות כייצוגיות בחברות מאוחדות.

ליום 31 בדצמבר 2018	ליום 30 בספטמבר	
	2018	2019
מבוקר	בלתי מבוקר	
	אלפי ש"ח	

נכסים שוטפים

1,259,157	1,230,863	1,331,111	מזומנים ושווי מזומנים
4,881	8,623	4,722	מזומנים ושווי מזומנים עבור חוזים תלויי תשואה
1,211,570	869,442	1,223,455	נכסים פיננסיים
5,567	2,916	35,494	נגזרים
575,807	607,105	593,435	פרמיות ביטוח לגבייה
162,481	(* 170,959)	197,722	חייבים ויתרות חובה
31,350	39,702	26,123	פקדונות
7,791	3,217	17,039	מסים שוטפים לקבל
137,416	111,040	199,490	נכסי ביטוח משנה
135,012	(* 127,492)	142,892	הוצאות רכישה נדחות
3,531,032	3,171,359	3,771,483	
1,183,274	956,246	1,660,696	נכסים המיועדים למימוש
4,714,306	4,127,605	5,432,179	

נכסים לא שוטפים

2,675,696	2,563,030	2,478,240	נכסים פיננסיים
1,283	4,488	20,850	נגזרים
4,194,062	4,109,417	4,172,679	נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה
389,099	380,878	636,647	נכסי ביטוח משנה
195,565	185,424	259,648	רכוש קבוע
206,057	207,046	212,120	הוצאות רכישה נדחות
81,268	87,537	77,382	חייבים ויתרות חובה
98,076	119,083	124,516	פקדונות
343,849	330,444	376,436	מוניטין ונכסים בלתי מוחשיים
9,744	9,097	9,356	מסים נדחים
8,194,699	7,996,444	8,367,874	
12,909,005	12,124,049	13,800,053	

(* סווג מחדש, ראה באור ה' להלן).

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

ליום 31 בדצמבר 2018	ליום 30 בספטמבר		
	2018	2019	
מבוקר	בלתי מבוקר		
	אלפי ש"ח		
1,512,669	1,170,768	1,960,984	התחייבויות שוטפות
795,973	652,756	886,578	התחייבויות פיננסיות
24,320	34,267	18,842	זכאים ויתרות זכות
12,038	14,170	7,401	מסים שוטפים לשלם
1,346,091	1,322,744	1,356,069	נגזרים
			התחייבויות בגין חוזי ביטוח וחוזי השקעה
3,691,091	3,194,705	4,229,874	
5,346,195	4,973,573	5,229,570	התחייבויות לא שוטפות
36,770	39,820	116,995	התחייבויות פיננסיות
2,203,148	2,289,517	2,407,286	זכאים ויתרות זכות
35,014	32,719	36,232	התחייבויות בגין חוזי ביטוח וחוזי השקעה
31,197	14,764	63,804	התחייבויות בשל הטבות לעובדים
187,366	187,567	220,868	נגזרים
			מסים נדחים
7,839,690	7,537,960	8,074,755	
143,947	143,097	144,174	הון
56,150	45,488	58,301	הון מניות
(137,126)	(138,017)	(166,777)	פרמיה על מניות
313,039	331,378	376,185	קרנות
			יתרת רווח
376,010	381,946	411,883	סך הכל הון המיוחס לבעלי המניות של החברה
1,002,214	1,009,438	1,083,541	זכויות שאינן מקנות שליטה
1,378,224	1,391,384	1,495,424	סך-הכל הון
12,909,005	12,124,049	13,800,053	

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

אורי שטרן סמנכ"ל כספים	משה (מוקי) שנידמן דירקטור ומנהל כללי	יוסי קוצ'יק יו"ר הדירקטוריון	28 בנובמבר, 2019 תאריך אישור הדוחות הכספיים
---------------------------	---	---------------------------------	--

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2018	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		ל-9 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		
	2018	2019	2018	2019	
מבוקר					
בלתי מבוקר					
אלפי ש"ח (למעט נתוני רווח נקי למניה)					
2,276,858	572,995	533,211	1,723,498	1,609,511	הכנסות
236,962	58,642	56,191	175,370	175,967	פרמיות שהורווחו בשייר הכנסות מהשכרת נכסים עליית ערך נדל"ן להשקעה ונדל"ן בהקמה, נטו
24,576	5,283	33,225	8,819	80,754	רווחים מהשקעות, נטו והכנסות מימון אחרות
67,943	43,265	36,143	76,645	114,113	הכנסות מדמי ניהול
5,790	1,342	1,316	4,222	3,998	הכנסות ממתן אשראי צרכני
482,680	94,356	143,702	369,589	459,543	הכנסות מעמלות
64,872	19,891	25,361	43,020	73,732	הכנסות אחרות
176	19	1,525	187	7,875	
3,159,857	795,793	830,674	2,401,350	2,525,493	סך כל ההכנסות
					הוצאות
1,586,734	381,561	348,704	1,181,783	1,091,673	תשלומים ושינוי בהתחייבויות בגין חוזי ביטוח וחוזי השקעה בשייר
552,502	137,203	151,836	394,061	440,189	הוצאות שיווק והוצאות רכישה אחרות
394,700	95,021	108,570	295,406	314,120	הוצאות אחזקה, הנהלה וכלליות
252,324	72,053	59,716	188,149	217,307	הוצאות מימון
-	-	13,210	-	13,210	שערוך אופציה ללאומי פרטנרס
532	46	208	413	332	הוצאות אחרות
2,786,792	685,884	682,244	2,059,812	2,076,831	סך כל ההוצאות
373,065	109,909	148,430	341,538	448,662	רווח לפני מסים על ההכנסה
148,832	44,467	53,053	139,645	161,554	מסים על ההכנסה
224,233	65,442	95,377	201,893	287,108	רווח נקי
					רווח נקי מיוחס ל:
52,475	13,608	30,049	52,748	93,282	בעלי מניות החברה
171,758	51,834	65,328	149,145	193,826	זכויות שאינן מקנות שליטה
224,233	65,442	95,377	201,893	287,108	
					רווח נקי למניה המיוחס לבעלי המניות של החברה (בש"ח)
0.82	0.21	0.46	0.83	1.44	רווח נקי בסיסי
0.80	0.21	0.45	0.81	1.41	רווח נקי מדולל

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2018	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		ל-9 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		מבוקר
	2018	2019	2018	2019	
	בלתי מבוקר אלפי ש"ח				
224,233	65,442	95,377	201,893	287,108	רווח נקי
רווח (הפסד) כולל אחר (לאחר השפעת המס):					
סכומים שיסווגו מחדש לרווח או הפסד					
(9,854)	942	3,260	(3,332)	10,695	שינוי נטו בגין מכשירי חוב הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח (הפסד) כולל אחר
1,080	(2,704)	152	(179)	835	שינוי נטו בגין מכשירי חוב הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח (הפסד) כולל אחר שהועבר לרווח או הפסד
(3,641)	3,260	(1,511)	1,607	(10,485)	רווח (הפסד) בגין עסקאות גידור תזרימי מזומנים
1,951	-	-	1,951	-	העברה לרווח או הפסד בגין עסקאות גידור תזרימי מזומנים, נטו
4,596	(2,287)	(37,916)	3,889	(65,311)	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ
סכומים שלא יסווגו מחדש לאחר מכן לרווח או הפסד					
2,007	-	-	-	436	הערכה מחדש בגין רכוש קבוע
(2,129)	-	-	-	-	הפסד ממדידה מחדש בגין תוכניות להטבה מוגדרת
(5,990)	(789)	(36,015)	3,936	(63,830)	סה"כ רווח (הפסד) כולל אחר
218,243	64,653	59,362	205,829	223,278	סה"כ רווח כולל
סה"כ רווח כולל מיוחס ל:					
50,907	13,150	13,305	54,816	63,588	בעלי מניות החברה
167,336	51,503	46,057	151,013	159,690	זכויות שאינן מקנות שליטה
218,243	64,653	59,362	205,829	223,278	

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

מיוחס לבעלי מניות החברה							
סה"כ הון	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ	אלפי ש"ח		פרמיה על מניות	הון מניות	
			יתרת רווח	קרנות			
1,378,224	1,002,214	376,010	313,039	(137,126)	56,150	143,947	יתרה ליום 1 בינואר, 2019 (מבוקר)
287,108	193,826	93,282	93,282	-	-	-	רווח נקי
(63,830)	(34,136)	(29,694)	-	(29,694)	-	-	סה"כ הפסד כולל אחר
223,278	159,690	63,588	93,282	(29,694)	-	-	סה"כ רווח (הפסד) כולל
2,681	2,624	57	-	57	-	-	עלות תשלום מבוסס מניות
2	-	2	-	(14)	14	2	מימוש כתבי אופציה למניות החברה
2,362	-	2,362	-	-	2,137	225	הנפקת הון מניות
							מימוש כתבי אופציה למניות בחברה
							מאחדת על ידי בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה ורכישת מניות על ידי חברה מאחדת
(7,950)	(2,495)	(5,455)	(5,455)	-	-	-	רכישת מניות של חברה מאחדת
(20,099)	(7,418)	(12,681)	(12,681)	-	-	-	דיבידנד לבעלי המניות של החברה
(12,000)	-	(12,000)	(12,000)	-	-	-	דיבידנד לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
(71,074)	(71,074)	-	-	-	-	-	
1,495,424	1,083,541	411,883	376,185	(166,777)	58,301	144,174	יתרה ליום 30 בספטמבר, 2019 (בלתי מבוקר)
מיוחס לבעלי מניות החברה							
סה"כ הון	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ	אלפי ש"ח		פרמיה על מניות	הון מניות	
			יתרת רווח	קרנות			
1,394,150	1,011,209	382,941	336,831	(142,402)	45,427	143,085	יתרה ליום 1 בינואר, 2018 (מבוקר)
(55,884)	(29,836)	(26,048)	(28,294)	2,246	-	-	השפעת יישום לראשונה של תקני IFRS 9 ו-IFRS 15
1,338,266	981,373	356,893	308,537	(140,156)	45,427	143,085	יתרה ליום 1 בינואר 2018, לאחר היישום לראשונה
201,893	149,145	52,748	52,748	-	-	-	רווח נקי
3,936	1,868	2,068	-	2,068	-	-	סה"כ רווח כולל אחר
205,829	151,013	54,816	52,748	2,068	-	-	סה"כ רווח כולל
3,517	3,385	132	-	132	-	-	עלות תשלום מבוסס מניות
12	-	12	-	(61)	61	12	מימוש כתבי אופציה למניות החברה
							מימוש כתבי אופציה למניות בחברה
							מאחדת על ידי בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
638	545	93	93	-	-	-	רכישת מניות של החברה
(30,000)	-	(30,000)	(30,000)	-	-	-	דיבידנד לבעלי המניות של החברה
(126,878)	(126,878)	-	-	-	-	-	דיבידנד לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
1,391,384	1,009,438	381,946	331,378	(138,017)	45,488	143,097	יתרה ליום 30 בספטמבר, 2018 (בלתי מבוקר)

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

מיוחס לבעלי מניות החברה							
הון מניות	פרמיה על מניות	קרנות	יתרת רווח	סה"כ	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ הון	
בלתי מבוקר							
אלפי ש"ח							
144,174	58,301	(150,052)	346,872	399,295	1,074,702	1,473,997	יתרה ליום 1 ביולי, 2019
-	-	-	30,049	30,049	65,328	95,377	רווח נקי
-	-	(16,744)	-	(16,744)	(19,271)	(36,015)	סה"כ הפסד כולל אחר
-	-	(16,744)	30,049	13,305	46,057	59,362	סה"כ רווח (הפסד) כולל
-	-	19	-	19	819	838	עלות תשלום מבוסס מניות מימוש כתבי אופציה למניות בחברה מאוחדת על ידי בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
-	-	-	(736)	(736)	1,608	872	דיבידנד לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
-	-	-	-	-	(39,645)	(39,645)	
<u>144,174</u>	<u>58,301</u>	<u>(166,777)</u>	<u>376,185</u>	<u>411,883</u>	<u>1,083,541</u>	<u>1,495,424</u>	יתרה ליום 30 בספטמבר, 2019

מיוחס לבעלי מניות החברה							
הון מניות	פרמיה על מניות	קרנות	יתרת רווח	סה"כ	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ הון	
בלתי מבוקר							
אלפי ש"ח							
143,085	45,427	(137,542)	332,662	383,632	1,003,204	1,386,836	יתרה ליום 1 ביולי, 2018
-	-	-	13,608	13,608	51,834	65,442	רווח נקי
-	-	(458)	-	(458)	(331)	(789)	סה"כ הפסד כולל אחר
-	-	(458)	13,608	13,150	51,503	64,653	סה"כ רווח (הפסד) כולל
-	-	44	-	44	1,127	1,171	עלות תשלום מבוסס מניות מימוש כתבי אופציה למניות החברה מימוש כתבי אופציה למניות בחברה מאוחדת על ידי בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
12	61	(61)	-	12	-	12	דיבידנד לבעלי המניות של החברה
-	-	-	108	108	(69)	39	דיבידנד לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
-	-	-	(15,000)	(15,000)	-	(15,000)	
-	-	-	-	-	(46,327)	(46,327)	
<u>143,085</u>	<u>45,488</u>	<u>(138,017)</u>	<u>331,378</u>	<u>381,946</u>	<u>1,009,438</u>	<u>1,391,384</u>	יתרה ליום 30 בספטמבר, 2018

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

מיוחס לבעלי מניות החברה							
סך הכל הון	זכויות שאינן מקנות שליטה	מיוחס לבעלי מניות החברה			פרמיה על מניות	הון מניות	
		סך הכל	יתרת רווח מבוקר	קרנות			
אלפי ש"ח							
1,394,150	1,011,209	382,941	336,831	(142,402)	45,427	143,085	יתרה ליום 1 בינואר, 2018
(55,884)	(29,836)	(26,048)	(28,294)	2,246	-	-	השפעת יישום לראשונה של תקני IFRS 9 ו-IFRS 15
1,338,266	981,373	356,893	308,537	(140,156)	45,427	143,085	יתרה ליום 1 בינואר 2018, לאחר היישום לראשונה
224,233	171,758	52,475	52,475	-	-	-	רווח נקי
(5,990)	(4,422)	(1,568)	-	(1,568)	-	-	סה"כ הפסד כולל אחר
218,243	167,336	50,907	52,475	(1,568)	-	-	סה"כ רווח (הפסד) כולל
4,675	4,499	176	-	176	-	-	עלות תשלום מבוסס מניות
12	-	12	-	(59)	59	12	מימוש כתבי אופציה למניות החברה
(34,863)	(21,278)	(13,585)	(18,066)	4,481	-	-	הנפקה ורכישת מניות של חברה מאוחדת
11,514	-	11,514	-	-	10,664	850	הנפקת הון מניות
638	545	93	93	-	-	-	מימוש כתבי אופציה למניות בחברות מאוחדות
(30,000)	-	(30,000)	(30,000)	-	-	-	על ידי בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
(130,261)	(130,261)	-	-	-	-	-	דיבידנד לבעלי המניות של החברה
-	-	-	-	-	-	-	דיבידנד לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
1,378,224	1,002,214	376,010	313,039	(137,126)	56,150	143,947	יתרה ליום 31 בדצמבר, 2018

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים

צור שמיר אחזקות בע"מ

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		ל-9 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר			
	2018	2019	2018	2019		
	בלתי מבוקר אלפי ש"ח					
מבוקר	(406,991)	64,904	171,878	(173,994)	432,798	תזרימי מזומנים שנבעו מפעילות (שימשו לפעילות) שוטפת (נספח א')
	55,900	(31,550)	9,491	28,493	(16,204)	<u>תזרימי מזומנים מפעילות השקעה</u> פרעון (מתן) פקדונות, נטו רכישות רכוש קבוע ורכישות והשקעות בנדל"ן להשקעה ובהקמה ריבית ששולמה והוונה לעלות נדל"ן להשקעה בהקמה תמורה מממוש רכוש קבוע ונדל"ן להשקעה תמורה בגין עסקאות הגנה תשלום בגין עסקאות הגנה רכישת נכסים בלתי מוחשיים רכישת חברה מאוחדת שאוחדה לראשונה (נספח ד')
	(266,003)	(45,113)	(47,653)	(195,441)	(131,888)	
	(6,822)	(1,735)	(1,605)	(4,985)	(6,998)	
	2,917	302	120	1,954	2,110	
	1,378	190	6,059	1,220	9,593	
	(14,950)	(6,098)	(1,043)	(9,957)	(7,001)	
	(79,809)	(17,529)	(24,900)	(56,218)	(66,165)	
	-	-	106	-	106	
	(307,389)	(101,533)	(59,425)	(234,934)	(216,447)	מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה
	(2,698)	270	(240)	(2,698)	(106)	<u>תזרימי מזומנים מפעילות מימון</u> פרעון עסקאות הגנה על המדד וקיבוע ריבית רכישת מניות של חברות מאוחדות, נטו תמורה מהנפקת אגרות חוב של החברה, נטו תמורה מהנפקת אגרות חוב וכתבי התחייבות נדחים בחברה מאוחדת תמורה מממוש כתבי אופציה למניות בחברה מאוחדת תמורה מממוש כתבי אופציה למניות החברה פרעון אגרות חוב וכתבי התחייבות נדחים בחברה מאוחדת הנפקת מניות של החברה, נטו הנפקת מניות, נטו של חברות מאוחדות לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה פרעון אגרות חוב של החברה פרעון התחייבות בגין חכירה קבלת הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים ואחרים, נטו פרעון הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים ואחרים, נטו תשלום דיבידנד לבעלי המניות של החברה תשלום דיבידנד לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
	(25,260)	-	-	-	(29,019)	
	647,979	(293)	-	402,043	244,313	
	694,274	-	-	473,576	204,168	
	638	39	872	638	970	
	12	12	-	12	2	
	(282,307)	-	-	(168,099)	(253,784)	
	11,514	-	-	-	2,362	
	(273)	-	-	-	-	
	(115,963)	-	(93,324)	(51,320)	(150,441)	
			(3,712)		(8,993)	
	463,698	12,870	-	368,698	218,583	
	(125,510)	(37,270)	(68,133)	(90,628)	(278,509)	
	(30,000)	(15,000)	-	(30,000)	(12,000)	
	(181,789)	(46,327)	(41,568)	(178,406)	(71,074)	
	1,054,315	(85,699)	(206,105)	723,816	(133,528)	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (שימשו לפעילות) מימון
	(538)	750	(7,421)	(43)	(11,028)	הפרשי שער בגין יתרות מזומנים ושווי מזומנים
	339,397	(121,578)	(101,073)	314,845	71,795	עלייה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים
	924,641	1,361,064	1,436,906	924,641	1,264,038	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה (נספח ב')
	1,264,038	1,239,486	1,335,833	1,239,486	1,335,833	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה (נספח ג')

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים

צור שמיר אחזקות בע"מ

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		ל-9 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		
	2018	2019	2018	2019	
	בלתי מבוקר אלפי ש"ח				
מבוקר	224,233	65,442	95,377	201,893	287,108
נספח א' - תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת					
רווח נקי					
התאמות לסעיפי רווח או הפסד					
					הפסדים (רווחים) מהשקעות פיננסיות עבור חוזים תלויי תשואה
5,441	(6,708)	3,224	(7,568)	14,383	רווחים מהשקעות פיננסיות אחרות
(348,737)	(90,422)	(197,078)	(291,640)	(65,587)	פחת והפחתות
67,353	16,843	22,965	49,850	65,866	הפסד ממימוש רכוש קבוע
532	46	207	413	201	עלות תשלום מבוסס מניות
4,675	1,171	838	3,517	2,681	הוצאות מימון, נטו
252,324	72,053	59,716	188,149	217,307	שערוך אופציה ללאומי פרטנרס
-	-	13,210	-	13,210	הפסדים (הכנסות) מהשקעות, נטו והוצאות (הכנסות) מימון אחרות
11,879	(3,990)	(15,897)	6,258	(35,858)	עליית ערך נדל"ן להשקעה
(24,576)	(5,283)	(33,225)	(8,819)	(80,754)	מסים על ההכנסה
148,832	44,467	53,053	139,645	161,554	
117,723	28,177	(92,987)	79,805	293,003	
השקעות פיננסיות אחרות					
(636,661)	220,629	(111,995)	57,369	(391,063)	מכירות (רכישות) נטו של השקעות פיננסיות רכישות והשקעות בנדל"ן להשקעה בחברת ביטוח מאוחדת
(16)	-	(744)	(16)	(820)	
(636,677)	220,629	(112,739)	57,353	(391,883)	
שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות					
שינוי בהתחייבויות בגין חוזי ביטוח שאינם תלויי תשואה					
346,216	116,219	67,367	388,997	211,906	שינוי בהתחייבויות בגין חוזים תלויי תשואה
(28,880)	2,147	(3,695)	(8,639)	2,210	שינוי בהוצאות רכישה נדחות
(23,800)	(9,223)	(2,679)	(29,725)	(13,943)	שינוי בנכסי ביטוח משנה
(332,306)	(98,311)	(108,140)	(297,709)	(309,622)	שינוי בהתחייבויות בשל הטבות לעובדים
519	459	1,200	1,459	1,218	אשראי נטו לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ואחרים בגין פעילות מתן אשראי צרכני
(176,397)	(229,980)	295,844	(535,819)	427,465	שינוי בפרמיה לגבייה
(35,102)	(8,346)	7,659	(66,400)	(17,628)	שינוי בחיובים ויתרות חובה
(145,175)	(58,661)	20,365	(127,839)	(36,163)	שינוי בזכאים ויתרות זכות
281,591	56,610	55,530	151,505	127,953	
(113,334)	(229,086)	333,451	(524,170)	393,396	
מזומנים ששולמו והתקבלו במהלך התקופה עבור:					
(228,335)	(59,241)	(64,095)	(167,009)	(187,984)	ריבית ששולמה
257,875	62,152	50,434	190,889	165,454	ריבית שהתקבלה
(89,116)	(26,753)	(43,292)	(72,076)	(173,071)	מסים ששולמו
50,051	-	2,263	49,984	38,549	מסים שהתקבלו
10,589	3,584	3,466	9,337	8,226	דיבידנד שהתקבל
1,064	(20,258)	(51,224)	11,125	(148,826)	
(406,991)	64,904	171,878	(173,994)	432,798	סך הכל תזרימי מזומנים שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) שוטפת

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים

צור שמיר אחזקות בע"מ

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		ל-9 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר	
2018	2018	2019	2018	2019
מבוקר	בלתי מבוקר			
	אלפי ש"ח			

נספח ב' - מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה

8,279	8,780	6,162	8,279	4,881	מזומנים ושווי מזומנים עבור חוזים תלויי תשואה
916,362	1,352,284	1,430,744	916,362	1,259,157	מזומנים ושווי מזומנים אחרים
<u>924,641</u>	<u>1,361,064</u>	<u>1,436,906</u>	<u>924,641</u>	<u>1,264,038</u>	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה

נספח ג' - מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

4,881	8,623	4,722	8,623	4,722	מזומנים ושווי מזומנים עבור חוזים תלויי תשואה
1,259,157	1,230,863	1,331,111	1,230,863	1,331,111	מזומנים ושווי מזומנים אחרים
<u>1,264,038</u>	<u>1,239,486</u>	<u>1,335,833</u>	<u>1,239,486</u>	<u>1,335,833</u>	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

נספח ד' - רכישת חברה מאוחדת שאוחדה לראשונה

-	-	(159)	-	(159)	הון חוזר (למעט מזומנים ושווי מזומנים)
-	-	9	-	9	רכוש קבוע
-	-	44	-	44	נכסים בלתי מוחשיים
<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(106)</u>	<u>-</u>	<u>(106)</u>	

נספח ה' - פעילויות מהותיות שאינן במזומן

36,055	51,028	27,333	51,028	27,333	רכישת רכוש קבוע, נדל"ן להשקעה ונדל"ן בהקמה כנגד זכאים ויתרות זכות
-	-	-	-	65,489	הכרה בנכס זכות שימוש כנגד התחייבות בגין חכירה

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

באור 1: - כללי

דוחות כספיים אלה נערכו במתכונת מתומצצת ליום 30 בספטמבר, 2019 ולתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך (להלן - דוחות כספיים ביניים מאוחדים). יש לעיין בדוחות אלה בהקשר לדוחות הכספיים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר, 2018 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך ולבאורים אשר נלוו אליהם (להלן - הדוחות הכספיים השנתיים).

היישות המדווחת

א. צור שמיר אחזקות בע"מ (להלן - החברה) התאגדה במדינת ישראל וכתובתה היא 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-72.94% לתאריך הדוח, ובשיעור של כ-92.7% בסמוך למועד פרסום הדוח. ביטוח ישיר עוסקת באופן ישיר או דרך ישיר איי.די.איי אחזקות בע"מ (להלן - ישיר אחזקות), חברה המוחזקת בשיעור של 100% על ידי ביטוח ישיר, בפעילויות ביטוח, פיננסים ונדל"ן. מניותיה של ביטוח ישיר היו רשומים למסחר בבורסה לניירות ערך בתל אביב, עד ליום 16 באוקטובר 2019, כאמור להלן.

לאחר תאריך הדוח, ביום 16 באוקטובר 2019, הושלם הסדר לפי סעיף 350 לחוק החברות, התשנ"ט-1999 וסעיף 25(ז)(1)(ג) לחוק לקידום התחרות ולצמצום הריכוזיות, התשע"ד-2013 (להלן: "חוק הריכוזיות" ו-"ההסדר", בהתאמה). בהתאם להסדר, רכשה החברה את כל מניות ביטוח ישיר, שאינן מוחזקות בידי החברה, וזאת למעט המניות שבידי לאומי פרטנרס בע"מ. כתוצאה מכך, הפכה ביטוח ישיר לחברה פרטית, חדלה מלהיות תאגיד מדרווח (כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 (להלן: "חוק ניירות ערך")) ולא נחשבת עוד חברת שכבה (כהגדרת מונח זה בחוק הריכוזיות). לפרטים נוספים ראו באור 8' להלן.

2. אדגר השקעות ופיתוח (להלן - אדגר) - אדגר עוסקת במישרין ובעקיפין, דרך חברות בנות שלה, בתחום הנדל"ן המניב בישראל ובח"ל. ניירות הערך של אדגר רשומים למסחר בבורסה לניירות ערך בתל אביב.

נכון למועד הדוח, אדגר מוחזקת על ידי החברה בשיעור של כ-9.46%, ובנוסף לאמור כ-50.78% מהון המניות המונפק והנפרע של אדגר מוחזק על ידי ישיר אחזקות שהינה חברה נכדה של החברה.

ב. ליום 30 בספטמבר 2019, לאדגר הון חוזר שלילי בסך של כ-102 מיליוני ש"ח. כחברת נדל"ן מניב המממנת את מרבית השקעותיה באמצעות אשראי מגופים פיננסים, 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

א. מתכונת העריכה של הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים

הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים ערוכים בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי 34 "דיווח כספי לתקופות ביניים", ובהתאם לדרישות הגילוי שנקבעו על ידי הממונה על שוק ההון, ביטוח וחיסכון בהתאם לחוק הפיקוח על שירותים פיננסיים (ביטוח), התשמ"א-1981. כמו כן, דוחות אלו ערוכים בהתאם להוראות הגילוי לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים), התש"ל-1970, עד כמה שתקנות אלו חלות על חברות ביטוח.

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

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ב. חכירות

כמפורט בבאור 2' בדבר יישום לראשונה של תקן דיווח כספי בינלאומי מספר 16 - חכירות (להלן "התקן"), הקבוצה בחרה ליישם את הוראות התקן למפרע חלקי (ללא הצגה מחדש של מספרי השוואה).

המדיניות החשבונאית שמיושמת החל מיום 1 בינואר, 2019 בגין חכירות הינה כדלקמן:
הקבוצה מטפלת בחוזה כחוזה חכירה כאשר בהתאם לתנאי החוזה מועברת זכות לשלוט בנכס מזוהה לתקופת זמן בעבור תמורה.

1. הקבוצה כחוכר

עבור העסקאות בהן החברה מהווה חוכר היא מכירה במועד התחילה בחכירה בנכס זכות שימוש כנגד התחייבות בגין חכירה וזאת למעט עסקאות חכירה לתקופה של עד 12 חודשים ועסקאות חכירה בהן נכס הבסיס בעל ערך נמוך, בהן בחרה החברה להכיר בתשלומי החכירה כהוצאה ברווח או הפסד בקו ישר על פני תקופת החכירה. במסגרת מדידת ההתחייבות בגין חכירה, בחרה החברה ליישם את ההקלה הניתנת בתקן ולא ביצעה הפרדה בין רכיבי חכירה לרכיבים שאינם חכירה כגון: שירותי ניהול, שירותי אחזקה ועוד, הכלולים באותה עסקה.

במועד התחילה, התחייבות בגין חכירה כוללת את כל תשלומי החכירה שטרם שולמו מהוונים בשיעור הריבית הגלומה בחכירה כאשר היא ניתנת לקביעה בנקל או בשיעור הריבית התוספתי של החברה. לאחר מועד התחילה מודדת החברה את ההתחייבות בגין חכירה בשיטת הריבית האפקטיבית.

נכס זכות השימוש במועד התחילה מוכר בגובה ההתחייבות בגין חכירה בתוספת תשלומי חכירה ששולמו במועד התחילה או לפניו ובתוספת של עלויות עסקה שהתהוו. נכס זכות השימוש נמדד במודל העלות ומופחת לאורך החיים השימושיים שלו, או תקופת החכירה לפי הקצר שבהם. כאשר מתקיימים סימנים לירידת ערך, בוחנת החברה ירידת ערך לנכס זכות השימוש בהתאם להוראות IAS 36.

2. הקבוצה כמחכיר

המבחנים לסיווג חכירה כמימונית או כתפעולית מבוססים על מהות ההסכם והם נבחנים במועד ההתקשרות על-פי הכללים שנקבעו בתקן:

א. חכירה מימונית

עסקת חכירה בה מועברים באופן ממשי כל הסיכונים וההטבות הקשורים לבעלות על הנכס לחוכר, מסווגת כחכירה מימונית.

עסקאות חכירה בהן החברה מהווה מחכיר

במועד התחילה הנכס החכור נגרע וכנגד מוכר נכס "חייבים בגין חכירה מימונית" השווה לערך הנוכחי של תקבולי החכירה מהוונים בריבית הגלומה בחכירה. הפרש כלשהו בין יתרת הנכס החכור לפני הגריעה לבין יתרת החייבים בגין חכירה מימונית מוכר ברווח או הפסד.

בעסקאות הכוללות רכיבים שאינם חכירה, מטפלת החברה ברכיבים שאינם חכירה בהתאם לתקן החשבונאי הרלוונטי ולא במסגרת החייבים בגין חכירה מימונית.

ב. חכירה תפעולית

עסקת חכירה בה לא מועברים באופן ממשי כל הסיכונים וההטבות הקשורים לבעלות על הנכס, מסווגת כחכירה תפעולית. תקבולי החכירה מוכרים כהכנסה ברווח או הפסד בקו ישר על פני תקופת החכירה. עלויות ראשוניות ישירות שהתהוו בגין הסכם החכירה, מתווספות לעלות הנכס המוכר ומוכרות כהוצאה לאורך תקופת החכירה לפי אותו בסיס.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ב. חכירות (המשך)

3. תשלומי חכירה הצמודים למדד

במועד התחילה משתמשת החברה בשיעור המדד הקיים במועד התחילה לצורך חישוב תשלומי החכירה העתידיים.

בעסקאות בהן החברה מהווה חוכר, שינויים בגובה תשלומי החכירה העתידיים כתוצאה משינוי במדד מהוונים (ללא שינוי בשיעור ההיוון החל על ההתחייבות בגין חכירה) ליתרת נכס זכות שימוש ונזקפים כהתאמה ליתרת ההתחייבות בגין חכירה, רק כאשר חל שינוי בתזרימי המזומנים הנובע משינוי במדד (כלומר, במועד שבו התיאום לתשלומי החכירה נכנס לתוקף). השפעת השינוי במדד בגין תשלומים שוטפים נזקפת לרווח או הפסד.

4. אופציות להארכה וביטול של תקופת חכירה

תקופת החכירה שאינה ניתנת לביטול כוללת גם תקופות המכוסות על ידי אופציה להאריך את החכירה כאשר ודאי באופן סביר שהאופציה להארכה תמומש וגם תקופות המכוסות על ידי אופציה לבטל את החכירה כאשר ודאי באופן סביר שהאופציה לביטול לא תמומש.

במקרה בו חל שינוי בצפי למימוש אופציית הארכה או לאי מימוש אופציית ביטול, מודדת החברה מחדש את יתרת ההתחייבות בגין החכירה בהתאם לתקופת החכירה המעודכנת, לפי שיעור ההיוון המעודכן ביום השינוי בצפי, כאשר סך השינוי נזקף ליתרת נכס זכות השימוש עד לאיפוסו ומעבר לכך לרווח או הפסד.

5. תיקוני חכירה

כאשר מבוצע תיקון לתנאי החכירה אשר אינו מקטין את היקף החכירה ואינו מטופל כעסקת חכירה נפרדת, מודדת החברה מחדש את יתרת ההתחייבות בגין חכירה בהתאם לתנאי החכירה המתוקנים, לפי שיעור ההיוון המעודכן ביום התיקון וזקפת את סך השינוי ביתרת ההתחייבות בגין החכירה ליתרת נכס זכות השימוש.

כאשר מבוצע תיקון לתנאי החכירה אשר מביא לקיטון בהיקף החכירה, מכירה החברה ברווח או בהפסד הנובע מהגריעה החלקית או המלאה של יתרת נכס זכות השימוש וההתחייבות בגין החכירה. לאחר מכן, מודדת החברה מחדש את יתרת ההתחייבות בגין חכירה בהתאם לתנאי החכירה המתוקנים, לפי שיעור ההיוון המעודכן במועד התיקון וזקפת את סך השינוי ביתרת ההתחייבות בגין החכירה ליתרת נכס זכות השימוש.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ג. עונתיות

בחברת הביטוח המאוחדת:

1. ביטוח חיים ובריאות

ההכנסות מפרמיות בביטוח חיים ובריאות אינן מתאפיינות בעונתיות.

2. ביטוח כללי

מחזור ההכנסות מפרמיות ברוטו בביטוח כללי מתאפיין בעונתיות, כאשר הפרמיות ברבעון הראשון של השנה גבוהות מהפרמיות ברבעונים האחרים וזאת בעיקר בגלל חידוש הסכמי ביטוח של המבוטחים בתחילת שנה קלנדרית ולכן מייצגים עונתיות מסויימת. השפעתה של עונתיות זו על הרווח המדווח מנוטרלת באמצעות הפרשה לפרמיה שטרם הורווחה.

במרכיבי ההוצאות האחרים, כגון תביעות, ובמרכיבי ההכנסות האחרים, כגון הכנסות מהשקעות, לא קיימת עונתיות מובהקת, ולכן גם לא קיימת עונתיות מובהקת ברווח. עם זאת, ראוי לציין, כי עונת חורף קשה עלולה לגרום לעלייה בתביעות, בעיקר בענפי רכוש, ברבעונים הראשון והרביעי של השנה, וכתוצאה מכך לקיטון ברווח המדווח.

במימון ישיר - אין השפעה מהותית של עונתיות.

באדגר - אין השפעה של עונתיות.

ד. יישום לראשונה של IFRS 16 - חכירות

בחודש ינואר 2016 פורסם על ידי ה-IASB תקן דיווח כספי בינלאומי 16 - חכירות (להלן - "התקן"). התקן מחליף את תקן חשבונאות בינלאומי 17 (להלן - "התקן הישן"), את פרשנות מספר 4 של הוועדה לפרשנויות ואת פרשנות מספר 15 של הוועדה המתמדת לפרשנויות. בהתאם לתקן, חכירה מוגדרת כחווה, או חלק מחווה, אשר מעביר בתמורה לתשלום את זכות השימוש בנכס לתקופת זמן.

להלן עיקר השפעות התקן:

- התקן דורש מחוכרים להכיר בכל החכירות בדוח על המצב הכספי. חוכרים יכירו בהתחייבות בגין תשלומי החכירה ומנגד יכירו בנכס זכות שימוש, באופן דומה לטיפול החשבונאי בחכירה מימונית בהתאם לתקן שבוטל - IAS 17 חכירות. כמו כן, החוכרים יכירו בהוצאות ריבית ובהוצאות פחת בנפרד.
- תשלומי חכירה משתנים שאינם תלויים במדד או בריבית אשר מבוססים על ביצוע או שימוש 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-השימוש.
- התקן 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 הישן, קרי, סיווג כחכירה מימונית או כחכירה תפעולית.

התקן מיושם לראשונה בדוחות כספיים אלה. כמתאפשר על פי התקן בחרה הקבוצה לאמץ את התקן לפי גישת יישום למפרע חלקי כאשר: יתרת נכסי זכות השימוש הינם בגובה יתרת ההתחייבות בגין חכירה.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ד. יישום לראשונה של IFRS 16 - חכירות (המשך)

בהתאם לגישה זו, לא נדרשת הצגה מחדש של מספרי ההשוואה. יתרת ההתחייבות למועד יישום התקן לראשונה, מחושבת תוך שימוש בשיעור הריבית התוספתי של חברה הקיימת במועד יישום התקן לראשונה.

לפירוט בדבר המדיניות החשבונאית המיושמת החל ממועד האימוץ לראשונה של התקן, ראה באור 2ב' לעיל.

עיקר ההשפעה של יישום התקן לראשונה הינה בהתייחס לחוזי חכירה קיימים בהן החברה מהווה חוכר. על פי התקן, כאמור בבאור 2ב' לעיל, למעט חריגים, מכירה החברה בגין כל חוזה חכירה בה היא מהווה חוכר ביתרת התחייבות כנגד יתרת נכס זכות שימוש וזאת בשונה מהמדיניות שיושמה תחת הוראות התקן הישן לפיו בחוזי חכירה בהן לא הועברו באופן ממשי כל הסיכונים וההטבות הגלומים בבעלות על הנכס החכור, הוכרו תשלומי החכירה כהוצאה ברווח או הפסד בקו ישר על פני תקופת החכירה.

להלן נתונים המתייחסים ליישום לראשונה של התקן ליום 1 בינואר 2019, בגין חוזי חכירה אשר בתוקף במועד היישום לראשונה:

בדוחות המאוחדים על המצב הכספי

כפי שמוצג בהתאם ל- IFRS 16	השינוי אלפי ש"ח	בהתאם למדיניות הקודמת	
			<u>ליום 1 בינואר 2019</u>
258,410	62,845	195,565	רכוש קבוע
806,099	10,126	795,973	זכאים ויתרות זכות (התחייבויות שוטפות)
89,489	52,719	36,770	זכאים ויתרות זכות (התחייבויות לא שוטפות)

ה. שינוי בסיווג

מספרי ההשוואה סווגו מחדש, כך שליום 30 בספטמבר 2018, סכום של 6,872 אלפי ש"ח סווג מחדש מסעיף חייבים ויתרות חובה לסעיף הוצאות רכישה נדחות.

באור 3: - מגזרי פעילות

א. החברה פועלת במגזרי הפעילות הבאים:

1. מגזר ביטוח החיים וחסכון ארוך טווח

מגזר ביטוח החיים וחסכון ארוך טווח כולל את ענפי ביטוח חיים והוא מתמקד בעיקר בכיסויים ביטוחיים של סיכונים שונים כגון: מוות, נכות, אובדן כושר עבודה ועוד, וכן בחיסכון ארוך טווח (במסגרת פוליסות ביטוח לסוגיהן).

2. מגזר ביטוח בריאות

מגזר ביטוח בריאות כולל ביטוח הוצאות רפואיות, תאונות אישיות, מחלות קשות ונסיעות לחו"ל.

3. מגזר ביטוח כללי

מגזר הביטוח הכללי כולל את ענפי החבויות והרכוש. בהתאם להוראות הממונה על שוק ההון, ביטוח וחסכון 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 3: - מגזרי פעילות (המשך)

ב. להלן תוצאות מגזרי הפעילות:

ל-9 חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2019

לא מוקצה וקיזוז פעולות בין מגזרים	מתן אשראי צרכני	סך הכל	ביטוח כללי				ביטוח בריאות	ביטוח ארוך טווח	נדל"ן להשקעה		
			ענפי רכוש ואחרים	ענפי חבויות אחרים	רכב רכוש	רכב חובה					
1,609,511	-	-	1,220,198	12,972	90,580	951,351	165,295	189,176	200,137	-	הכנסות פרמיות שהורווחו בשייר
175,967	(5,989)	-	-	-	-	-	-	-	-	181,956	הכנסות מהשכרת נכסים
80,754	-	-	-	-	-	-	-	-	-	80,754	עליית ערך נדל"ן להשקעה ונדל"ן בהקמה, נטו
114,113	28,778	4,833	30,958	819	1,339	9,432	19,368	783	23,053	25,708	רווחים מהשקעות, נטו והכנסות מימון אחרות
3,998	-	-	-	-	-	-	-	-	3,998	-	הכנסות מדמי ניהול
459,543	(530)	460,073	-	-	-	-	-	-	-	-	הכנסות ממתן אשראי צרכני
73,732	-	-	61,780	-	11,696	-	50,084	1,989	9,963	-	הכנסות מעמלות
7,875	1,722	10	-	-	-	-	-	-	-	6,143	הכנסות אחרות
2,525,493	23,981	464,916	1,312,936	13,791	103,615	960,783	234,747	191,948	237,151	294,561	סך הכל הכנסות
1,091,673	-	-	907,194	5,092	56,853	704,082	141,167	78,626	105,853	-	תשלומים ושינוי בהתחייבויות בגין חוזי ביטוח וחוזי השקעה בשייר
440,189	176	135,518	201,455	1,605	25,915	121,204	52,731	51,872	51,168	-	הוצאות שיווק והוצאות רכישה אחרות
314,120	11,815	140,882	64,774	613	8,151	39,035	16,975	24,731	20,288	51,630	הוצאות אחזקה, הנהלה וכלליות
217,307	85,654	35,992	2,640	-	302	778	1,560	130	160	92,731	הוצאות מימון
13,210	13,210	-	-	-	-	-	-	-	-	-	שערוך אופציה ללאומי פרטנרס
332	312	20	-	-	-	-	-	-	-	-	הוצאות אחרות
2,076,831	111,167	312,412	1,176,063	7,310	91,221	865,099	212,433	155,359	177,469	144,361	סך הכל הוצאות
448,662	(87,186)	152,504	136,873	6,481	12,394	95,684	22,314	36,589	59,682	150,200	רווח (הפסד) לפני מסים על ההכנסה
(60,233)	3,120	-	14,316	379	619	4,362	8,956	37	46	(77,752)	רווח (הפסד) כולל אחר לפני מסים על ההכנסה
388,429	(84,066)	152,504	151,189	6,860	13,013	100,046	31,270	36,626	59,728	72,448	רווח (הפסד) כולל לפני מסים על ההכנסה

באור 3 - מגזרי פעילות (המשך)

ב. להלן תוצאות מגזרי הפעילות: (המשך)

ל-9 חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2018

סך הכל	לא מוקצה וקיזוז פעולות בין מגזרים	מתן אשראי צרכני	ביטוח כללי				ביטוח בריאות	ביטוח חיים וחיסכון ארוך טווח	נדל"ן להשקעה		
			סך הכל	ענפי חבויות אחרים	ענפי רכוש ואחרים בלתי מבוקר אלפי ש"ח	רכב רכוש					רכב חובה
1,723,498	-	-	1,350,464	12,429	99,946	937,634	300,455	181,802	191,232	-	הכנסות:
175,370	(5,413)	-	-	-	-	-	-	-	-	180,783	פרמיות שהורווחו בשייר
8,819	-	-	-	-	-	-	-	-	-	8,819	הכנסות מהשכרת נכסים עליית ערך נדל"ן להשקעה ונדל"ן בהקמה, נטו
76,645	24,672	1,320	43,782	950	2,029	11,672	29,131	1,014	7,609	(1,752)	רווחים (הפסדים) מהשקעות, נטו והכנסות (הוצאות) מימון אחרות
4,222	-	-	-	-	-	-	-	-	4,222	-	הכנסות מדמי ניהול
369,589	(168)	369,757	-	-	-	-	-	-	-	-	הכנסות ממתן אשראי צרכני
43,020	-	-	31,461	-	9,191	-	22,270	2,018	9,541	-	הכנסות מעמלות
187	127	60	-	-	-	-	-	-	-	-	הכנסות אחרות
2,401,350	19,218	371,137	1,425,707	13,379	111,166	949,306	351,856	184,834	212,604	187,850	סך הכל הכנסות
											הוצאות:
1,181,783	(925)	-	1,025,679	8,311	57,484	675,592	284,292	71,008	86,021	-	תשלומים ושינוי בהתחייבויות בגין חוזי ביטוח וחוזי השקעה בשייר
394,061	(2,294)	125,835	173,422	1,790	20,754	103,561	47,317	51,667	45,431	-	הוצאות שיווק והוצאות רכישה אחרות
295,406	17,224	125,692	60,479	482	7,557	36,261	16,179	23,884	17,589	50,538	הוצאות אחזקה, הנהלה וכלליות
188,149	65,912	34,471	865	-	80	367	418	-	52	86,849	הוצאות מימון
413	368	-	-	-	-	-	-	-	-	45	הוצאות אחרות
2,059,812	80,285	285,998	1,260,445	10,583	85,875	815,781	348,206	146,559	149,093	137,432	סך הכל הוצאות
341,538	(61,067)	85,139	165,262	2,796	25,291	133,525	3,650	38,275	63,511	50,418	רווח (הפסד) לפני מסים על ההכנסה
3,089	(2,357)	-	(2,978)	(65)	(138)	(794)	(1,981)	-	-	8,424	רווח (הפסד) כולל אחר לפני מסים על ההכנסה
344,627	(63,424)	85,139	162,284	2,731	25,153	132,731	1,669	38,275	63,511	58,842	רווח (הפסד) כולל לפני מסים על ההכנסה

באור 3: - מגזרי פעילות (המשך)

ב. להלן תוצאות מגזרי הפעילות: (המשך)

ל-3 חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2019

סך הכל	לא מוקצה וקיזוז פעולות בין מגזרים	מתן אשראי צרכני	ביטוח כללי				ביטוח בריאות	ביטוח וחיסכון ארוך טווח	נדל"ן להשקעה	
			ענפי ענפי חבויות אחרים	ענפי רכוש ואחרים	רכב רכוש	רכב חובה				
533,211	-	-	400,275	4,507	31,617	317,084	47,067	64,741	68,195	-
56,191	(2,107)	-	-	-	-	-	-	-	-	58,298
33,225	-	-	-	-	-	-	-	-	-	33,225
36,143	8,524	2,623	2,706	108	(81)	923	1,756	126	3,401	18,763
1,316	-	-	-	-	-	-	-	-	1,316	-
143,702	(240)	143,942	-	-	-	-	-	-	-	-
25,361	-	-	20,828	-	3,282	-	17,546	643	3,890	-
1,525	1,524	1	-	-	-	-	-	-	-	-
830,674	7,701	146,566	423,809	4,615	34,818	318,007	66,369	65,510	76,802	110,286
348,704	-	-	291,399	1,691	19,616	236,159	33,933	28,783	28,522	-
151,836	176	46,825	71,733	545	9,717	42,081	19,390	17,345	15,757	-
108,570	4,634	50,698	21,661	160	3,148	12,611	5,742	8,090	6,931	16,556
59,716	26,273	6,885	1,025	-	105	298	622	62	69	25,402
13,210	13,210	-	-	-	-	-	-	-	-	-
208	189	19	-	-	-	-	-	-	-	-
682,244	44,482	104,427	385,818	2,396	32,586	291,149	59,687	54,280	51,279	41,958
148,430	(36,781)	42,139	37,991	2,219	2,232	26,858	6,682	11,230	25,523	68,328
(34,586)	2,452	-	2,739	87	38	875	1,739	(2)	(5)	(39,770)
113,844	(34,329)	42,139	40,730	2,306	2,270	27,733	8,421	11,228	25,518	28,558

הכנסות
 פרמיות שהורווחו בשייר
 הכנסות מהשכרת נכסים
 עליית ערך נדל"ן להשקעה ונדל"ן בהקמה, נטו
 רווחים (הפסדים) מהשקעות, נטו והכנסות
 (הוצאות) מימון אחרות
 הכנסות מדמי ניהול
 הכנסות ממתן אשראי צרכני
 הכנסות מעמלות
 הכנסות אחרות

סך הכל הכנסות

הוצאות
 תשלומים ושינוי בהתחייבויות בגין חוזי
 ביטוח וחוזי השקעה בשייר
 הוצאות שיווק והוצאות רכישה אחרות
 הוצאות אחזקה, הנהלה וכלליות
 הוצאות מימון
 שערך אופציה ללאומי פרטנרס
 הוצאות אחרות

סך הכל הוצאות
 רווח (הפסד) לפני מסים על ההכנסה
 רווח (הפסד) כולל אחר לפני מסים על ההכנסה
 רווח (הפסד) כולל לפני מסים על ההכנסה

באור 3: - מגזרי פעילות (המשך)

ב. להלן תוצאות מגזרי הפעילות: (המשך)

ל-3 חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2018

סך הכל	לא מוקצה וקיזוז פעולות בין מגזרים	מתן אשראי צרכני	ביטוח כללי				ביטוח חיים		נדל"ן להשקעה		
			סך הכל	ענפי חבויות אחרים	ענפי רכוש ואחרים בלתי מבוקר אלפי ש"ח	רכב רכוש	רכב חובה	ביטוח בריאות			וחסכון ארוך טווח
572,995	-	-	442,991	4,160	31,568	322,211	85,052	64,907	65,097	-	הכנסות:
58,642	(1,878)	-	-	-	-	-	-	-	-	60,520	פרמיות שהורווחו בשייר
5,283	-	-	-	-	-	-	-	-	-	5,283	הכנסות מהשכרת נכסים עליית ערך נדל"ן להשקעה ונדל"ן בהקמה, נטו
43,265	15,979	1,201	18,691	385	849	5,824	11,633	337	5,873	1,184	רווחים מהשקעות, נטו והכנסות מימון אחרות
1,342	-	-	-	-	-	-	-	-	1,342	-	הכנסות מדמי ניהול
94,356	(52)	94,408	-	-	-	-	-	-	-	-	הכנסות ממתן אשראי צרכני
19,891	-	-	15,493	-	4,010	-	11,483	728	3,670	-	הכנסות מעמלות
19	19	-	-	-	-	-	-	-	-	-	הכנסות אחרות
<u>795,793</u>	<u>14,068</u>	<u>95,609</u>	<u>477,175</u>	<u>4,545</u>	<u>36,427</u>	<u>328,035</u>	<u>108,168</u>	<u>65,972</u>	<u>75,982</u>	<u>66,987</u>	סך הכל הכנסות
											הוצאות:
381,561	(311)	-	329,841	3,518	16,994	234,676	74,653	23,914	28,117	-	תשלומים ושינוי בהתחייבויות בגין חוזי ביטוח וחוזי השקעה בשייר
137,203	(770)	43,448	60,615	544	7,452	36,133	16,486	17,682	16,228	-	הוצאות שיווק והוצאות רכישה אחרות
95,021	4,857	35,471	22,392	131	3,332	13,396	5,533	9,296	6,401	16,604	הוצאות אחזקה, הנהלה וכלליות
72,053	30,768	10,775	328	-	43	88	197	-	17	30,165	הוצאות מימון
46	20	-	-	-	-	-	-	-	-	26	הוצאות אחרות
<u>685,884</u>	<u>34,564</u>	<u>89,694</u>	<u>413,176</u>	<u>4,193</u>	<u>27,821</u>	<u>284,293</u>	<u>96,869</u>	<u>50,892</u>	<u>50,763</u>	<u>46,795</u>	סך הכל הוצאות
109,909	(20,496)	5,915	63,999	352	8,606	43,742	11,299	15,080	25,219	20,192	רווח (הפסד) לפני מסים על ההכנסה
(905)	(1,069)	-	(1,608)	(34)	(73)	(475)	(1,026)	-	-	1,772	רווח (הפסד) כולל אחר לפני מסים על ההכנסה
<u>109,004</u>	<u>(21,565)</u>	<u>5,915</u>	<u>62,391</u>	<u>318</u>	<u>8,533</u>	<u>43,267</u>	<u>10,273</u>	<u>15,080</u>	<u>25,219</u>	<u>21,964</u>	רווח (הפסד) כולל לפני מסים על ההכנסה

באור 3: - מגזרי פעילות (המשך)

ב. להלן תוצאות מגזרי הפעילות: (המשך)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2018

סך הכל	לא מוקצה וקיזוז פעולות בין מגזרים	מתן אשראי צרכני	ביטוח כללי				רכב חובה	ביטוח בריאות	ביטוח חיים וחסכון ארוך טווח	נדל"ן להשקעה	
			ענפי חבויות אחרים	ענפי רכוש ואחרים אלפי ש"ח	רכב רכוש	ענפי חבויות אחרים					
סך הכל	מגזרים	צרכני	סך הכל	אחרים	ואחרים	רכב רכוש	רכב חובה	בריאות	טווח	להשקעה	מבוקר
2,276,858	-	-	1,776,052	16,665	130,420	1,262,634	366,333	243,766	257,040	-	הכנסות
236,962	(7,252)	-	-	-	-	-	-	-	-	244,214	פרמיות שהורווחו בשייר
24,576	-	-	-	-	-	-	-	-	-	24,576	הכנסות מהשכרת נכסים
67,943	20,987	2,608	50,409	1,183	2,223	12,344	34,659	1,295	(3,684)	(3,672)	עליית ערך נדל"ן להשקעה ונדל"ן בהקמה, נטו רווחים (הפסדים) מהשקעות, נטו והכנסות (הוצאות) מימון אחרות
5,790	-	-	-	-	-	-	-	-	5,790	-	הכנסות מדמי ניהול
482,680	(68)	482,748	-	-	-	-	-	-	-	-	הכנסות ממתן אשראי צרכני
64,872	-	-	50,130	-	12,880	-	37,250	2,369	12,373	-	הכנסות מעמלות
176	126	50	-	-	-	-	-	-	-	-	הכנסות אחרות
<u>3,159,857</u>	<u>13,793</u>	<u>485,406</u>	<u>1,876,591</u>	<u>17,848</u>	<u>145,523</u>	<u>1,274,978</u>	<u>438,242</u>	<u>247,430</u>	<u>271,519</u>	<u>265,118</u>	סך הכל הכנסות
											הוצאות
1,586,734	(1,235)	-	1,378,529	12,579	77,473	906,616	381,861	101,470	107,970	-	תשלומים ושינוי בהתחייבויות בגין חוזי ביטוח בשייר
552,502	(3,065)	167,940	250,261	2,360	29,945	148,888	69,068	73,906	63,460	-	הוצאות שיווק והוצאות רכישה אחרות
394,700	22,177	167,202	79,246	595	9,821	48,356	20,474	31,644	24,524	69,907	הוצאות אחזקה, הנהלה וכלליות
252,324	91,356	43,696	1,272	-	104	461	707	-	68	115,932	הוצאות מימון
532	471	-	-	-	-	-	-	-	-	61	הוצאות אחרות
<u>2,786,792</u>	<u>109,704</u>	<u>378,838</u>	<u>1,709,308</u>	<u>15,534</u>	<u>117,343</u>	<u>1,104,321</u>	<u>472,110</u>	<u>207,020</u>	<u>196,022</u>	<u>185,900</u>	סך הכל הוצאות
373,065	(95,911)	106,568	167,283	2,314	28,180	170,657	(33,868)	40,410	75,497	79,218	רווח (הפסד) לפני מסים על ההכנסה
(11,363)	(6,328)	-	(9,100)	(183)	(529)	(3,107)	(5,281)	(599)	(541)	5,205	רווח (הפסד) כולל אחר לפני מסים על ההכנסה
<u>361,702</u>	<u>(102,239)</u>	<u>106,568</u>	<u>158,183</u>	<u>2,131</u>	<u>27,651</u>	<u>167,550</u>	<u>(39,149)</u>	<u>39,811</u>	<u>74,956</u>	<u>84,423</u>	רווח (הפסד) כולל לפני מסים על ההכנסה

באור 4: - הון ודרישות הון

א. ניהול ודרישות הון

ההון הנדרש והקיים של חברת הביטוח המאוחדת ושל מימון ישיר

יש לקרוא את המידע לעניין דרישות ההון יחד עם המידע הכלול בבאור 26 לדוחות הכספיים השנתיים.

מדיניות ההנהלה היא להחזיק בסיס הון איתן במטרה להבטחת כושר הפירעון שלה ויכולתה לעמוד בהתחייבויותיה למבוטחים, לשמר את יכולת החברה להמשיך את פעילותה העסקית כדי שתוכל להניב תשואה לבעלי מניותיה. מימון ישיר כפופה לחוק הפיקוח על שירותים פיננסיים (שירותים פיננסיים מוסדרים), התשע"ו-2016 ומחויבת באחזקת הון עצמי מינימלי של 4 מיליון ש"ח, נימה כפופה לחוק הפיקוח על שירותים פיננסיים (שירותים פיננסיים מוסדרים), התשע"ו-2016 ומחויבת באחזקת הון עצמי מינימלי של 1.5 מיליון ש"ח, חברת ביטוח מאוחדת כפופה לדרישות הון הנקבעות על ידי הממונה על שוק ההון, ביטוח וחסכון (להלן - "הממונה"). דירקטוריון חברת הביטוח המאוחדת קבע יעד יחס כושר פירעון מבוסס סולבנסי II (להלן - "יעד הון") - ראה סעיף ג' להלן.

ב. משטר כושר פירעון כלכלי מבוסס Solvency II

החל משנת 2017 בגין נתוני דצמבר 2016, חל על חברת הביטוח המאוחדת משטר כושר פירעון כלכלי מבוסס Solvency II וזאת בנוסף למשטר ההון הקודם. בחודש דצמבר 2017 קיבלה חברת הביטוח המאוחדת את אישור הממונה כי ביצעה ביקורת רואה חשבון מבקר על יישום הוראות משטר הסולבנסי בהתאם להוראות חוזר גילוי סולבנסי, החל ממועד זה, זהו משטר ההון היחיד החל עליה כמפורט להלן.

בחודש יוני 2017 פורסמו הוראות ליישום משטר כושר פירעון כלכלי של חברות ביטוח מבוסס Solvency II (להלן - "חוזר סולבנסי") שנועדו 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.

חוזר סולבנסי מבוסס על הנדבך הראשון, תוך התאמה לשוק המקומי והוא מיושם בישראל החל מיום 30 ביוני 2017 בגין נתוני 31 בדצמבר 2016.

יחס כושר פירעון מבוסס סיכון

יחס כושר פירעון מבוסס סיכון מחושב כחס שבין ההון העצמי הכלכלי של חברת הביטוח לבין ההון הנדרש לכושר פירעון.

ההון העצמי הכלכלי נקבע כסיכום ההון העולה מהמאזן הכלכלי (ראה להלן) ומכשירי חוב הכוללים מנגנונים לספיגת הפסדים (הון רובד 1 נוסף, מכשיר הון רובד 2, הון משני נחות, הון משני מורכב והון שלישוני).

סעיפי המאזן הכלכלי מחושבים לפי שווי כלכלי, כאשר ההתחייבויות הביטוחיות מחושבות על בסיס הערכה מיטבית של מכלול התזרימים העתידיים הצפויים מהעסקים הקיימים, ללא מרווחי שמרנות, ובתוספת מרווח סיכון (Risk Margin).

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

באור 4: - הון ודרישות הון (המשך)

ב. (המשך)

יחס כושר פירעון מבוסס סיכון (המשך)

חוזר סולבנסי כולל, בין היתר, הוראות מעבר בקשר לדרישות ההון כדלהלן:

(1) 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.

(2) 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, החל משנת 2017, עד שדרישת ההון בגין השקעות אלו תגיע לשיעורה המלא.

החוזר כולל מגבלות על הרכב הון עצמי לעניין SCR, כך ששיעור הרכיבים הכלולים בהון רובד 2 לא יעלה על 40% מה-SCR (בתקופת הפריסה - 50% מההון הנדרש לכושר פירעון בתקופת הפריסה).

הוראות גילוי ודיווח בקשר לדוח יחס כושר פירעון כלכלי לשנת 2017 ואילך

בחודש דצמבר 2017 פורסם חוזר "מבנה הגילוי הנדרש בדוח התקופתי ובאתר האינטרנט של חברות ביטוח בנושא משטר כושר פירעון כלכלי מבוסס Solvency II". בחודש אוגוסט 2018 נשלחו מכתבים למנהלי חברות הביטוח הכוללים הוראות והבהרות בקשר לחוזר זה. החוזר על הבהרותיו יכונה להלן - "חוזר הגילוי".

בחוזר הגילוי נקבע, בין היתר, כי דוח יחס כושר פירעון כלכלי יפורסם באתר האינטרנט של חברת הביטוח בגין נתוני דצמבר 2018, עד 15 ביולי 2019 ובגין נתוני 30 ביוני 2019 יפורסם עד ליום 31 בדצמבר 2019. מכאן ואילך, יכלל דוח יחס כושר פירעון כלכלי בגין נתוני 31 בדצמבר ו-30 ביוני של כל שנה במסגרת הדוח הכספי העוקב למועד החישוב. דוח יחס כושר פירעון כלכלי בגין נתוני 31 בדצמבר של כל שנה יבוקר בידי רואה החשבון המבקר של חברת הביטוח וזאת החל מהדוח על נתוני דצמבר 2018, אימוץ מוקדם אפשרי. כמו כן, החוזר כולל הוראות בקשר למבנה דוח יחס כושר פירעון כלכלי, אישורו על ידי האורגנים המתאימים בחברת ביטוח, ביקורתו על ידי רואה החשבון המבקר של חברת הביטוח ודרישות הגילוי לגביו.

לפי דוח יחס כושר פירעון ליום 31 בדצמבר 2018, לחברת הביטוח המאוחדת עודף הון ללא התחשבות בהוראות המעבר.

החישוב שערכה חברת הביטוח המאוחדת כאמור, נבדק על ידי רואי החשבון המבקרים של חברת הביטוח המאוחדת, בהתאם לתקן הבטחת מהימנות בינלאומי ISAE 3400 - בדיקה של מידע כספי עתידי. תקן זה רלוונטי לביקורת חישובי הסולבנסי ואיננו מהווה חלק מתקני הביקורת החלים על דוחות כספיים. יודגש כי התחזיות וההנחות, שהיוו בסיס להכנת דוח יחס כושר פירעון כלכלי, מבוססות, בעיקרן על ניסיון העבר, כפי שעולה ממחקרים אקטואריים הנערכים מעת לעת. נוכח הרפורמות בשוק ההון, הביטוח והחיסכון והשינויים בסביבה הכלכלית, נתוני העבר אינם משקפים בהכרח את התוצאות העתידיות. החישוב מתבסס לעיתים על הנחות לגבי אירועים עתידיים ופעולות ההנהלה שלא בהכרח יתממשו או שיתממשו באופן שונה מההנחות אשר שימשו בסיס לחישוב. כמו כן, התוצאות בפועל עלולות להיות שונות באופן מהותי מהחישוב, מאחר והתרחישים המשולבים של אירועים עשויים להתממש באופן שונה מהותית מההנחות בחישוב.

בדוח המיוחד של רואה החשבון המבקר, מופנית תשומת הלב לאמור בדוח יחס כושר פירעון, בדבר אי הודאות הנגזרת משינויים רגולטורים וחשיפה לתלויות, שלא ניתן להעריך את השפעתה על יחס כושר הפירעון.

באור 4: - הון ודרישות הון (המשך)

ג. דיבידנד

בהתאם למכתב שפורסם על ידי הממונה בחודש אוקטובר 2017, (להלן - "המכתב") חברת ביטוח תהיה רשאית לחלק דיבידנד רק אם לאחר ביצוע החלוקה יש לחברת ביטוח יחס 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. 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.

על חברת ביטוח למסור לממונה בתוך עשרים ימי עסקים ממועד החלוקה תחזית רווח שנתית לשנתיים העוקבות למועד חלוקת הדיבידנד; תכנית שרות חוב מעודכנת 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.

בהתאם לדוח יחס כושר פירעון ליום 31 בדצמבר 2018, המתבסס על תמהיל ההשקעות וההתחייבויות הביטוחיות לאותו יום, לחברת הביטוח המאוחדת יחס כושר פירעון כלכלי הגבוה מיחס כושר הפירעון הנדרש על פי המכתב.

באור 5: - התחייבויות תלויות

כמות הבקשות לאישור תובענות ייצוגיות המוגשות נגד חברות שונות, ובכלל זה חברת הביטוח המאוחדת ומימון ישיר, אשר נובעת בעיקרו מחקיקת חוק תובענות ייצוגיות, תשס"ו-2006 (להלן - "חוק תובענות ייצוגיות"), יוצרת פוטנציאל חשיפה להפסדים במקרה של קבלת תביעה ייצוגית כנגד חברת הביטוח המאוחדת ו/או כנגד מימון ישיר.

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 לבירור 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 אשר אושרו 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.

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 הפרשים 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.

ביום 27 באוקטובר 2016 הכריע בית המשפט בבקשה לאישור ודחה אותה הן לגבי הטענה לאי חוקיות החידוש האוטומטי, והן לגבי הטענות להנחות והטבות שהיו המחודשים 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. לאחר שמיעת טיעוני הצדדים בעליון בעל פה ביום 20 במרס 2019, התיק ממתין להחלטת העליון בבקשת רשות הערעור. המשך הדיון בבית המשפט המחוזי מושהה עד להחלטת בית המשפט העליון ונקבע בו מועד לעדכון ליום 1 בדצמבר 2019.

2. 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 כבר 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.

באור 5: - התחייבויות תלויות (המשך)

א. בקשות לאישור תובענות כייצוגיות ותובענות אשר אושרו כייצוגיות בחברת ביטוח מאוחדת (המשך)

2. (המשך)

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.

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. הצדדים הגישו סיכומים בכתב. דיון בערעור נקבע ליום 17 ביוני 2020.

3. 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 להגשת 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 במרס 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 תשובה מטעם המבקשים הוגשו בחודש מאי 2019. התיק ממתין להחלטה בבקשת האישור.

4. 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 21 במאי 2018 דחה בית הדין את הבקשה לאישור הבקשה כייצוגית וחייב את המבקשים בהוצאות. ביום 20 ביוני 2018, הוגש ערעור על החלטה זו לבית הדין הארצי, אשר הורה למערערים להגישו מחדש כדין עד ליום 15 בנובמבר 2018. ביום 18 במרס 2019 התקיים דיון בבית הדין, אשר החליט ביום 25 ביוני 2019, לעכב את ההכרעה בו עד לאחר ההכרעה בעתירה לבג"ץ שהוגשה ביחס להכרעה בעניין קסטרו, וקבע את התיק לתזכורת ליום 1 בדצמבר 2019.

א. בקשות לאישור תובענות כייצוגיות ותובענות אשר אושרו כייצוגיות בחברת ביטוח מאוחדת (המשך)

5. 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. בעקבות אישור בית המשפט לכך, 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 ושלא כדין, מתן צו המורה על הפסקת התנהלות זו וסעדים נלווים שונים.

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. ביום 6 במרס 2019, התקיימה ישיבה של השלמת טיעון בעל פה ליום לאחר שהצדדים יגישו סיכומים בכתב. בעקבות דיון זה הודיעו המבקשים כי הם מקבלים את הצעת בית המשפט להסתלק מהבקשה ומהתביעה וביום 30 באפריל 2019, ניתן פסק דין המאשר את ההסתלקות. בכך נסתיימה התובענה.

6. 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.

באור 5: - התחייבויות תלויות (המשך)

א. בקשות לאישור תובענות כייצוגיות ותובענות אשר אושרו כייצוגיות בחברת ביטוח מאוחדת (המשך)

6. (המשך)

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 אשר הוגשה בסופו של דבר ביום 20 בפברואר 2018. דיון הוכחות בתיק התקיים ביום 10 במרס 2019, בעקבותיו נקבע התיק להגשת סיכומי הצדדים. משהוגשו סיכומי הצדדים - האחרון בהם ביום 21 ביולי 2019, ממתין התיק להכרעת בית המשפט.

7. 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 5 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. 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 ושלא כדין, מתן צו המורה על שינוי התנהלות זו וגילוי ויישום המדיניות הנטענת ביחס לכל המבוטחים וסעדים נלווים שונים.

התיק קבוע לשורת דיוני הוכחות - האחרון בהם ביום 14 בינואר 2020.

8. 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 שבמייל 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 ושלא כדין, וסעדים נלווים שונים.

באור 5: - התחייבויות תלויות (המשך)

א. בקשות לאישור תובענות כייצוגיות ותובענות אשר אושרו כייצוגיות בחברת ביטוח מאוחדת (המשך)

8. (המשך)

חברת הביטוח המאוחדת הגישה תשובתה לבקשה זו ביום 18 באפריל 2017. התיק נקבע לתזכורת פנימית ליום 1 בינואר 2020, לאחר הגשת סיכומים מטעם שני הצדדים.

9. 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.

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 גרייה 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 ממתין לקביעת דיון הוכחות.

10. 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 לדיור, 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. הצדדים השלימו הגשת סיכומים בתיק ביולי 2018 והוא ממתין למתן החלטה.

א. בקשות לאישור תובענות כייצוגיות ותובענות אשר אושרו כייצוגיות בחברת ביטוח מאוחדת (המשך)

11. 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.

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. ביום 24 ביוני 2019 התקיים דיון שבו נשמעו סיכומים בעל פה והתיק ממתין כעת להכרעת בית המשפט.

12. 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.

חברת הביטוח המאוחדת הגישה תשובה לבקשה זו ביום 29 במרס 2018. התיק קבוע לתזכורת פנימית ליום 1 בדצמבר 2019.

א. בקשות לאישור תובענות כייצוגיות ותובענות אשר אושרו כייצוגיות בחברת ביטוח מאוחדת (המשך)

13. ביום 17 ביולי 2019, הוגשה לבית המשפט המחוזי מרכז בקשה לאישור תביעה כייצוגית נגד חברת הביטוח המאוחדת וחברת ביטוח נוספת בטענה שהן משיבות דמי ביטוח בעת ביטול פוליסה באיחור, ומבלי להוסיף על ההחזר ביחס לתקופת האיחור ריבית צמודה, ואינן מוסיפות להחזר הצמדה מיום התשלום ועד ליום ההשבה בפועל.

עילות התביעה הנטענות הן הפרה של עקרון השבת הכספים בערכם הריאלי, הפרת הסכם וחובת תום הלב, הפרת חובה חקוקה, עשיית עושר ולא במשפט, ועוד.

חברי הקבוצה אותם מעוניינים המבקשים לייצג הוא כל מי שקיבל מן המשיבות החזר יחסי של דמי ביטוח בהתאם לחוזי ביטוח רכב רכוש, חובה ודירות, באיחור של למעלה מ-14 יום מיום ביטול הביטוח, במהלך שבע השנים שקדמו להגשתה.

הנזק הכולל הנטען כלפי חברת הביטוח המאוחדת לכלל חברי הקבוצה ביחס לשתי הנתבעות גם יחד (ללא הפרדה ביניהן) עומד להערכת המבקשים על כ-3,345 אלפי ש"ח. הנזק האישי הנטען למבקש ביחס לחברת הביטוח המאוחדת עומד על 5.18 ש"ח.

הסעדים המבוקשים הם להכיר בתביעה כייצוגית, להגדיר את הקבוצה, להעניק סעד הצהרתי לגבי זכאות חברי הקבוצה כלפי המשיבות ולחייבן להשיב את הכספים הן בתביעה האישית והן בייצוגית, וסעדים שונים נוספים.

חברת הביטוח המאוחדת טרם הגישה תשובתה לבקשה זו. התיק קבוע לדיון ליום 19 בפברואר 2020.

14. ביום 19 באוגוסט 2019, הומצאה לחברת הביטוח המאוחדת בקשה לאישור תובענה ייצוגית, שהוגשה לבית המשפט המחוזי מרכז, נגדה ונגד 4 חברות ביטוח נוספות (להלן: "הנתבעות"). הטענה היא שבמקרים של אובדן מוחלט לרכב, ובמסגרת ביטול פוליסת הביטוח בעקבות מקרה הביטוח, גובות הנתבעות את מלוא הפרמיה השנתית של כתבי השירות שנרכשו עם ביטוח הרכב, וכי מדובר בפרשנות שגויה של הוראות הדין בנושא זה שמתיר זאת, לטענת המבקשים, רק ביחס לפרמיית ביטוח הרכב, ללא כתבי השירות.

עילות התביעה הנטענות הן הפרה של חוק חוזה ביטוח, התשמ"א-1981, דיני החוזים הכלליים, דיני עשיית עושר ועוד.

חברי הקבוצה אותם מעוניינים המבקשים לייצג, הם כל מבוטחי הנתבעות בביטוח מקיף לרכב שרכשו עם הפוליסה גם כתבי שירות, אשר נגרם לרכבם אירוע ביטוח מסוג "אובדן גמור" או "אובדן גמור להלכה", והנתבעות גבו מהם דמי ביטוח מלאים בגין התקופה שלאחר ביטול הסכם הביטוח עקב מקרה הביטוח האמור - גם ביחס לכתבי השירות.

המבקשים מצהירים כי אינם יודעים לאמוד את הנזק הכולל הנטען לכלל חברי הקבוצה, אך מעריכים את הנזק האישי הנטען ביחס לנתבעת בסך של 173 ש"ח.

הסעדים המבוקשים הם להכיר בתביעה כייצוגית, להגדיר את הקבוצה, להשיב את הסכומים שנגבו, לפי הטענה, ביתר ושלא כדין, לקבוע חובת השבה מקבילה גם לעתיד, וכן סעדים נלווים שונים.

חברת הביטוח המאוחדת טרם הגישה תשובתה לבקשה זו. התיק קבוע לדיון ביום 10 במאי 2020.

ב. בקשות לאישור תובענות כייצוגיות ותובענות אשר אושרו 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 מקס איט פיננסים בע"מ (להלן - "מקס") (לשעבר: לאומי קארד בע"מ) 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 ממימון ישיר ו/או ממימון ישיר בשיתוף עם מקס ו/או ממקס 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 מקס וכי ממילא הסכם הלוואה נחתם בין מקס למלווים, ומאחר ומקס 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 מקס 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 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.

ביום 21 במאי 2018, הועבר הטיפול בתביעה לכבוד השופט י' קינר. ביום 4 ביולי 2018, התקיים דיון קדם משפט בפני המותב החדש. בית המשפט המליץ לצדדים לקיים הידברות ביניהם לסיום ההליך.

ביום 30 בינואר 2019, הודיעו הצדדים לבית המשפט כי הם פנו להליך גישור בפני כב' השופט (בדימוס) אשר גרוניס. ביום 12 במרס וביום 8 באפריל 2019 התקיימו ישיבות גישור.

ביום 13 ביולי, 2019 הודיעו המבקשים לבית המשפט כי הליך הגישור הסתיים ללא הצלחה ולא נשא פרי. בית המשפט קבע את התיק לשמיעת ראיות ביום 5 בינואר 2020.

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.

ב. בקשות לאישור תובענות כייצוגיות ותובענות אשר אושרו כייצוגיות במימון ישיר (המשך)

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 הלוואה. 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 הלוואה והמהוות ריבית מוסווית. הבקשה לאישורה כייצוגית העמידה את סך התביעה בהתייחס למימון ישיר על כ-50,000 אלפי ש"ח.

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.

מימון ישיר טענה כי היא לוקחת בחשבון את תוספת העמלה במסגרת חישוב שיעור העלות הממשית של הלוואה, וכי שיטת החישוב שלה עולה בקנה אחד עם הוראות חוק הלוואות חוץ בנקאיות.

ביום 2 ביוני 2016, הגישה מימון ישיר בקשה לפי סעיף 7 לחוק תובענות ייצוגיות, להורות על העברת הדיון בשתי הבקשות לאישור תובענה ייצוגית בתיקים לעיל ביחד, היות והבקשות דומות במהותן (להלן: "הבקשה המאוחדת"). בית המשפט אישר את הבקשה ביום 14 באוגוסט 2016.

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 5 בדצמבר 2017. כמו כן המבקשים הגישו סיכומי תשובה מטעמם ביום 2 בינואר 2018.

ביום 24 ביולי 2018 אישר בית המשפט את הבקשה המאוחדת לאישור התובענה, אשר הוגשה כנגד מימון ישיר וקבע כי הקבוצה תכלול את כל מי שנטל או פרע הלוואה ממימון ישיר בתקופה שתחילתה שבע שנים לפני הגשתה של הבקשה וסופה באותו יום, קרי מיום 7 במרס, 2009 ועד ליום 24 ביולי, 2018. למרות זאת, בעילה לפי חוק הלוואות חוץ בנקאיות יוצאו מהקבוצה כהגדרתה לקוחות שהם תאגידים, בעילה לפי חוק הגנת הצרכן יוצאו מהקבוצה מי שאינם צרכנים לפי ההגדרה באותו חוק.

ביום 9 באוקטובר 2018, הגישה מימון ישיר בקשת רשות ערעור לבית המשפט העליון על החלטת בית המשפט המחוזי. ביום 1 בנובמבר 2018, קבע בית המשפט כי בקשת רשות הערעור מצריכה תשובה.

ביום 17 בינואר, 2019 הגישו המשיבים תשובה לבקשת רשות ערעור. ביום 5 במרס, 2019 הגישה מימון ישיר תגובה לתשובת המשיבים לבקשת רשות הערעור. ביום 10 ביולי 2019, קבע בית המשפט העליון כי היועץ המשפטי לממשלה מתבקש להגיש את עמדתו ביחס לבקשת רשות ערעור ובתוך כך גם לבקשה לאישור התביעה כייצוגית עד ליום 1 בספטמבר 2019.

באור 5: - התחייבויות תלויות (המשך)

ב. בקשות לאישור תובענות כייצוגיות ותובענות אשר אושרו כייצוגיות במימון ישיר (המשך)

2. (המשך)

ביום 3 בספטמבר, 2019 האריך בית המשפט העליון את המועד להגשת עמדת היועץ המשפטי לממשלה עד ליום 10 באוקטובר 2019. ביום 10 באוקטובר, 2019 ביקשו וקיבלו נציגי הפרקליטות את הסכמת מימון ישיר לארכה נוספת להגשת עמדת היועץ המשפטי לממשלה עד ליום 19 בנובמבר, 2019. טרם ניתנה החלטה בנושא.

ביום 31 ביולי 2019, הגישה מימון ישיר בקשה בהסכמה להארכת מועד להגשת כתב ההגנה בחצי שנה או עם הינתן החלטת בית המשפט העליון בבקשת רשות ערעור. ביום 31 ביולי 2019, בית המשפט נעתר לבקשה, ועל מימון ישיר להגיש כתב הגנה עד ליום 8 במרס 2020, או תוך שישה חודשים מיום מתן החלטה בבית המשפט העליון, המוקדם מביניהם.

להערכת הנהלת מימון ישיר, בהתבסס על חוות הדעת המשפטית של יועציה המשפטיים, יותר סביר מאשר לא ("more likely than not") שבקשת רשות ערעור והערעור יתקבלו. עם זאת, אם בקשת הערעור או הערעור ידחו, למימון ישיר יש טענות הגנה טובות.

להערכת הנהלת מימון ישיר, בהתבסס על חוות הדעת המשפטית של יועציה המשפטיים, בשלב זה, לא ניתן להעריך את סיכויי התביעה.

3. ביום 5 בנובמבר 2019, הוגשה לבית המשפט המחוזי מרכז תביעה כנגד מימון ישיר, וכן בקשה לאישורה כתובענה ייצוגית, בטענה כי מימון ישיר גובה עמלות שונות שלא כדין או בהיעדר גילוי בגין עמלות אלו בתעריפון העמלות של מימון ישיר.

עילות התובענה הנטענות, הינן, בין היתר, הפרת הוראות חוק הפיקוח על שירותים פיננסיים (שירותים פיננסיים מוסדרים), התשע"ו-2016, חוק אשראי הוגן, התשנ"ג-1993, הפרת חובת הבילוי והטעיה, הפרת חובה חקוקה, גביית ריבית מוסווית, עשיית אושר ולא במשפט, רשלנות, הפרת חובת תום הלב וקיפוח בחוזה אחיד.

המבקש עתר לאישור התובענה כייצוגית ביחס ללקוחות מימון ישיר במהלך שבע השנים הקודמות לאישור הבקשה דנן, אשר: (א) פרעו הלוואה לרכישת כלי רכב ו/או לקוחות אשר יפרעו הלוואות לרכישת כלי רכב (ב) נטלו הלוואה לרכישת כלי רכב ואשר שילמו בגין פעולות אצל רשם המשכונות (ג) שילמו או ישלמו עמלת בדיקת שעבוד רכב, אך פעולה זו לא בוצעה (ד) פרעו הלוואה ושילמו או ישלמו "עמלת היוון" ו/או "עמלת פירעון מוקדם".

סכום התובענה האישית של המבקש הינו 3,153 ש"ח, כאשר הבקשה לאישור התביעה כייצוגית העמידה את סך התביעה בהתייחס למימון ישיר על סך של כ-55,983 אלפי ש"ח.

בשלב זה אין ביכולתה של מימון ישיר ויועציה המשפטיים להעריך את סיכויי הבקשה להתקבל כתובענה ייצוגית ואת החשיפה למימון ישיר, אם בכלל.

באור 5: - התחייבויות תלויות (המשך)

ג. 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 שצויינו 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:
289,294	9	צוין סכום המתייחס לחברת הביטוח המאוחדת
143,216	3	צוין סכום המתייחס למימון ישיר
		התביעה מתייחסת למספר חברות ולא יוחס סכום ספציפי לחברת הביטוח המאוחדת
200,000	1	
-	3	לא צויין סכום התביעה
<u>632,510</u>	<u>16</u>	סך הכל

סכומי ההפרשות הנכללים בדוחות הכספיים ליום 30 בספטמבר 2019, 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.

כמו כן, בחברות הכפופות לרגולציה של רשות שוק ההון, ביטוח וחסכון אשר מבצעת באופן שוטף ביקורות ופונה בבקשות למידע בנושאים שונים וכיו"ב, קיימת חשיפה לכך שמסקנות הביקורות יכללו מסקנות שרשות הפיקוח תראה לנכון לנקוט בגינן כנגדן בהליכים של עיצומים כספיים וכיו"ב, במסגרת סמכותה.

בנוסף, כנגד חברות הקבוצה קיימים מספר הליכים משפטיים, במסגרת הפעילות העסקית הרגילה שלהן. 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 יועציה המשפטיים, ההפרשות הכלולות בדוחותיה הכספיים מספיקות לכיסוי נזק אפשרי שייגרם לה, אם בכלל, כתוצאה מתביעות אלו.

באור 6 - מכשירים פיננסיים

א. שווי הוגן

להלן היתרות בספרים והשווי ההוגן של מכשירים פיננסיים נכון ליום 30 בספטמבר, 2019 (בלתי מבוקר):

שווי הוגן	יתרה
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח

נכסים פיננסיים:

<u>1,628,911</u>	<u>1,587,877</u>
------------------	------------------

הלוואות, חייבים ונכסי חוב סחירים

התחייבויות פיננסיות:

936,289	918,424
149	3
<u>3,948,551</u>	<u>3,739,587</u>
<u>563,231</u>	<u>522,762</u>

הלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים
התחייבות לישות מובנית שאינה מאוחדת
אגרות חוב
כתבי התחייבות נדחים

<u>5,448,220</u>	<u>5,180,776</u>
------------------	------------------

להלן היתרות בספרים והשווי ההוגן של מכשירים פיננסיים נכון ליום 30 בספטמבר, 2018 (בלתי מבוקר):

שווי הוגן	יתרה
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח

נכסים פיננסיים:

<u>1,890,483</u>	<u>1,825,727</u>
------------------	------------------

הלוואות, חייבים ונכסי חוב סחירים

התחייבויות פיננסיות:

972,874	983,168
4,042	2,992
<u>3,719,563</u>	<u>3,565,960</u>
<u>376,328</u>	<u>353,493</u>

הלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים
התחייבות לישות מובנית שאינה מאוחדת
אגרות חוב
כתבי התחייבות נדחים

<u>5,072,807</u>	<u>4,905,613</u>
------------------	------------------

באור 6: - מכשירים פיננסיים (המשך)

א. שווי הוגן (המשך)

להלן היתרות בספרים והשווי ההוגן של מכשירים פיננסיים נכון ליום 31 בדצמבר, 2018 (מבוקר):

שווי הוגן	יתרה	
אלפי ש"ח		
		נכסים פיננסיים:
<u>1,956,956</u>	<u>1,919,818</u>	הלוואות וחייבים ונכסי חוב סחירים
		התחייבויות פיננסיות:
975,325	969,662	הלוואות מתאגידי בנקאיים ואחרים
1,870	1,856	התחייבות לישות מובנית שאינה מאוחדת
3,706,824	3,688,983	אגרות חוב
<u>536,936</u>	<u>520,689</u>	כתבי התחייבות נדחים
<u>5,220,955</u>	<u>5,181,190</u>	

ב. סיווג מכשירים פיננסיים לפי מדרג שווי הוגן

המכשירים הפיננסיים המוצגים בדוח על המצב הכספי לפי שווי הוגן או שניתן גילוי לשווי הוגן שלהם, מסווגים לפי קבוצות בעלות מאפיינים דומים למדרג שווי הוגן הנקבע בהתאם למקור הנתונים ששימש לקביעת השווי ההוגן:

- 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.

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

נכון ליום 30 בספטמבר 2019, הקבוצה מחזיקה במכשירים הפיננסיים הנמדדים בשווי הוגן לפי הסיווגים כדלקמן (בלתי מבוקר):

נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן:

סך-הכל	רמה 3	רמה 2	רמה 1	
אלפי ש"ח				
772,040	-	484	771,556	נכסי חוב סחירים
592,989	233,752	359,237	-	נכסי חוב שאינם סחירים
18,763	7,882	-	10,881	מניות
246,106	133,976	43,583	68,547	השקעות פיננסיות אחרות
56,344	-	56,344	-	נגזרים
<u>1,660,696</u>	<u>-</u>	<u>1,660,696</u>	<u>-</u>	נכסים המיועדים למימוש
<u>3,346,938</u>	<u>375,610</u>	<u>2,120,344</u>	<u>850,984</u>	סך הכל

היתרה בדוחות הכספיים של מזומנים, פרמיות לגביה וחייבים ויתרות חובה תואמת או קרובה לשווי ההוגן שלהם.

באור 6: - מכשירים פיננסיים (המשך)

ב. סיווג מכשירים פיננסיים לפי מדרג שווי הוגן (המשך)

התחייבויות פיננסיות הנמדדות בשווי הוגן:

סך-הכל	רמה 3	רמה 2	רמה 1	
אלפי ש"ח				
22,540	22,540	-	-	אופציה ללאומי פרטנרס
6,913	6,913	-	-	התחייבות מותנית בגין צירוף עסקים
184,690	184,690	-	-	התחייבות לישות מובנית שאינה מאוחדת
48,665	-	48,665	-	נגזרים
<u>262,808</u>	<u>214,143</u>	<u>48,665</u>	<u>-</u>	סך הכל

להלן פירוט נכסים פיננסיים עבור חוזים תלויי תשואה בחברת הביטוח המאוחדת הנמדדים בשווי הוגן:

סך-הכל	רמה 3	רמה 2	רמה 1	
אלפי ש"ח				
290,338	-	-	290,338	נכסי חוב סחירים
41,158	120	41,038	-	נכסי חוב שאינם סחירים
26,641	-	-	26,641	מניות
117,395	20,727	9,450	87,218	אחרות
<u>475,532</u>	<u>20,847</u>	<u>50,488</u>	<u>404,197</u>	סך הכל

נכון ליום 30 בספטמבר 2018, הקבוצה מחזיקה במכשירים הפיננסיים הנמדדים בשווי הוגן לפי הסיווגים כדלקמן (בלתי מבוקר):

נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן:

סך-הכל	רמה 3	רמה 2	רמה 1	
אלפי ש"ח				
543,415	-	7,628	535,787	נכסי חוב סחירים
184,150	147,912	36,238	-	נכסי חוב שאינם סחירים
41,012	7,742	-	33,270	מניות
344,898	113,584	43,346	187,968	השקעות פיננסיות אחרות
7,404	-	7,404	-	נגזרים
956,246	-	956,246	-	נכסים המיועדים למימוש
<u>2,077,125</u>	<u>269,238</u>	<u>1,050,862</u>	<u>757,025</u>	סך הכל

היתרה בדוחות הכספיים של מזומנים, פרמיות לגביה וחייבים ויתרות חובה תואמת או קרובה לשווי ההוגן שלהם.

התחייבויות פיננסיות הנמדדות בשווי הוגן:

סך-הכל	רמה 3	רמה 2	רמה 1	
אלפי ש"ח				
5,664	5,664	-	-	התחייבות מותנית בגין צירוף עסקים
117,314	117,314	-	-	התחייבות לישות מובנית שאינה מאוחדת
28,934	-	28,934	-	נגזרים
<u>151,912</u>	<u>122,978</u>	<u>28,934</u>	<u>-</u>	סך הכל

באור 6: - מכשירים פיננסיים (המשך)

ב. סיווג מכשירים פיננסיים לפי מדרג שווי הוגן (המשך)

להלן פירוט נכסים פיננסיים עבור חוזים תלויי תשואה בחברת הביטוח המאוחדת הנמדדים בשווי הוגן:

סך-הכל	רמה 3	רמה 2	רמה 1	
אלפי ש"ח				
324,577	-	466	324,111	נכסי חוב סחירים
13,490	132	13,358	-	נכסי חוב שאינם סחירים
26,307	-	-	26,307	מניות
124,128	13,863	9,155	101,110	אחרות
<u>488,502</u>	<u>13,995</u>	<u>22,979</u>	<u>451,528</u>	סך הכל

נכון ליום 31 בדצמבר 2018 הקבוצה מחזיקה במכשירים הפיננסיים הנמדדים בשווי הוגן לפי הסיווגים כדלקמן (מבוקר):

נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן:

31 בדצמבר 2018				
סך-הכל	רמה 3	רמה 2	רמה 1	
אלפי ש"ח				
653,663	-	7,175	646,488	נכסי חוב סחירים
379,103	130,502	248,601	-	נכסי חוב שאינם סחירים
15,954	7,742	-	8,212	מניות
259,987	128,627	41,141	90,219	השקעות פיננסיות אחרות
6,850	-	6,850	-	נגזרים
1,183,274	-	1,183,274	-	נכסים המיועדים למימוש
<u>2,498,831</u>	<u>266,871</u>	<u>1,487,041</u>	<u>744,919</u>	סך הכל

היתרה בדוחות הכספיים של מזומנים, פרמיות לגביה וחייבים ויתרות חובה תואמת או קרובה לשווי ההוגן שלהם.

התחייבויות פיננסיות הנמדדות בשווי הוגן:

סך-הכל	רמה 3	רמה 2	רמה 1	
אלפי ש"ח				
9,330	9,330	-	-	אופציה ללאומי פרטנרס
6,878	6,878	-	-	התחייבות מותנית בגין צירוף עסקים
99,526	99,526	-	-	התחייבות לישות מובנית שאינה מאוחדת
33,905	-	33,905	-	נגזרים
<u>149,639</u>	<u>115,734</u>	<u>33,905</u>	<u>-</u>	סך הכל

להלן פירוט נכסים פיננסיים עבור חוזים תלויי תשואה בחברת הביטוח המאוחדת הנמדדים בשווי הוגן:

סך-הכל	רמה 3	רמה 2	רמה 1	
אלפי ש"ח				
310,154	-	438	309,716	נכסי חוב סחירים
35,162	122	35,040	-	נכסי חוב שאינם סחירים
20,542	-	-	20,542	מניות
106,297	16,990	8,994	80,313	אחרות
<u>472,155</u>	<u>17,112</u>	<u>44,472</u>	<u>410,571</u>	סך הכל

באור 6: - מכשירים פיננסיים (המשך)

ב. סיווג מכשירים פיננסיים לפי מדרג שווי הוגן (המשך)

התאמה בגין מדידות שווי הוגן המסווגות ברמה 3 של מדרג השווי ההוגן:

מכשירים פיננסיים		
2018	2019	
אלפי ש"ח		
165,628	266,871	יתרה ליום 1 בינואר (מבוקר)
146,442	186,486	רכישות
(48,997)	(78,009)	מימושים
6,165	262	סך הרווח שהוכר ברווח או הפסד
<u>269,238</u>	<u>375,610</u>	יתרה ליום 30 בספטמבר (בלתי מבוקר)
		סך הרווחים (הפסדים) לתקופה שלא מומשו ושהוכרו ברווח או הפסד בגין נכסים פיננסיים המוחזקים נכון לסוף תקופת הדיווח
1,223	(9,840)	
287,742	402,624	יתרה ליום 1 ביולי (בלתי מבוקר)
1,140	5,678	רכישות
(25,374)	(35,163)	מימושים
5,730	2,471	סך הרווח שהוכר ברווח או הפסד
<u>269,238</u>	<u>375,610</u>	יתרה ליום 30 בספטמבר (בלתי מבוקר)
		סך הרווחים (הפסדים) לתקופה שלא מומשו ושהוכרו ברווח או הפסד בגין נכסים פיננסיים המוחזקים נכון לסוף תקופת הדיווח
3,090	(1,826)	
מכשירים פיננסיים		
אלפי ש"ח		
165,628		יתרה ליום 1 בינואר 2018 (מבוקר)
156,919		רכישות
(69,056)		מימושים
1,368		העברות אל רמה 3
12,012		סך הרווח שהוכר ברווח או הפסד
<u>266,871</u>		יתרה ליום 31 בדצמבר, 2018 (מבוקר)
		סך הרווחים לתקופה שלא מומשו ושהוכרו ברווח או הפסד בגין נכסים פיננסיים המוחזקים בסוף תקופת הדיווח
<u>12,057</u>		

באור 6: - מכשירים פיננסיים (המשך)

ב. סיווג מכשירים פיננסיים לפי מדרג שווי הוגן (המשך)

התאמה בגין מדידות שווי הוגן המסווגות ברמה 3 של מדרג השווי ההוגן עבור חוזים תלויי תשואה בחברת הביטוח המאוחדת:

מכשירים פיננסיים		
2018	2019	
אלפי ש"ח		
8,722	17,112	יתרה ליום 1 בינואר (מבוקר)
4,080	3,902	רכישות
(102)	-	מימושים
1,248	(167)	סך הרווח (הפסד) שהוכר ברווח או הפסד
47	-	העברות אל רמה 3
<u>13,995</u>	<u>20,847</u>	יתרה ליום 30 בספטמבר (בלתי מבוקר)
		סך הרווחים (הפסדים) לתקופה שלא מומשו ושהוכרו ברווח או הפסד בגין נכסים פיננסיים המוחזקים בסוף תקופת הדיווח
1,335	(159)	
13,524	19,914	יתרה ליום 1 ביולי (בלתי מבוקר)
116	696	רכישות
(17)	-	מימושים
325	237	סך הרווח שהוכר ברווח או הפסד
47	-	העברות אל רמה 3
<u>13,995</u>	<u>20,847</u>	יתרה ליום 30 בספטמבר (בלתי מבוקר)
		סך הרווחים לתקופה שלא מומשו ושהוכרו ברווח או הפסד בגין נכסים פיננסיים המוחזקים בסוף תקופת הדיווח
429	245	
מכשירים פיננסיים אלפי ש"ח		
8,722		יתרה ליום 1 בינואר 2018
47		העברות לרמה 3
6,785		רכישות
(102)		מימושים
1,660		סך הרווח שהוכר ברווח או הפסד
<u>17,112</u>		יתרה ליום 31 בדצמבר 2018
		סך הרווחים לתקופה שלא מומשו ושהוכרו ברווח או הפסד בגין נכסים פיננסיים המוחזקים בסוף תקופת הדיווח
<u>1,783</u>		

באור 6: - מכשירים פיננסיים (המשך)

ג. שיעורי הריבית ששימשו בקביעת השווי בחברת הביטוח המאוחדת

השווי ההוגן של נכסי חוב שאינם סחירים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד נקבעים באמצעות היוון אומדן תזרימי המזומנים הצפויים בגינם. שיעורי היוון 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.

ד. הלחן השיטות וההנחות ששימשו לקביעת השווי ההוגן במימון ישיר

למימון ישיר הלוואות הנמדדות על בסיס שווי הוגן, בהתבסס על היוון תזרימי מזומנים העתידיים המהוונים לפי שיעורי היוון שוטפים, בגין פריטים בעלי תנאים ומאפייני סיכון דומים. שיעורי היוון המשמשים את מימון ישיר לצורך ההערכה, נקבעו בהתאם לעקומי ריבית של נכסים ברמת סיכון דומה לנכסים הנמכרים. אומדן רמת הסיכון של הנכסים המוערכים, נקבע בהתאם לעסקאות אשר מבוצעות בשוק העיקרי למכירת הלוואות מסוג זה לצדדים שלישיים. שינויים באומדן תזרימי מזומנים עתידיים ואומדן שיעורי היוון בהתחשב בהערכת סיכונים כגון סיכון נזילות, סיכון אשראי ותנודתיות, עשויים להשפיע על השווי ההוגן של נכסים אלו. אומדן השווי ההוגן של נכסי מימון ישיר המוצגים בשווי הוגן, נקבע בהתאם לשיעורי תשואות אגרות חוב ממשלתיות צמודות מדד בתוספת מרווח, המייצג את רמת הסיכון של אותה הלוואה. ככל ששיעור התשואה של אגרות חוב אלו יעלה, השווי ההוגן של הנכסים המוצגים בשווי הוגן יקטן.

ה. הלחן השיטות וההנחות ששימשו לקביעת שווי הוגן של התחייבויות פיננסיות

השווי ההוגן של הלוואות לזמן ארוך שהתקבלו אשר נושאות ריבית קבועה מבוסס על חישוב הערך הנוכחי של תזרימי המזומנים לפי שיעור ריבית המקובל להלוואה דומה בעלת מאפיינים דומים. השווי ההוגן של אגרות חוב מבוסס על מחירים מצוטטים בשוק פעיל לתאריך הדוח על המצב הכספי.

להלן הנתונים המשמעותיים שאינם ניתנים לצפייה ששימשו במדידת השווי ההוגן של ההתחייבות בגין תמורה מותנית בגין צירוף עסקים שבוצעה על ידי מעריך השווי ליום הרכישה: שיעור היוון תמורה מותנית בגין בחינת ה-Loss Ratio: 1.53%, שיעור היוון תמורה מותנית בגין חישוב עמלות: 20.5%

באור 7: - אירועים מהותיים בתקופת הדיווח

א. ביום 27 בינואר 2019, מומשו 4,000 אופציות לא רשומות למסחר שהוקצו בעבר לעובדים ונושאי משרה של החברה, ל-1,627 מניות בנות 1 ש"ח ע.ג. של החברה, המהוות, נכון למועד המימוש, פחות מ-0.01% מהון המניות של החברה, בתמורה לסך של כ-2 אלפי ש"ח. המימוש בוצע באמצעות מנגנון Net Exercise הקבוע בתכנית האופציות של החברה.

ב. ביום 25 במרס 2019, הכריזה החברה על חלוקת דיבידנד בסך 12 מיליון ש"ח (כ-0.19 ש"ח למניה), הדיבידנד שולם ביום 15 באפריל 2019.

ג. במהלך חודש אפריל 2019, רכשה החברה 507,000 מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.ג. של ביטוח ישיר מחוץ לבורסה, בעלות כוללת של כ-20 מיליון ש"ח. כתוצאה מהרכישות האמורות, רשמה החברה קיטון בהון בסך של כ-13 מיליון ש"ח במהלך הרבעון השני של שנת 2019. שיעור האחזקה של החברה בביטוח ישיר לאחר הרכישות האמורות עומד על 72.94%.

ד. ביום 18 באפריל 2019, אישרה האסיפה הכללית של מחזיקי אגרות החוב של החברה (סדרה ח') את תיקון שטר הנאמנות של אגרות החוב (סדרה ח') של החברה, באופן בו, בין השאר, תותאמה אמות המידה הפיננסיות ומגבלות החלוקה הקבועות בשטר הנאמנות, לאלו הקיימות בשטר הנאמנות של אגרות החוב (סדרה י') של החברה. החל ממועד התיקון הוגדלה הריבית השנתית שנושאות אגרות החוב (סדרה ח') בשיעור של 0.7%, כך ששיעור הריבית השנתית בגין אגרות החוב, החל ממועד התיקון, יעמוד על 6.35%.

באור 7: - אירועים מהותיים בתקופת הדיווח (המשך)

- ה. ביום 19 במאי 2019 פרסמה ביטוח ישיר הערכת שווי למניות ישיר אחזקות. בהתאם להערכת השווי, וזאת בהתבסס גם על הערכות שווי ביחס לחברות המוחזקות של ישיר אחזקות, בהתאם לשיעורי האחזקה באותו מועד: ישיר ביטוח (48.47%), אדגר (51.14%) ומימון ישיר (61.54%), שוויה ההוגן של ישיר אחזקות ליום 31 בדצמבר 2018 הינו בטווח של $\pm 5\%$ מ-2,505 מיליוני ש"ח.
- ביום 19 במאי 2019 פרסמה החברה הערכת שווי למניות ביטוח ישיר, בהתאם לאמור בשטרי הנאמנות לאגרות החוב של החברה. בהתאם להערכת השווי, וזאת בהתבסס גם על הערכת שווי של ישיר אחזקות, כאמור לעיל, שוויה ההוגן של ביטוח ישיר ליום 31 בדצמבר 2018 הינו בטווח של $\pm 5\%$ מ-2,188 מיליוני ש"ח. השווי האמור כולל את אחזקתה הישירה של ביטוח ישיר במניות מימון ישיר, בשיעור של 19.23% מהונה המונפק והנפרע של מימון ישיר. ביום 14 בנובמבר 2019, בהתאם להוראות שטר הנאמנות, העבירה החברה לנאמנים למחזיקי אגרות החוב של החברה, אישור מטעם מעריך השווי לפיו לא חל שינוי מהותי לרעה בשווי השוק ההוגן של ביטוח ישיר ביחס להערכת השווי מיום 19 במאי 2019.
- ו. ביום 28 במאי 2019, הנפיקה החברה 235,381,000 ע.ג. אגרות חוב (סדרה י') של החברה בנות 1 ש"ח ע.ג. כל אחת, במסגרת הרחבת סדרה בתמורה לסך של כ-250,445 אלפי ש"ח, תנאי אגרות החוב הינם בהתאם לאגרות החוב (סדרה י') שבמחזור, כמתואר בבאור 2'א'4' לדוחות הכספיים השנתיים.
- ז. ביום 13 ביוני 2019, הנפיקה החברה 225,000 מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.ג. למשיקע בהצעה פרטית שאינה חריגה, בתמורה לכ-2.4 מיליון ש"ח.
- ח. ביום 31 במרס 2019, התקבל היתר חדש לשליטה ולהחזקת אמצעי שליטה בישיר ביטוח, מאת הממונה על שוק ההון, ביטוח וחסכון שבמשרד האוצר, אשר מתיר את הפחתת שיעור ההחזקה של ביטוח ישיר (בעקיפין, באמצעות ישיר אחזקות) בישיר ביטוח, ובלבד שלא יפחת מ-40.01%.
- ט. ביום 15 בינואר 2019 וביום 27 בינואר 2019, מומשו 76,000 ו-80,500 אופציות לא רשומות למסחר שהוקצו בעבר לעובדים ונושאי משרה של ביטוח ישיר, ל-36,109 ו-38,616 מניות בנות 1 ש"ח ע.ג. של ביטוח ישיר, המהוות, נכון למועד המימוש, פחות מ-0.01% מהון המניות של ביטוח ישיר, בתמורה לסך של כ-36 אלפי ש"ח וכ-39 אלפי ש"ח, בהתאמה. המימוש בוצע באמצעות מנגנון Net Excercise הקבוע בתכנית האופציות של ביטוח ישיר.
- י. ביום 25 במרס 2019, הכריזה ביטוח ישיר על חלוקת דיבידנד בסך 30 מיליון ש"ח. הדיבידנד שולם ביום 10 באפריל 2019. חלק החברה בדיבידנד האמור הינו כ-21.6 מיליון ש"ח.
- יא. ביום 7 ביולי 2019, אישרה מדרוג דירוג A2.II יציב עבור סדרת אגרות החוב של ביטוח ישיר שבמחזור (סדרה יא').
- יב. בהמשך לאמור בבאור 6'ב' לדוחות הכספיים השנתיים, ביום 3 בספטמבר 2019, לאחר התקיימות כלל התנאים המתלים, השלימה ביטוח ישיר את רכישת מלוא מניותיה של חברת נימה שפע בע"מ (להלן: "נימה"), בתמורה לסך כולל של 100,000 דולר ארה"ב. בנוסף, ממועד השלמה ועד בסמוך למועד פרסום הדוח, השקיעה ביטוח ישיר בנימה סך כולל של כ-2.7 מיליון ש"ח.
- יג. במהלך תקופת הדוח, בוצעו הרחבות לסדרת הנע"מ (סדרה ו) במימון ישיר, במסגרתן הוקצו כ-250 מיליון ש"ח ע.ג. ניירות ערך מסחריים, בנוסף למתואר בבאור 19'ג' לדוחות הכספיים השנתיים.
- ליום 30 בספטמבר 2019, סך יתרת ניירות הערך המסחריים שהוקצו על ידי מימון ישיר הינה כ-447 מיליון ש"ח ע.ג.
- יד. ביום 1 במאי 2019, חתמה מימון ישיר על תוספת להסכם המסגרת מול בנק אגוד, כאמור בבאור 42'ה'4' לדוחות הכספיים השנתיים. לפיה הוסכם, כי הסכום המירבי של קרן ההלוואות שיוחזק על ידי בנק אגוד יהיה 2.2 מיליארד ש"ח.

באור 7: - אירועים מהותיים בתקופת הדיווח (המשך)

טו. ביום 19 במאי 2019, הכריזה מימון ישיר על חלוקת דיבידנד בסך 10 מיליון ש"ח, הדיבידנד שולם ביום 1 ביולי 2019. חלק ביטוח ישיר (כולל חלקה של ישיר אחזקות) בדיבידנד האמור הינו כ-8.1 מיליון ש"ח.

טז. ביום 22 במאי 2019, התקשרה מימון ישיר הנפקות (סדרה 9) בע"מ (להלן: "ישיר הנפקות 9"), שהינה ישות מובנית שלא אוחדה, בהסכם המחאה ותפעול לאיגוח של תיק הלוואות רכב שהעמידה מימון ישיר ללווים, בסך של כ-161 מיליון ש"ח (להלן בפסקה זו: "תיק הלוואות") ו-"הסכם המחאה והתפעול", בהתאמה). במסגרת העסקה, הונפקה אגרת חוב המגובה בתזרים מזומנים הנובע מתיק הלוואות למבטחים מוסד לביטוח סוציאלי של העובדים בע"מ בניהול מיוחד ולקרן מקפת מרכז לפנסיה ותגמולים א.ש. בע"מ בניהול מיוחד (להלן: עמיתים), בהיקף של כ-150 מיליון ש"ח ע.ג. (להלן: "מחזיקי אגרת החוב העיקרית" ו-"אגרת החוב העיקרית", בהתאמה), אגרת החוב העיקרית שהונפקה דורגה בדירוג Aa2.il ע"י חברת מידרוג בע"מ. אגרת החוב העיקרית עומדת לפרעון באמצעות תזרים תשלומים שיתקבל מידי חודש מהלווים עד לחודש אוקטובר 2027, בהתאם למנגנון Pass-Through, הינה צמודה (קרן וריבית) למדד המחירים לצרכן (להלן - "המדד") ונושאת ריבית שנתית בשיעור של 2.26%, כפי שנקבע במכרז למשקיעים המוסדיים.

בהתאם להסכם, רכשה ישיר הנפקות 9 את כל זכויותיה והתחייבויותיה של מימון ישיר ביחס לתזרים התשלומים הנובע מתיק הלוואות שהעמידה מימון ישיר ללווים, לרבות הביטחונות שניתנו על-ידי הלווים להבטחת פירעון הלוואות והכל בדרך של המחאה גמורה, מוחלטת וללא זכות חזרה למימון ישיר (True Sale).

בנוסף, בהתאם להסכם הנפיקה ישיר הנפקות 9 אגרת חוב משנית, בסך של כ-21 מיליון ש"ח ע.ג. למימון ישיר, אשר תשולם בחודש אוקטובר 2027 (בכפוף לפירעון מלוא התשלומים לבעלי אגרת החוב העיקרית) והנושאת ריבית שנתית בשיעור של 4.6% צמודה למדד.

כמו כן, הנפיקה ישיר הנפקות 9 לביטוח ישיר, אגרת חוב נחותה, בסך של כ-17 מיליון ש"ח ע.ג. בתמורה לסך של כ-1 מיליון ש"ח. אגרת החוב הנחותה תשולם בחודש אוקטובר 2027 (בכפוף לפירעון מלוא התשלומים לבעלי אגרת החוב העיקרית והמשנית).

בהתאם להסכם המחאה והתפעול, מימון ישיר תעניק לישיר הנפקות 9 שירותי תפעול בקשר עם הלוואות והביטחונות המומחים כנגד תשלום דמי תפעול בשיעור של 1% מהשינוי ביתרת הקרן של תיק הלוואות ברבעון הרלבנטי ביחס לרבעון שקדם לו. שירותי התפעול ינתנו בהתאם לנספח שצורף להסכם. בהתקיימות תנאים כמפורט בהסכם המחאה והתפעול ובהתאם להחלטה רגילה שתתקבל באסיפת בעלי אגרת החוב העיקרית, תהיה רשאית ישיר הנפקות 9 להתקשר עם נותן שירותים תפעול חלופי.

זי. ביום 30 במאי 2019, התקשרה מימון ישיר הנפקות (סדרה 10) בע"מ (להלן: "ישיר הנפקות 10"), שהינה ישות מובנית שלא אוחדה, בהסכם המחאה ותפעול לאיגוח של תיק הלוואות רכב שהעמידה מימון ישיר ללווים, בסך של כ-120 מיליון ש"ח (להלן בפסקה זו: "תיק הלוואות") ו-"הסכם המחאה והתפעול", בהתאמה). לשם רכישת תיק הלוואות, נטלה ישיר הנפקות 10 הלוואה מבנק ירושלים בע"מ ("הלוואה"), המגובה בתזרים מזומנים (הנובע מתיק הלוואות האמור). הלוואה עומדת לפרעון באמצעות תזרים תשלומים שיתקבל מידי חודש מהלווים עד לחודש אוגוסט 2027, בגין תיק הלוואות בהתאם למנגנון Pass-Through, הינה צמודה (קרן וריבית) למדד המחירים לצרכן (להלן - "המדד") ונושאת ריבית משתנה.

בהתאם להסכם, רכשה ישיר הנפקות 10 את כל זכויותיה והתחייבויותיה של מימון ישיר ביחס לתזרים התשלומים הנובע מתיק הלוואות שהעמידה מימון ישיר ללווים, לרבות הביטחונות שניתנו על-ידי הלווים להבטחת פירעון הלוואות והכל בדרך של המחאה גמורה, מוחלטת וללא זכות חזרה למימון ישיר (True Sale).

בהתאם להסכם המחאה והתפעול, מימון ישיר תעניק לישיר הנפקות 10 שירותי תפעול בקשר עם תיק הלוואות כנגד תשלום דמי תפעול מדי חודש בסך מזומן השווה למכפלת סך של 6 ש"ח במספר הלוואות שבתיק הלוואות שטרם נפרעו בחודש הרלבנטי ביחס לחודש שקדם לו. שירותי התפעול ינתנו על פי הקווים המנחים, בהתאם לנספח שצורף להסכם. בהתקיימות תנאים כמפורט בהסכם, תהיה רשאית ישיר הנפקות 10 להתקשר עם נותן שירותים חלופי.

באור 7: - אירועים מהותיים בתקופת הדיווח (המשך)

יח. ביום 13 ביוני 2019 מומשו 4,000,000 אופציות של מימון ישיר ל-2,338,665 מניות של מימון ישיר, המהוות נכון למועד המימוש, כ-1% מהון המניות של מימון ישיר, בתמורה לכ-24 אלפי ש"ח, המימוש בוצע באמצעות מנגנון Net Exercise. המניות האמורות נרכשו על ידי ביטוח ישיר בתמורה לכ-9 מיליון ש"ח. כתוצאה ממימוש האופציות ורכישת המניות על ידי ביטוח ישיר, רשמה החברה בתקופת הדוח קיטון בהון בסך של כ-5 מיליון ש"ח.

יט. ביום 20 ביוני 2019, חתמה מימון ישיר על הסכם תנאים כלליים עם חברות מקבוצת מנורה - מנורה מבטחים ביטוח בע"מ, שומרה חברה לביטוח בע"מ ומנורה מבטחים סל אשראי שותפות כללית, וכן עם ישיר ביטוח (ביחד להלן - הרוכשות). לפי ההסכם, ובכפוף לתנאיו, מימון ישיר תהיה רשאית להמחות לרוכשות בהמחאה גמורה, מוחלטת ובלתי חוזרת את כל זכויותיה והתחייבויותיה בתיקי הלוואות שהועמדו על ידי מימון ישיר ללקוחות פרטיים לצורך רכישת כלי רכב וכן את כל הבטחונות שניתנו להבטחתם. הוסכם כי הסכום המירבי של יתרת קרן הלוואות שנמכרה ותימכר לרוכשות לא תעלה בכל עת על 935 מיליון ש"ח. תוקף ההסכם הינו עד ליום 31 בדצמבר 2019, אלא אם יוארך בהסכמת כל הצדדים.

כ. במהלך תקופת הדוח ולאחריו ביצעה מימון ישיר המחאות תיקי הלוואות לתאגידים בנקאיים ואחרים, בהיקף כולל של כ-2,615 מיליון ש"ח. המחאות בוצעו בהתאם לעקרונות ההסכמים האמורים בבאור 42'ה' לדוחות הכספיים השנתיים וההסכם האמור לעיל.

כא. כאמור בבאור 19'ג' לדוחות הכספיים השנתיים של החברה, לצורך הבטחת פרעון האשראי של מימון ישיר כלפי תאגידים הבנקאיים, התחייבה מימון ישיר לשמור על יחסים פיננסיים, אשר עודכנו במהלך תקופת הדוח, להלן היחסים הפיננסיים המעודכנים:

1. שיעור ההון העצמי המוחשי של מימון ישיר מסך כל המאזן המוחשי, לא יפחת בכל עת שהיא מסך של 14% בשנת 2019 ומסך של 15% החל משנת 2020.
2. סך ההון העצמי המוחשי של מימון ישיר לא יפחת מ-140 מיליון ש"ח.
3. שיעור החוב הפיננסי:
 - א. שיעור החוב הפיננסי מסך הלוואות וחייבים בגין הלוואות בגין רכבים ללקוחות מימון ישיר לא יעלה על 90%.
 - ב. שיעור החוב הפיננסי מסך הלוואות וחייבים בגין הלוואות לכל מטרה ללקוחות מימון ישיר לא יעלה על 85%.
 - ג. שיעור החוב הפיננסי מסך הלוואות וחייבים בגין הלוואות בבתי עסק (POS) ללקוחות מימון ישיר לא יעלה על 85%.
 - לעניין חישוב היחס הפיננסי לעיל, בחלק מהתאגידים הבנקאיים, שיעור החוב הפיננסי מסך הלוואות וחייבים בגין הלוואות בבתי עסק (POS) ללקוחות מימון ישיר לא יעלה על 90%.
 - ד. שיעור החוב הפיננסי מסך הלוואות וחייבים בגין הלוואות לרכישת נדל"ן ללקוחות מימון ישיר לא יעלה על 70%.
 - לעניין חישוב היחס הפיננסי בסעיף 3 לעיל, החוב הפיננסי מחושב בניכוי יתרת אגרות החוב (סדרה א') של מימון ישיר, ובהתאם, יתרת הלוואות מחושבת בניכוי סכום הלוואות המשועבדות לטובת אגרות החוב (סדרה א') של מימון ישיר.
4. שיעור מימון ממוצע של הלוואות ללקוחות - שיעור המימון הממוצע של מימון ישיר בהלוואות ללקוחותיה לא יעלה, בכל עת, על 75% ברכבים ישנים (שאינם חדשים), ועל 85% ברכבים חדשים.
5. גובה הלוואה הממוצע של מימון ישיר, לא יעלה על 80 אלפי ש"ח.
6. רווח נקי - בכל מועד בדיקה שיקבע, למימון ישיר יהיה רווח נקי שלא יפחת מ-10 מיליון ש"ח ב-12 החודשים שיקדמו למועד הבדיקה.

כב. ביום 11 במרס 2019, הכריזה אדגר על חלוקת דיבידנד בסך 10.9 מיליון ש"ח. הדיבידנד שולם ביום 4 באפריל 2019. חלק החברה בדיבידנד האמור הינו כ-1 מיליון ש"ח.

ביום 16 במאי 2019, הכריזה אדגר על חלוקת דיבידנד בסך 10 מיליון ש"ח. הדיבידנד שולם ביום 12 ביוני 2019. חלק החברה בדיבידנד האמור הינו כ-1 מיליון ש"ח.

ביום 14 באוגוסט 2019, הכריזה אדגר על חלוקת דיבידנד בסך של 9 מיליון ש"ח. הדיבידנד שולם ביום 10 בספטמבר 2019. חלק החברה בדיבידנד האמור הינו כ-0.9 מיליון ש"ח.

באור 7: - אירועים מהותיים בתקופת הדיווח (המשך)

כג. בחודש מאי 2019, אישרה מדרוג דירוג A3 יציב עבור סדרות אגרות החוב של אדגר שבמחזור (סדרות ז'י'), וכן אישרה מדרוג דירוג A3 יציב עבור הרחבת סדרת אגרות החוב (סדרה י') של אדגר בסך של עד 200 מיליון ש"ח ע.ג.

באותו חודש, הנפיקה אדגר לציבור סך של כ-199 מיליון ש"ח ע.ג. אגרות חוב (הרחבת סדרה י'), בתמורה נטו של כ-204 מיליון ש"ח (בניכוי הוצאות הנפקה). התמורה מגלמת ריבית אפקטיבית שנתית של כ-2.84%. תנאי אגרות החוב הינם על פי תשקיף אדגר מיום 7 במאי, 2015.

כד. במהלך תקופת הדוח מומשו 4,020,000 אופציות של אדגר, ל-920,598 מניות בנות 1 ש"ח ע.ג. של אדגר, בהתאמה, המהוות, נכון למועד המימוש, כ-0.7% מהון המניות של אדגר. המימוש בוצע באמצעות מנגנון Net Exercise הקבוע בתכנית האופציות של אדגר. כתוצאה ממימשי האופציות כאמור, רשמה החברה בתקופת הדוח קיטון בהון בסך של כ-0.7 מיליון ש"ח.

כה. בחודש ספטמבר 2019 התקשרו החברות הבנות של אדגר בפולין עם תאגיד בנקאי, בהסכם להארכת הלוואות ועדכון תנאיהן שעיקריו הינם כמפורט להלן:

1. ההלוואות ביחס לנכסים Adgar Plaza One ו-Adgar Bit שמסתיימות בספטמבר 2022 וההלוואה בנכס Adgar Wave שמסתיימת בספטמבר 2021, תוארכנה עד לחודש ספטמבר 2024. יתרת לוחות הסילוקין הינם ללא שינוי.

2. תחול אחריות צולבת בין נכסי החברות הבנות של אדגר בפולין (למעט הנכס BMW, אשר רכישתו מומנה באמצעות תאגיד בנקאי אחר) כך שהשעבודים שהועמדו לטובת הבנק בגין הנכסים ישמשו כבטוחה ביחס לכל אחת מן ההלוואות.

3. אמות המידה הפיננסיות הקיימות בגין הנכסים תוחלפנה באמות מידה ביחס לכלל הנכסים. להלן פירוט עיקרי אמות המידה הפיננסיות המעודכנות:

א. הממוצע המשוקלל של הסכמי השכירות בנכסים שהינם בתוקף (WAULT) לא יפחת מ-18 חודשים.

ב. היחס בין היתרה הבלתי מסולקת של כלל ההלוואות לבין שווי הנכסים (להלן: "יחס ה-LTV"), לא יעלה על 60% (להלן: "השיעור המקסימלי") במהלך שנת 2019 ושיעור זה יפחת ב-1% בכל שנה עד לשנת 2025. לחברות הבנות של אדגר קיימת תקופת ריפוי של 6 חודשים בגין אי עמידה באמת מידה הנ"ל, שלאחריה תהיה להן האפשרות לבצע פירעון חלקי עד לעמידה באמת המידה. במקרה בו יחס ה-LTV יעלה על 65% לאורך כל תקופת ההלוואה, יידרש ביצוע פירעון חלקי מיידי על מנת לעמוד באמת המידה הפיננסית.

ג. שיעור התפוסה בכלל הנכסים לא יפחת מ-70%. לחברות הבנות של אדגר קיימת תקופת ריפוי של 12 חודשים בגין אי עמידה באמת המידה הפיננסית לעיל.

ד. יחס הכיסוי (DSCR) ב-12 החודשים האחרונים ביחס לכלל הנכסים ויחס הכיסוי הצפוי ב-6 החודשים הקרובים (על בסיס הסכמי שכירות חתומים) ביחס לכלל הנכסים לא יפחת מ-1.25. נכון ליום 30 בספטמבר 2019, עומדים יחס הכיסוי ויחס הכיסוי הצפוי על 1.58 ו-1.72 בהתאמה. לחברות הבנות של אדגר קיימת תקופת ריפוי של 6 חודשים בגין אי עמידה באמת המידה הפיננסית הנ"ל שלאחריה תוכלנה לבצע פרעון חלקי עד לעמידה באמת המידה הפיננסית. במקרה של ירידה מתחת ליחס של 1.1 יידרש ביצוע פירעון חלקי מיידי על מנת לעמוד באמת המידה הפיננסית לעיל.

ה. נכון ליום 30 בספטמבר 2019, עומדת אדגר בכל אמות המידה האמורות לעיל.

שיעורי המרווח בכל אחת מן הלוואות יוגדלו בשיעור של 0%-0.3% אשר הינו זניח לאדגר.

יצוין, כי הסכמי ההלוואות כוללים עילות להעמדה לפירעון מיידי, כמקובל בהסכמים מעין אלו, ובכלל זה בקשר עם חדלות פירעון, שינוי שליטה באדגר ואי עמידה בהתחייבויות מהותיות, לרבות בהחזר ההלוואות. כמו כן, קיים מנגנון של קרוס דיפולט בין ההלוואות במקרה של העמדה של אחת מהן לפירעון מיידי בגין עילות כאמור לעיל, אלא אם יבוצע פירעון של ההלוואה שהועמדה לפירעון מיידי.

באור 7: - אירועים מהותיים בתקופת הדיווח (המשך)

כו. ביום 21 במרס 2019, הכריזה ישיר ביטוח על חלוקת דיבידנד בסך 25 מיליון ש"ח. הדיבידנד שולם ביום 17 באפריל 2019. חלק ישיר אחזקות בדיבידנד האמור הינו כ-12.1 מיליון ש"ח.

ביום 22 באוגוסט 2019, הכריזה ישיר ביטוח על חלוקת דיבידנד בסך של 70 מיליון ש"ח. הדיבידנד שולם ביום 19 בספטמבר 2019. חלק ישיר אחזקות בדיבידנד האמור הינו כ-34 מיליון ש"ח.

כז. בהערכת העתודות בביטוח כללי, ישיר ביטוח מהוונת את תשלומי התביעות העתידיים לפי עקום ריבית חסרת סיכון, תוך התאמתו לאופיין הבלתי נזיל של ההתחייבויות הביטוחיות ובהתחשב באופן שיערוך הנכסים העומדים כנגד התחייבויות אלו.

הירידה בריבית זו בתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2019, הביאה להקטנת העתודות בסך של כ-9 מיליון ש"ח (גידול בסך של כ-6 מיליון ש"ח בתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2018), קיטון בסך של כ-3 מיליון ש"ח בתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2019 (קיטון בסך של כ-2 מיליון ש"ח בתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2018) וגידול בסך של כ-8 מיליון ש"ח בשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2018.

כח. ריבית היוון קצבאות ביטוח לאומי

בהמשך לאמור בבאור 42' לדוחות הכספיים השנתיים, בדבר ועדה בין משרדית שהוקמה לשם בחינת ריבית ההיוון של הפיצויים בשל נזק לגוף בנזיקין (להלן - "הועדה"), הרי שבחודש יוני 2019 הגישה הועדה את המלצותיה הסופיות בנושא לבית המשפט העליון.

ההמלצות כללו קביעה של שיעור ריבית היוון אחיד בשיעור 3% ומנגנון עדכון של שיעור הריבית בעתיד.

ביום 8 באוגוסט 2019, ניתן על ידי בית המשפט העליון פסק דין בנושא, במסגרתו נקבע כי שיעור ההיוון לפיצויים בשל נזקי גוף בנזיקין ימשיך לעמוד על 3%, תוך אימוץ מנגנון העדכון עליו המליצה הועדה וזאת - עד להסדרת הנושא בחקיקה. במסגרת פסק הדין הסכימו המבטחים כי שיעור ההיוון לצורך חישוב סכום ניכוי תגמולי המוסד לביטוח לאומי מאת המבוטחים יעמוד אף הוא על 3% וזאת בתקופת הביניים, על אף שתקנות הביטוח הלאומי (היוון) תשל"ח - 1978 (להלן: "תקנות ההיוון") עוד לא הותאמו לשינוי שנקבע בפסק הדין, ולפיכך חשופות החברות לתביעת שיבוב מהמוסד לביטוח לאומי, בסכום גבוה יותר, כקבוע בתקנות ההיוון, כמפורט בבאור 42' לדוחות הכספיים השנתיים. בתאריך 18 לאוגוסט 2019, הוגשה בקשה על ידי התובע להארכת המועד להגשת עתירה לדיון נוסף בסוגיה. נכון ליום פרסום הדוח טרם ניתנה החלטה של בית המשפט העליון בבקשה.

בהתאם לכך, ביצעה ישיר ביטוח אומדן של השפעת פסק הדין האמור, והקטינה את ההפרשות בענפים חובה וחבויות בסך של כ-30 מיליון ש"ח. יתרת ההפרשה עומדת על סך של כ-23 מיליון ש"ח וזאת עקב תביעות שיבוב של המוסד לביטוח לאומי כנגד ישיר ביטוח. ככל שיתוקנו תקנות ההיוון ייתכן עדכון של ההתחייבויות הביטוחיות.

כט. ביום 19 באוגוסט 2019, פרסמה מדרוג דוח דירוג עדכני, במסגרתו הותירה על כנו דירוג Aa3.il לאיתנות הפיננסית (IFSR) של ישיר ביטוח ודירוג A2.il לכתבי ההתחייבות הנדחים של ישיר ביטוח.

א. בחודש אוקטובר 2019, מומשו 1,650,000 אופציות של אדגר, ל-611,220 מניות בנות 1 ש"ח ע.ג. של אדגר, המהוות, נכון למועד המימוש, כ-0.46% מהון המניות של אדגר. המימוש בוצע באמצעות מנגנון Net Exercise הקבוע בתכנית האופציות של אדגר. כתוצאה ממימוש האופציות כאמור, צפויה החברה לרשום ברבעון הרביעי לשנת 2019 קיטון בהון בסך של כ-1.2 מיליון ש"ח.

ב. בחודש אוקטובר 2019, הקצתה אדגר בהצעה פרטית, סך כולל של 6,600,000 מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.ג. כ"א של אדגר בתמורה לסך כולל של 50,160 אלפי ש"ח, המשקף מחיר של 7.6 ש"ח למניה, וכן סך כולל של 3,300,000 אופציות לא רשומות למסחר, ללא תמורה, הניתנות למימוש ל-3,300,000 מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.ג. כ"א של אדגר עד ליום 31 בדצמבר 2020, בתמורה למחיר מימוש של 8.5 ש"ח לאופציה, צמוד למדד המחירים לצרכן וכפוף להתאמות נוספות. כתוצאה מהקצאה האמורה, צפויה החברה לרשום ברבעון הרביעי לשנת 2019 קיטון בהון בסך של כ-2.2 מיליון ש"ח.

ג. ביום 2 באוקטובר 2019, חתמו מימון ישיר וחברת כרטיסי אשראי לישראל בע"מ (להלן: "כאל") על תוספת להסכם האמור בבאור 42'ה'ד' לדוחות הכספיים השנתיים של החברה. במסגרת התוספת הוסכם כי המגבלה על מסגרת יתרת ההלוואות שהפנתה או תפנה מימון ישיר לכאל תהא עד 1 מיליארד ש"ח. כמו כן, הוסכם כי מימון ישיר לא תישא בנזקי האשראי מעבר לסכום מגבלת לווה בודד, בהתאם להוראות בנק ישראל, או סך של 450 מליון ש"ח, לפי הנמוך מביניהם.

ד. ביום 16 באוקטובר 2019, הושלם הסדר בין ביטוח ישיר לבין בעלי מניותיה על פי סעיף 350 לחוק החברות ו/או סעיף 25(z) לחוק הריכוזיות, במסגרתו רכשה החברה מניות של ביטוח ישיר (למעט מניות ביטוח ישיר המוחזקות בידי בנק לאומי לישראל בע"מ (באמצעות לאומי פרטנרס בע"מ, חברה בבעלות ושליטה מלאה)), בתמורה לשווי של 41 ש"ח למניה. זאת בהתבסס על הערכת שווי של ביטוח ישיר, שנתקבלה בידי דירקטוריון החברה מאת מעריך שווי חיצוני ופורסמה ביום 19 במאי 2019, ובהתבסס על חוות דעת הוגנות להערכת השווי האמורה שנתקבלה בידי ועדת הביקורת ודירקטוריון ביטוח ישיר, מאת מעריך שווי חיצוני ובלתי תלוי, ושפורסמה אף היא ביום 20 ביוני 2019 (כנספח לבקשה לבית המשפט שפורסמה). בכך הפכה ביטוח ישיר לחברה פרטית, חדלה מלהיות תאגיד מדווח (כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך, תשכ"ח-1968), ולא נחשבת עוד "חברת שכבה" (כהגדרת מונח זה בחוק הריכוזיות).

בעקבות הרכישה, צפויה החברה לרשום קיטון בהון בסך של כ-260 מיליון ש"ח ברבעון הרביעי של שנת 2019, הנובע מהפער בין עלות הרכישה לבין הון ביטוח ישיר בסמוך למועד הרכישה.

ה. ביום 30 באוקטובר 2019, הנפיקה מימון ישיר 510 מליון ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה ב') 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"). אגרות החוב נרשמו במערכת רצף מוסדיים בבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ. אגרות החוב דורגו בדירוג A2.il באופן חיובי על ידי מידרוג בע"מ. אגרות החוב (סדרה ב') תעמודנה לפירעון (קרן) בשמונה תשלומים חצי שנתיים, כאשר שבעת התשלומים הראשונים ישולמו ביום 31 בינואר וביום 31 ביולי בכל אחת מהשנים 2020 עד 2022 (כולל) וביום 31 בינואר 2023, כל אחד בשיעור של 12% מהקרן, והתשלום האחרון ישולם ביום 31 ביולי 2023, בשיעור של 16% מהקרן. אגרות החוב תישאנה ריבית שנתית קבועה בשיעור של 1.6% ותהיינה צמודות למדד המחירים לצרכן (קרן וריבית).

להבטחת פירעונן המלא של אגרות החוב, התחייבה מימון ישיר כי עד למועד הסילוק המלא, הסופי והמדויק של החוב על פי תנאי אגרות החוב ומילוי כל יתר התחייבויות מימון ישיר כלפי מחזיקי אגרות החוב בהתאם להוראות שטר הנאמנות לאגרות החוב, כדלקמן:

1. לשלם, במועדים הקבועים בשטר הנאמנות, את כל סכומי הקרן, הריבית (לרבות ריבית פיגורים, ככל שתחול) והפרשי ההצמדה, המשתלמים על פי תנאי אגרות החוב ולמלא אחר כל יתר התנאים וההתחייבויות המוטלות עליה על פי תנאי אגרות החוב ועל פי שטר הנאמנות.

2. אגרות החוב (סדרה ב') תירשמה למסחר במערכת רצף המוסדיים.

באור 8: - אירועים מהותיים לאחר תקופת הדיווח (המשך)

ה. (המשך)

3. לעמוד בהתחייבויותיה לעמידה באמות המידה הפיננסיות, כאמור להלן:
ההון העצמי המוחשי של מימון ישיר לא יפחת מסך של 200 מליון ש"ח. יחס ההון העצמי המוחשי של מימון ישיר למאזן המוחשי לא יפחת מ-12%. יחס ה-LTV בפועל לא יעלה על 98%. בדיקת עמידת 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.
4. מימון ישיר לא תבצע, לא תחליט ולא תסכים לבצע מיזוג ללא קבלת אישור מראש של אסיפת מחזיקי אגרות החוב, בהחלטה מיוחדת, אלא אם כן הצהירה החברה הקולטת במיזוג, לפי העניין, בדיווח לנאמן, כלפי מחזיקי אגרות החוב, לפחות עשרה ימי עסקים לפני מועד השלמת המיזוג, כי לא קיים חשש סביר שעקב המיזוג לא יהיה ביכולתה של החברה הקולטת במיזוג לקיים את התחייבויותיה כלפי המחזיקים במלואן ובמועדן. כמו כן, מתחייבת מימון ישיר כי לא תתחיל או תהיה צד לשינוי מבנה (למעט עשיית הסדרים בין מימון ישיר ובעלי מניותיה שאין בהם כדי להשפיע על יכולת הפירעון של אגרות החוב ולמעט מיזוג העומד בתנאים המפורטים לעיל).
5. מימון ישיר מתחייבת, כי גובהה הממוצע של קרן ההלוואה של ההלוואות המשועבדות לא יעלה על סך של 80 אלפי ש"ח.
6. שיעור המימון הממוצע של הלוואות הרכב הכלולות במסגרת ההלוואות המשועבדות לא יעלה על 80%.
7. מימון ישיר מתחייבת, כי עד לפרעון המלא של אגרות החוב, היחס שבין ההלוואות מגובות בטוחה רכב אשר נכללות במסגרת ההלוואות המשועבדות לבין סך ההלוואות המשועבדות לא יפחת מ-40% או משיעור הלוואות רכב בתיק ההלוואות במאזן מימון ישיר, כפי שיהיה במועד הבדיקה הרלוונטי, הנמוך מביניהם (להלן: "יחס ההלוואות"). בדיקת עמידת מימון ישיר ביחס ההלוואות תתבצע במועד הבדיקה (כהגדרת המונח בשטר הנאמנות).
8. מימון ישיר מתחייבת כי החל ממועד ההנפקה, כל זמן שאגרות החוב (סדרה ב') טרם נפרעו במלואן, לא תבצע חלוקה כלשהי (כהגדרת מונח זה בחוק החברות), לרבות חלוקת דיבידנד לבעלי מניותיה, במהלך רבעון קלנדרי כלשהו, אלא אם התקיימו כל התנאים המפורטים להלן: (א) מייד לאחר החלוקה וכתוצאה ממנה, ההון העצמי של מימון ישיר (כהגדרתו בשטר הנאמנות) על פי הדוחות הכספיים המבוקרים או הסקורים (לפי העניין) האחרונים של מימון ישיר לא יפחת מ-240 מיליון ש"ח; (ב) במועד ההכרזה על החלוקה מקיימת מימון ישיר את כל התחייבויותיה המהותיות לפי שטר הנאמנות ולא תהיה מצויה בהפרה של הוראות שטר הנאמנות וביצוע החלוקה לא יגרום להפרה של התחייבויותיה המהותיות כאמור לרבות חריגה מאמות המידה הפיננסיות; (ג) במועד ההחלטה על החלוקה, לא מתקיימים "סימני אזהרה" כאמור בתקנות 10(ב)(14)(א)(1), 10(ב)(14)(א)(2) ו-10(ב)(14)(א)(5) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970 ("סימני האזהרה"); (ד) סכום החלוקה לא יעלה על 50% מהרווח הנקי על פי הדוחות הכספיים האחרונים (השנתיים המבוקרים או הרבעוניים הסקורים) של מימון ישיר (להלן: "הרווחים הניתנים לחלוקה") בכל שנה קלנדרית, למעט חלוקה של עד 120 מיליון ש"ח מיתרת הרווחים, כמשמעותם בסעיף 302 לחוק החברות, על סמך דוחותיה הכספיים של מימון ישיר ליום 30 ביוני 2019. כמו כן, יובהר כי ממועד ההנפקה רווחי מימון ישיר הניתנים לחלוקה בגינם לא בוצעה חלוקה יצטברו לרבעונים הבאים; (ה) מימון ישיר לא תבצע חלוקה ככל ודירוג אגרות החוב הינו מתחת לדירוג של Baa1; ו- (ו) לא התגבש חשש ממשי להיווצרות איזו מן העילות להעמדה לפירעון מידי.
9. מימון ישיר מתחייבת לפעול לכך שעד למועד הסילוק המלא, הסופי והמדויק של החוב על פי תנאי אגרות החוב, ומילוי כל יתר התחייבויות מימון ישיר כלפי מחזיקי אגרות החוב, ככל שהדבר בשליטתה, אגרות החוב תהינה במעקב דירוג על ידי חברה מדרגת. לעניין זה מובהר, כי העברת אגרות החוב לרשימת מעקב ("watch list") או כל פעולה דומה אחרת המבוצעת על ידי חברת הדירוג לא ייחשבו כהפסקת דירוג.

באור 8: - אירועים מהותיים לאחר תקופת הדיווח (המשך)

ה. (המשך)

לשם הבטחת הפירעון של תשלומי הקרן, הריבית (לרבות ריבית פיגורים ככל ותחול), הפרשי ההצמדה וסכומים נוספים, אשר תהא מימון ישיר חייבת בהם בקשר עם האמור בטרם הנאמנות ואגרת החוב שעל מימון ישיר יהיה לשלם למחזיקי אגרות החוב (סדרה ב'), על פי תנאי שטר הנאמנות ואגרת החוב ולשם הבטחת הקיום המלא והמדויק של כל יתר תנאי אגרות החוב (סדרה ב'), מימון ישיר תעמיד לטובת הנאמן שעבוד קבוע ויחיד והמחאה יחידה על דרך השעבוד, ראשונים בדרגה וללא הגבלה בסכום, על מלוא זכויות מימון ישיר, קיימות ועתידיות, בגין ההלוואות המשועבדות (כהגדרתן לעיל), ובכלל זה זכויות מימון ישיר לכל תשלומים ו/או הכנסה המגיעים ו/או שיגיעו בגין ההלוואות המשועבדות ו/או תמורה שתקבל בגינן (להלן: "התקבולים" ו-"שעבוד ההלוואות המשועבדות", בהתאמה).

מימון ישיר תהא רשאית לרשום את אגרות החוב למסחר ברשימה הראשית של הבורסה, בכל עת ובכל דרך ואופן, לאחר הנפקתן לראשונה. שיעור הריבית השנתית שתשולם בגין יתרת קרן אגרות החוב, החל ממועד רישומן למסחר ברשימה הראשית של הבורסה ועד לפרעונן המלא או מחיקתן מן הרישום למסחר ברשימה הראשית של הבורסה (לפי המוקדם), יופחת ב-0.25% ביחס לשיעור הריבית השנתית כפי שיהא באותה העת (להלן: "הריבית המעודכנת") (במקרה של מחיקה מהמסחר יגדל שיעור הריבית, כפי שיהיה באותה עת טרם המחיקה, ב-0.25%).

תמורת ההנפקה נטו של אגרות החוב (סדרה ב') (קרי: תמורת ההנפקה בניכוי עמלות והוצאות) (להלן: "תמורת ההנפקה") תשמש את מימון ישיר לצורך מימון פעילותה השוטפת, ובהתאם להחלטות דירקטוריון מימון ישיר, כפי שתהיינה מעת לעת, והכל בהתאם ליעדים ולאסטרטגיה של מימון ישיר.

1. ביום 4 בנובמבר 2019, הכריזה ביטוח ישיר על חלוקת דיבידנד בסך 80 מיליון ש"ח, הדיבידנד שולם ביום 11 בנובמבר 2019. חלק החברה בדיבידנד האמור הינו כ-74.2 מיליון ש"ח.

2. ביום 4 לנובמבר 2019 אישר דירקטוריון ביטוח ישיר האצה של 80,500 אופציות של ביטוח ישיר, הניתנות למימוש ל-80,500 מניות של ביטוח ישיר, שהוקצו לעובדים ונושאי משרה של ביטוח ישיר. בנוסף, אישר את רכישתן על ידי ביטוח ישיר לפי שווי ההטבה נטו הגלום בהן. סך עלות הרכישה עמדה על כ-1.5 מיליון ש"ח. כתוצאה מהרכישה האמורה, צפויה החברה לרשום קיטון של כ-0.9 מיליון ש"ח בדוחות הרבעון הרביעי של שנת 2019.

3. ביום 24 בנובמבר 2019, הכריזה אדגר על חלוקת דיבידנד בסך 9.5 מיליון ש"ח, לתשלום ביום 17 בדצמבר 2019. חלק ישיר אחזקות בדיבידנד האמור צפוי לעמוד על כ-0.4 מיליון ש"ח.

4. בחודש נובמבר 2019, התקשרה חברת בת של אדגר בקנדה, יחד עם שותף, בהסכם מקדמי, במסגרתו ירכשו במשותף, מאת צד שלישי, שאינו קשור לאדגר ו/או לבעלי השליטה בה, נכס הכולל שלושה מבני משרדים עם חניה סמוכה במיססאגה, קנדה (חלק מה-GTA), בשטח כולל להשכרה של כ-32 אלפי מ"ר ובתפוסה של כ-93%, אשר צפוי להניב לאדגר תשואה בשיעור של כ-6.5%. חלק אדגר בעלות העסקה (כולל עלויות רכישה) הינו 50%, כ-47 מיליון דולר קנדי (כ-123 מיליון ש"ח). אדגר, ביחד עם השותף, צפויה לממן את הרכישה באמצעות הלוואה בנקאית והון עצמי. השלמת העסקה, ככל ותושלם, כפופה לביצוע בדיקת נאותות ולחתימה על הסכם מחייב כמקובל בעסקאות מסוג זה.

5. ביום 28 בנובמבר 2019, הכריזה החברה על חלוקת דיבידנד בסך 15 מיליון ש"ח (כ-0.23 ש"ח למניה), לתשלום ביום 23 בדצמבר 2019.

6. ביום 28 בנובמבר 2019, החליט דירקטוריון החברה, לאחר אישור ועדת התגמול, להעניק ל-11 עובדים ונושאי משרה בחברה ובחברה הבת 1,354,000 אופציות הניתנות למימוש ל-1,354,000 מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.ג. כל אחת של החברה, וליור"ר הדירקטוריון 800,000 אופציות הניתנות למימוש ל-800,000 מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.ג. כל אחת של החברה. בגין האופציות המיוחסות למשרה של הניצעים בחברה הבת, ההוצאות יירשמו בחברה הבת. יצוין כי ההקצאה ליור"ר הדירקטוריון כפופה לאישור האסיפה הכללית.

צור שמיר אחזקות בע"מ

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

ליום 30 בספטמבר, 2019

(תקנה 138ד')

בלתי מבוקרים

צור שמיר אחזקות בע"מ

נתונים כספיים מתוך הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים המיוחסים לחברה

ליום 30 בספטמבר, 2019

בלתי מבוקרים

תוכן העניינים

עמוד

3	דוח מיוחד של רואה החשבון המבקר על מידע כספי ביניים נפרד לפי תקנה ד'38
4	דוח מיוחד לפי תקנה ד'38
5	נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על המצב הכספי המיוחסים לחברה
6	נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על רווח או הפסד המיוחסים לחברה
7	נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על הרווח הכולל המיוחסים לחברה
8-9	נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על תזרימי המזומנים המיוחסים לחברה
10	מידע נוסף

לכבוד בעלי המניות של צור שמיר אחזקות בע"מ

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

מבוא

סקרנו את המידע הכספי הביניים הנפרד המובא לפי תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970 של צור שמיר אחזקות בע"מ (להלן - החברה), ליום 30 בספטמבר 2019 ולתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. המידע הכספי הביניים הנפרד הינו באחריות הדירקטוריון והנהלה של החברה. אחריותנו היא להביע מסקנה על המידע הכספי הביניים הנפרד לתקופות ביניים אלה בהתבסס על סקירתנו.

לא סקרנו את המידע הכספי הביניים הנפרד מתוך הדוחות הכספיים של חברות מוחזקות אשר הנכסים בניכוי ההתחייבויות המיוחסים להן, נטו הסתכמו לסך של כ-375,066 אלפי ש"ח ליום 30 בספטמבר 2019 ואשר חלקה של החברה ברווחי החברות הנ"ל הסתכם לסך של כ-33,647 אלפי ש"ח וכ-3,743 אלפי ש"ח לתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך, בהתאמה. הדוחות הכספיים של אותן חברות נסקרו על ידי רואי חשבון אחרים שדוחותיהם הומצאו לנו ומסקנתנו, ככל שהיא מתייחסת לדוחות הכספיים בגין אותן חברות מבוססת על דוחות הסקירה של רואי חשבון האחרים.

היקף הסקירה

ערכנו את סקירתנו בהתאם לתקן סקירה 1 של לשכת רואי חשבון בישראל - "סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים הנערכת על ידי רואה החשבון המבקר של הישות". סקירה של מידע כספי נפרד לתקופות ביניים מורכבת מבירורים, בעיקר עם אנשים האחראים לעניינים הכספיים והחשבונאיים, ומיישום נוהלי סקירה אנליטיים ואחרים. סקירה הינה מצומצמת בהיקפה במידה ניכרת מאשר ביקורת הנערכת בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל ולפיכך אינה מאפשרת לנו להשיג ביטחון שניוודע לכל העניינים המשמעותיים שהיו יכולים להיות מזוהים בביקורת. בהתאם לכך, אין אנו מחוויים חוות דעת של ביקורת.

מסקנה

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

מבלי לסייג את מסקנתנו הנ"ל, אנו מפנים את תשומת הלב לאמור בבאור 5 לדוחות הכספיים המאוחדים בדבר חשיפה לבקשות לאישור תובענות כייצוגיות בחברות מאוחדות.

דוח מיוחד לפי תקנה 38ד'

נתונים כספיים ומידע כספי מתוך הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים

המיוחסים לחברה

להלן נתונים כספיים ומידע כספי נפרד המיוחסים לחברה מתוך הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים של הקבוצה ליום 30 בספטמבר, 2019 המפורסמים במסגרת הדוחות התקופתיים (להלן - דוחות מאוחדים), המוצגים בהתאם לתקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.

ליום 31 בדצמבר 2018	ליום 30 בספטמבר		
	2018	2019	
מבוקר	בלתי מבוקר		<u>נכסים שוטפים</u> מזומנים ושווי מזומנים חייבים ויתרות חובה נכסים פיננסיים פקדונות
	אלפי ש"ח		
347,799	446,353	621,315	
396	669	489	
250,296	-	-	
-	58	-	
<u>598,491</u>	<u>447,080</u>	<u>621,804</u>	
			<u>נכסים לא שוטפים</u> השקעה בחברות מוחזקות פקדונות רכוש קבוע
750,086	728,836	837,447	
14,897	14,892	44,733	
4,525	4,534	5,625	
<u>769,508</u>	<u>748,262</u>	<u>887,805</u>	
<u>1,367,999</u>	<u>1,195,342</u>	<u>1,509,609</u>	
			<u>התחייבויות שוטפות</u> זכאים ויתרות זכות מסים שוטפים לשלם נגזרים התחייבויות פיננסיות
2,016	2,262	1,671	
501	498	500	
131	126	573	
141,401	127,413	160,692	
<u>144,049</u>	<u>130,299</u>	<u>163,436</u>	
			<u>התחייבויות לא שוטפות</u> התחייבויות פיננסיות נגזרים זכאים ויתרות זכות התחייבויות בשל הטבות לעובדים, נטו
846,732	682,305	929,099	
785	369	3,719	
-	-	1,044	
423	423	428	
<u>847,940</u>	<u>683,097</u>	<u>934,290</u>	
			<u>הון</u> הון מניות פרמיה על מניות קרנות יתרת רווח סך-הכל הון
143,947	143,097	144,174	
56,150	45,488	58,301	
(137,126)	(138,017)	(166,777)	
313,039	331,378	376,185	
<u>376,010</u>	<u>381,946</u>	<u>411,883</u>	
<u>1,367,999</u>	<u>1,195,342</u>	<u>1,509,609</u>	

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

28 בנובמבר, 2019

אורי שטרן סמנכ"ל כספים	משה (מוקי) שנידמן דירקטור ומנהל כללי	יוסי קוצ'יק יו"ר הדירקטוריון	תאריך אישור הדוחות הכספיים
---------------------------	---	---------------------------------	----------------------------

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2018	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		ל-9 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		
	2018	2019	2018	2019	
מבוקר	בלתי מבוקר				
	אלפי ש"ח				
99,754 448	28,656 68	40,915 628	85,449 129	138,455 1,721	חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות רווחים מהשקעות, נטו והכנסות מימון אחרות
100,202	28,724	41,543	85,578	140,176	סך הכל הכנסות
9,157 38,563 7	2,226 12,883 7	1,628 9,866 -	6,876 25,947 7	6,214 40,673 7	הוצאות הנהלה וכלליות הוצאות מימון הוצאות אחרות
47,727	15,116	11,494	32,830	46,894	סך הכל הוצאות
52,475	13,608	30,049	52,748	93,282	רווח נקי המיוחס לחברה

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2018	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		ל-9 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		מבוקר
	2018	2019	2018	2019	
אלפי ש"ח					
52,475	13,608	30,049	52,748	93,282	רווח נקי המיוחס לחברה
רווח (הפסד) כולל אחר (לאחר השפעת המס):					
סכומים שיסווגו מחדש לרווח או הפסד					
(3,695)	350	1,152	(1,237)	3,745	שינוי נטו בגין מכשירי חוב הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח (הפסד) כולל אחר
407	(1,004)	54	(67)	291	שינוי נטו בגין מכשירי חוב הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח (הפסד) כולל אחר שהועבר לרווח או הפסד
(1,539)	1,307	(552)	586	(3,942)	רווח (הפסד) בגין עסקאות גידור תזרימי מזומנים
951	-	-	951	-	העברה לרווח או הפסד בגין עסקאות גידור תזרימי מזומנים, נטו
2,122	(1,111)	(17,398)	1,835	(29,951)	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ
סכומים שלא יסווגו מחדש לאחר מכן לרווח או הפסד					
989	-	-	-	163	הערכה מחדש בגין רכוש קבוע
(803)	-	-	-	-	הפסד ממדידה מחדש בגין תוכניות להטבה מוגדרת
(1,568)	(458)	(16,744)	2,068	(29,694)	סה"כ רווח (הפסד) כולל אחר המיוחס לחברה
50,907	13,150	13,305	54,816	63,588	סה"כ רווח כולל המיוחס לחברה

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

צור שמיר אחזקות בע"מ

נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על תזרימי המזומנים המיוחסים לחברה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2018	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2018	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2019	ל-9 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2018	ל-9 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2019	
מבוקר					
בלתי מבוקר					
אלפי ש"ח					
(42,896)	(9,883)	(9,672)	(26,025)	(34,872)	תזרימי מזומנים ששימשו לפעילות שוטפת של החברה (נספח א')
					<u>תזרימי מזומנים מפעילות השקעה של החברה</u>
57,486	23,749	852	56,667	24,441	דיבידנד שהתקבל
(344)	133	-	(297)	(84)	רכישת רכוש קבוע
60,537	-	-	60,537	(29,756)	פרעון (מתן) פקדון
(25,260)	-	-	-	(20,099)	רכישת מניות של חברה מוחזקת
(249,961)	42	-	41	250,027	מימוש (רכישה) של נכסים פיננסיים, נטו
10	10	-	10	13	תמורה ממימוש רכוש קבוע
(157,532)	23,934	852	116,958	224,542	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) השקעה של החברה
					<u>תזרימי מזומנים מפעילות מימון של החברה</u>
647,979	(293)	-	402,043	244,313	הנפקת אגרות חוב, נטו
(115,963)	-	(93,324)	(51,320)	(150,441)	פרעון אגרות חוב, נטו
		(240)		(240)	פרעון עסקאות הגנה על המדד
11,514	-	-	-	2,362	הנפקת מניות של החברה, נטו
-	-	(50)	-	(150)	פרעון התחייבות בגין חכירה
12	12	-	12	2	תמורה ממימוש כתבי אופציה למניות החברה
(30,000)	(15,000)	-	(30,000)	(12,000)	דיבידנד ששולם לבעלי מניות החברה
513,542	(15,281)	(93,614)	320,735	83,846	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון של החברה
313,114	(1,230)	(102,434)	411,668	273,516	<u>עליה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים</u>
34,685	447,583	723,749	34,685	347,799	<u>יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה</u>
347,799	446,353	621,315	446,353	621,315	<u>יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה</u>

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		ל-9 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		מבוקר
	2018	2019	2018	2019	
מבוקר	בלתי מבוקר				
	אלפי ש"ח				
	52,475	13,608	30,049	52,748	93,282
	נספח א' - תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת של החברה				
	רווח נקי המיוחס לחברה				
	התאמות לסעיפי רווח או הפסד של החברה:				
	208	53	103	152	307
	7	7	-	7	7
	176	44	19	132	57
	(99,754)	(28,656)	(40,915)	(85,449)	(138,455)
	38,563	12,883	9,866	25,947	40,673
	(448)	(68)	(628)	(129)	(1,721)
	(61,248)	(15,737)	(31,555)	(59,340)	(99,132)
	שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות של החברה:				
	שינוי בהתחייבויות בשל הטבות לעובדים, נטו				
	-	-	-	-	5
	55	(37)	(32)	(218)	(93)
	(195)	127	(391)	51	(518)
	(140)	90	(423)	(167)	(606)
	מזומנים ששולמו והתקבלו במהלך התקופה בחברה עבור:				
	(34,132)	(7,910)	(8,339)	(19,386)	(30,326)
	149	66	596	120	1,910
	(33,983)	(7,844)	(7,743)	(19,266)	(28,416)
	מזומנים נטו ששימשו לפעילות שוטפת של החברה				
	(42,896)	(9,883)	(9,672)	(26,025)	(34,872)
	נספח ב' - פעילויות מהותיות שאינן במזומן				
	הכרה בנכס זכות שימוש כנגד התחייבות בגין חכירה				
	-	-	-	-	1,333

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

1. כללי

מידע כספי נפרד זה ערוך במתכונת מתומצתת ליום 30 בספטמבר, 2019 ולתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך, בהתאם להוראות תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970. יש לעיין במידע כספי נפרד זה בהקשר למידע הכספי הנפרד על הדוחות הכספיים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר, 2018 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך ולמידע הנוסף אשר נלווה אליהם.

2. מידע מהותי נוסף הנדרש להבנת המידע הכספי הנפרד ביניים

א. באשר לאירועים מהותיים בתקופת הדיווח, ראה באור 7 בדוחות כספיים ביניים מאוחדים ליום 30 בספטמבר, 2019 (להלן - דוחות ביניים מאוחדים).

ב. לאירועים מהותיים לאחר תקופת הדיווח, ראה באור 8 לדוחות ביניים מאוחדים.

F:\W2000\w2000\52009\m\19\C9-IFRS-ZUR-SOLO.docx

פרק ד' – אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי

דוח רבעוני בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי לפי תקנה 38ג (א) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970:

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. משה (מוקי) שנידמן, דירקטור ומנכ"ל
2. אורי שטרן, סמנכ"ל כספים

בקרה פנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי כוללת בקרות 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 ואשר נועדו לספק ביטחון סביר בהתייחס למהימנות הדיווח הכספי ולהכנת הדוחות בהתאם להוראות הדין, ולהבטיח כי מידע שהתאגיד נדרש לגלות בדוחות שהוא מפרסם על פי הוראות הדין נאסף, מעובד, מסוכם ומדווח במועד ובמתכונת הקבועים בדין.

הבקרה הפנימית כוללת, בין השאר, בקרות 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 לדרישות 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.

איי.די.איי חברה לביטוח בע"מ, חברה מאוחדת של התאגיד, היא גוף מוסדי, שחלות עליו הוראות הממונה על רשות שוק ההון, ביטוח וחסכון במשרד האוצר, בדבר הערכת אפקטיביות הבקרה הפנימית על דיווח כספי.

בהתייחס לבקרה הפנימית בחברה המאוחדת האמורה, מיישם התאגיד את ההוראות האלו: חוזר גופים מוסדיים 10-9-2009 בנושא "אחריות ההנהלה על הבקרה הפנימית על דיווח כספי", חוזר גופים מוסדיים 6-9-2010 בנושא "אחריות ההנהלה על הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי - תיקון" וחוזר גופים מוסדיים 7-9-2010 בנושא "בקרה פנימית על דיווח כספי - הצהרות, דוחות וגילויים". על תיקוניהם.

בדוח הרבעוני בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי אשר צורף לדוח הרבעוני לתקופה שנסתיימה ביום 30 ביוני 2019 (להלן- הדוח הרבעוני בדבר הבקרה הפנימית האחרון), נמצאה הבקרה הפנימית כאפקטיבית;

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

למועד הדוח, בהתבסס על האמור בדוח הרבעוני בדבר הבקרה הפנימית האחרון, ובהתבסס על מידע שהובא לידיעת ההנהלה והדירקטוריון כאמור לעיל, הבקרה הפנימית היא אפקטיבית.

הצהרת מנהלים

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

אני, משה (מוקי) שנידמן, מצהיר כי:

1. בחנתי את הדוח הרבעוני של צור שמיר אחזקות בע"מ (להלן: "התאגיד") לרבעון השלישי של שנת 2019 (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, דירקטוריון ולוועדות הביקורת והדוחות הכספיים של דירקטוריון התאגיד, בהתבסס על הערכתי העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי:
 - א. את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי העלולים באופן סביר להשפיע לרעה על יכולתו של התאגיד לאסוף, לעבד, לסכם או לדווח על מידע כספי באופן שיש בו להטיל ספק במהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין; וכן –
 - ב. כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי;
5. אני, לבד או יחד עם אחרים בתאגיד:
 - א. קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחי של בקרות ונהלים, 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 תחת פיקוחי של בקרות ונהלים, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים;
 - ג. לא הובא לידיעתי כל אירוע או עניין שחל במהלך התקופה שבין מועד הדוח הרבעוני ליום 30 ביוני 2019 לבין מועד דוח זה, אשר יש בו כדי לשנות את מסקנת הדירקטוריון וההנהלה בנוגע לאפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי של התאגיד.

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

הצהרת מנהלים

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

אני, אורי שטרן, מצהיר כי:

1. בחנתי את הדוחות הכספיים ביניים ואת המידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים של צור שמיר אחזקות בע"מ (להלן: "התאגיד") לרבעון השלישי של שנת 2019 (להלן: "הדוחות" או "הדוחות לתקופת הביניים");
2. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ביניים והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות;
3. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ביניים והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של התאגיד לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות;
4. גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון ולוועדות הביקורת והדוחות הכספיים של דירקטוריון התאגיד, בהתבסס על הערכתי העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי:

 - א. את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי ככל שהיא מתייחסת לדוחות הכספיים ביניים ולמידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים, 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 תחת פיקוחי של בקרות ונהלים, 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 תחת פיקוחי של בקרות ונהלים, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים;
 - ג. לא הובא לידיעתי כל אירוע או עניין שחל במהלך התקופה שבין מועד הדוח הרבעוני האחרון לבין מועד דוח זה, המתייחס לדוחות הכספיים ביניים ולכל מידע כספי אחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים, אשר יש בו כדי לשנות להערכתי את מסקנת הדירקטוריון וההנהלה בנוגע לאפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי של התאגיד.

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