



ביטוח ישיר השקעות פיננסיות בע"מ

דוח תקופתי לשנת 2013

פרק א' – תאור עסקי החברה

1. פעילות החברה ותאור התפתחות עסקיה

- א - 4 .1 כללי
- א - 4 .2 תיאור עסקי החברה
- א - 5 .3 תרשים מבנה האחזקות של החברה
- א - 6 .4 יסוד החברה והתפתחות עסקיה בשנת הדוח
- א - 8 .5 תחומי הפעילות של החברה
- א - 9 .6 השקעות בהון החברה ועסקאות במניותיה
- א - 9 .7 חלוקת דיבידנדים

2. מידע כספי לגבי תחומי הפעילות

3. מידע על תחומי הפעילות של החברה:

א. מגזר ביטוח ופיננסים

עסקי ביטוח

- א - 12 .1 תת תחום פעילות א' – ביטוח רכב חובה
- א - 15 .2 תת תחום פעילות ב' – ביטוח רכב רכוש
- א - 17 .3 תת תחום פעילות ג' – ביטוחי רכוש ואחרים
- א - 19 .4 תת תחום פעילות ד' – ביטוח חיים וחסכון לטווח ארוך
- א - 24 .5 תת תחום פעילות ה' – ביטוח בריאות
- א - 26 .6 מידע נוסף אודות ענפי ביטוח כללי שלא נכללו בתחומי הפעילות
- א - 27 .7 מידע נוסף הנוגע לכללי תחומי הפעילות של ישיר ביטוח

שירותים פיננסיים

- א - 44 .8 תחום פעילות ו' – אשראי צרכני
- א - 51 .9 פעילות מופסקת

ב. מגזר הנדל"ן

- א - 52 .10 תחום פעילות ז' – השקעה בנכסים מניבים

4. מידע נוסף ברמת החברה

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

שם החברה:	ביטוח ישיר - השקעות פיננסיות בע"מ
מס' חברה ברשם:	52-004443-9
כתובת:	אפעל 35, פתח תקווה 49511
טלפון:	03-6251420
פקס:	03-9191330
דואר אלקטרוני:	ori@d-ifi.com
תאריך המאזן:	31.12.2013
תאריך הדוח:	20.03.2014

מידע צופה פני עתיד בדוח זה

בדוח זה כללה החברה ביחס לעצמה וביחס לחברות המוחזקות על ידה מידע הצופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, תשכ"ח-1968 (להלן - "חוק ניירות ערך") מידע זה הינו מידע בלתי וודאי לגבי העתיד, המבוסס על מידע הקיים בחברה במועד הדוח, וכן הערכות של החברה לגבי העתיד לקרות בשוק בו היא פועלת, הערכות לגבי ההתפתחות הכלכלית והעסקית בשווקים בהם פועלת החברה או עתידה לפעול וכוונותיה בהתבסס על ההערכות האמורות. ההתפתחויות בפועל, וכפועל יוצא מכך - התוצאות בפועל שינבעו מפעילות החברה, עשויות להיות שונות באופן מהותי מתוצאות הפעילות המוערכות בהתבסס על המידע הקיים בידי החברה במועד הכנת הדוח (להלן - "מידע צופה פני עתיד").

על פי רוב, מידע צופה פני עתיד אינו מהווה עובדה מוכחת, והוא מבוסס רק על הערכתה הסובייקטיבית של הנהלת החברה, אשר הסתמכה בהנחותיה, בין השאר, על ניתוח מידע כללי, שהיה בפניה במועד עריכת דו"ח זה, ובכללו פרסומים ציבוריים, מחקרים וסקרים, אשר לא ניתנה בהם התחייבות לנכונותו או שלמותו של המידע הכלול בהם, ונכונותו לא נבחנה על ידי הנהלת החברה באופן עצמאי.

על פי רוב, מידע צופה פני עתיד בדו"ח זה יזוהה באמירה מפורשת המציינת כי מדובר במידע צופה פני עתיד, תוך ציון העובדות והנתונים העיקריים ששימשו בסיס למידע וכן הגורמים העיקריים שלהערכת החברה עשויים להביא לכך שמידע צופה פני עתיד לא יתממש. אי התממשות המידע צופה פני עתיד עשוי לנבוע, בין היתר, מהתפתחויות בסביבה הכללית ובגורמים החיצוניים המשפיעים על פעילות החברה, או מהתממשות איזה מגורמי הסיכון המפורטים בפרק זה להלן ועל החברה לא מוטלת חובה לדווח על אי התממשותו כאמור.

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.

1. פעילות החברה ותאור התפתחות עסקיה

1.1 כללי

ביטוח ישיר השקעות פיננסיות בע"מ ("החברה") פועלת נכון למועד הדוח, באמצעות חברות מוחזקות בתחום הביטוח, הפיננסים והנדל"ן המניב (להלן – "הקבוצה"). החברה הינה חברה בת של צור שמיר אחזקות בע"מ ("החברה האם" או "צור שמיר"), המחזיקה נכון למועד הדוח בכ- 76.94% (כ-76.09% בדילול מלא) מהון המניות של החברה. מניות החברה והחברה האם, רשומות למסחר בבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ ("הבורסה"). נכון ליום פרסום הדוח, חברת בת בבעלות ובשליטה מלאה של החברה, ישיר אי.די.איי. אחזקות בע"מ ("ישיר אחזקות") מחזיקה בכ-12.95% מהון המניות של החברה בעקבות השלמת הצעת רכש חליפין, כאמור בסעיף 1.4.9 להלן.

1.2 תיאור עסקי החברה

נכון למועד הדוח תחומי הפעילות של החברה הינם כדלהלן:

א. עסקי ביטוח

פעילות הקבוצה בעסקי הביטוח נעשית באמצעות חברה בת, אי.די.איי. חברה לביטוח בע"מ ("ישיר ביטוח") המוחזקת נכון למועד הדוח בשיעור של 65.14%¹ (כ-59.75% בדילול מלא) על ידי החברה.² ייחודה של ישיר ביטוח הינו בכך, ששיווק מוצרי הביטוח שלה נעשה באמצעות ערוצי שיווק ישירים עם לקוחותיה הקיימים והפוטנציאליים, ללא תיווך סוכני ביטוח. מניות ישיר ביטוח נרשמו בתקופת הדוח למסחר בבורסה.

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

ב. אשראי צרכני

הפעילות בתחום מתן אשראי צרכני מתבצעת באמצעות חברה בת, מימון ישיר (ליסינג) מקבוצת ישיר בע"מ ("מימון ישיר") המוחזקת בשיעור של 80%³ (כ-72.77% בדילול מלא) על ידי החברה. הפעילות בעיקרה הינה מתן הלוואות למימון רכישת כלי רכב ואשראי המגובה ברובו בשעבוד רכב וכן העמדת הלוואות לכל מטרה.

ג. פעילות מופסקת - שירותים פיננסיים

עד ליום 19 במרס 2013, הקבוצה הייתה פעילה בתחום השירותים הפיננסיים באמצעות מיטב בית השקעות בע"מ ("מיטב"), חברה כלולה בשיעור של 28.56%. ביום 19 במרס 2013 הושלם מיזוג בין מיטב לבין דש איפקס הולדינגס בע"מ ("דש"), במסגרתו הוקצו לישיר אחזקות 8,261,597 מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.ג. של החברה הממוזגת, מיטב דש השקעות בע"מ ("מיטב-דש"), המהוות, במועד ההשלמה, 12.85% מזכויות ההצבעה ו-12.28% מהזכויות בהון במיטב-דש (12.78% מזכויות ההצבעה ו-12.21% מהזכויות בהון, בדילול מלא). לפרטים נוספים ראה באור 7 לדוחות הכספיים.

ביום 17 בנובמבר 2013 מכרה ישיר אחזקות את כלל אחזקתה במניות מיטב דש, בתמורה לסך כולל של כ-99 מיליון ש"ח.

¹ במהלך שנת הדוח הושלמה הצעת מכר לכ-19.27% ממניותיה של ישיר ביטוח. כמו כן, בתקופת הדוח הנפיקה ישיר ביטוח 125,000 מניות בנות 1 ש"ח ע.ג. לפרטים ראה סעיף 1.4.2 להלן.

² לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, ביום 27 בפברואר 2014, במסגרת הצעת רכש חליפין, ירד שיעור אחזקותיה של החברה בישיר ביטוח לכ-56.71% (כ-52.02% בדילול מלא).

³ במהלך תקופת הדוח הושלמה עסקה להקצאת 20% ממניות מימון ישיר ללאומי פרטנרס. לפרטים ראה סעיף 1.4.3 להלן.

מגזר הנדל"ן

ד. פעילות נדל"ן

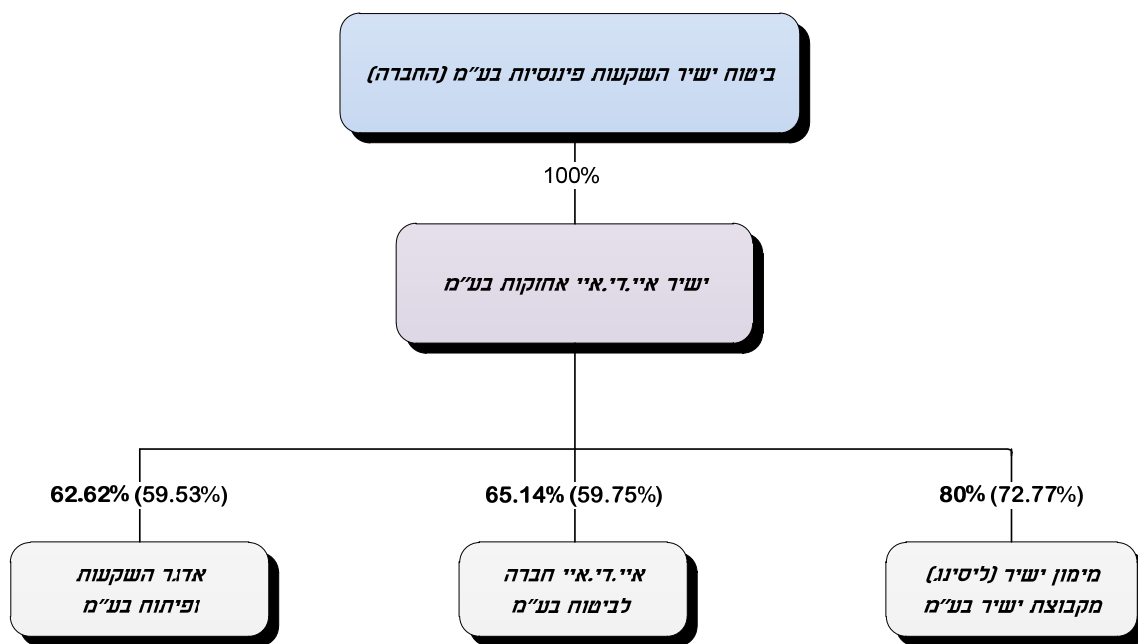
הפעילות בתחום הנדל"ן המניב בישראל ובחו"ל מתבצעת באמצעות אדגר השקעות ופיתוח בע"מ ("אדגר"). מניות אדגר רשומות למסחר בבורסה⁴.

יצוין כי ישיר ביטוח, אדגר ומימון ישיר מוחזקות על ידי ישיר אחזקות.

כחלק ממהלך העסקים, בוחנת הקבוצה מעת לעת, כניסה לפעילויות נוספות. החל משנת 2011 השקיעה החברה סכומים לא מהותיים, בשיתוף עם צדדים שלישיים שאינם קשורים לקבוצה ו/או לבעלי עניין בה, במספר פרויקטים שונים בתחום האנרגיה החלופית, בין היתר, במיזם ניסיוני להקמת טורבינות רוח קטנות בחו"ל. נכון למועד זה הוחלט שלא להשקיע סכומים נוספים במיזם זה והחברה בוחנת את מימוש השקעתה בסכומים שאינם מהותיים לחברה. כמו כן מחזיקה החברה, החל משנת 2011, ב- 15.5% מן ההון המונפק והנפרע של חברת הון הטבע בע"מ שמטרתה השקעה במיזמים בתחום האנרגיה החלופית. נכון לתאריך פרסום דוח זה היקף הפרויקטים ו/או היקף ההשקעה בפעילות זו אינם מהותיים לפעילות הקבוצה ולתוצאותיה הכספיות. לפרטים נוספים בדבר היקף ההשקעות בחברות האמורות ראה באור 6 לדוח הכספי.

1.3. תרשים מבנה האחזקות של החברה

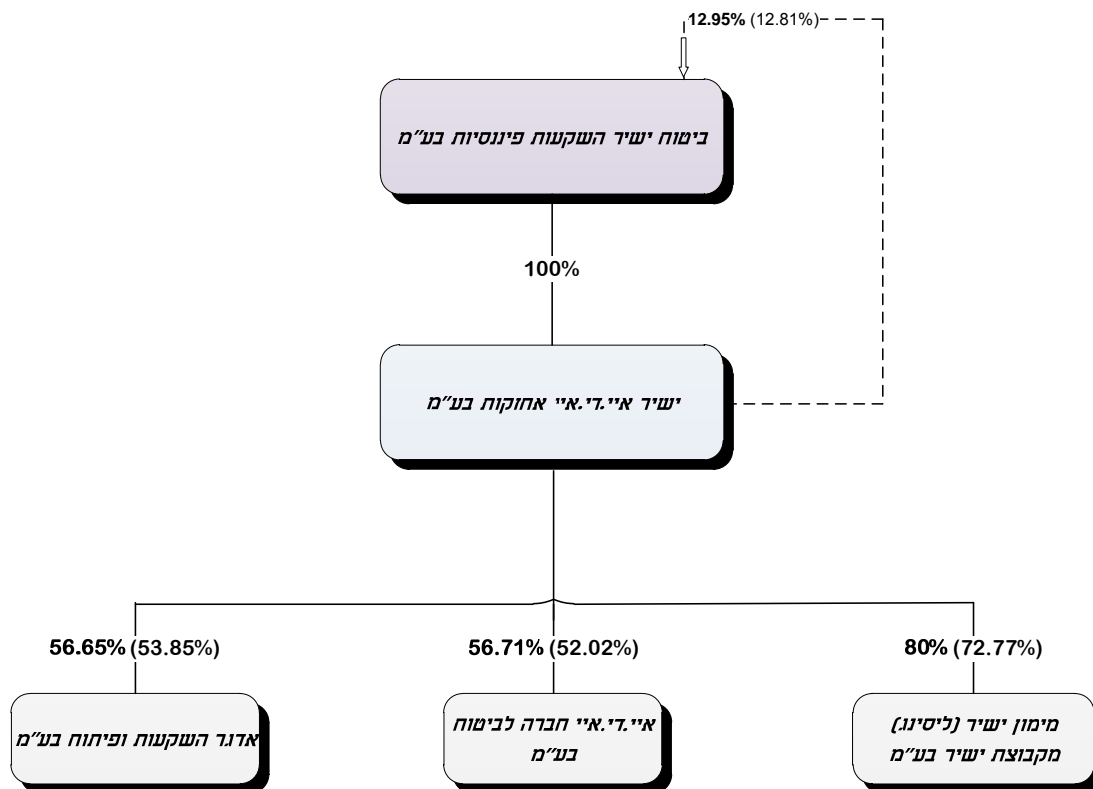
להלן תרשים מבנה האחזקות של החברה נכון ליום הדוח על המצב הכספי* (בסוגריים – בדילול מלא):



* חברות פעילות

⁴ יובהר, כי בין החברה ובין צור שמיר אין הסכמים בין בכתב ובין בעל פה בקשר עם אחזקותיהן במניות אדגר.

להלן תרשים מבנה האחזקות של החברה לאחר הצעת רכש החליפין כאמור בסעיף 1.4.9 להלן:
(בסוגריים – בדילול מלא):



1.4. יסוד החברה והתפתחות עסקיה בשנת הדוח

1.4.1. יסוד החברה

החברה התאגדה בחודש ספטמבר 1994 בשם ביטוח ישיר - אי.די.איי. חברה לביטוח בע"מ. ביום 23 באוקטובר 2001 שונה שמה של החברה לשמה הנוכחי.

1.4.2. הצעת מכר למניות ישיר ביטוח והנפקת ביטוח ישיר

ביום 12 באוגוסט 2013 השלימה ישיר אחזקות הצעת מכר למניות ישיר ביטוח, במסגרתה מכרה ישיר אחזקות לציבור סך של 2,626,950 מניות של ישיר ביטוח, המהוות 19.27% מהון המניות המונפק והנפרע של ישיר ביטוח ומזכויות ההצבעה בה, במחיר של 77.8 ש"ח למניה ומניות ישיר ביטוח נרשמו למסחר בבורסה. התמורה הכוללת (ברוטו) שקיבלה ישיר אחזקות בגין ההקצאה כאמור הינה בסך של כ-204.4 מיליון ש"ח.

בנוסף, במועד רישומן למסחר של מניות ישיר ביטוח כאמור לעיל, נכנס לתוקפו תיקון להסכם לפיו רכשה באטרי 17% מהון המניות המונפק והנפרע של ישיר ביטוח, אשר הושלם ביום 12 ביולי 2012 בין ישיר אחזקות, ישיר ביטוח ו-Battery Ventures (להלן: "באטרי") לפיו עם רישומן למסחר של מניות ישיר ביטוח בבורסה שולמה לישייר אחזקות תמורה נוספת בסך של כ-10 מיליון ש"ח וכן דוללו אחזקות באטרי בישייר ביטוח מ-17% ל-15%. לפרטים נוספים ראו סעיף 4.2.8 להלן.

כמו כן, ביום 17 בנובמבר 2013 התקשרה ישיר ביטוח בעסקה להקצאת 125,000 ע.ג. מניות בנות 1 ש"ח שלה במסגרת הנפקה למשקיעים מסווגים, במחיר של 91.5 ש"ח למניה ובתמורה כוללת ברוטו של כ-11.4 מיליון ש"ח.

כתוצאה מההקצאה במסגרת הצעת המכר, ההסכמות עם באטרי והקצאת המניות מחודש נובמבר 2013, רשמה החברה במהלך שנת 2013 גידול בהונה העצמי בסך של כ-113 מיליון ש"ח. שיעור אחזקותיה של ישיר אחזקות בהונה של ישיר ביטוח לאחר השלמת ההקצאות ודילול באטרי הינו כ-65.14%.

לפרטים נוספים ראה באור 6 לדוחות הכספיים.

1.4.3. השלמת עסקה להקצאת 20% במימון ישיר ללאומי פרטנרס

ביום 21 במרס 2013, נחתם ובוצע הסכם השקעה בישר מימון בין ישיר מימון, ישיר אחזקות ולאומי פרטנרס בע"מ (להלן: "לאומי"), לפרטים נוספים ראה סעיף 3.8.9 להלן ובאור 6 לדוחות הכספיים.

1.4.4. הסכם למכירת חלק מזכויות חברת בת של אדגר בנכסי נדל"ן בקנדה

לפרטים בדבר חתימת הסכם למכירת 25% נוספים ממרבית נכסי אדגר בקנדה, ראה באור 16' לדוחות הכספיים.

1.4.5. בחינת אפשרות להצעה ראשונה לציבור על ידי אדגר בקנדה

לפרטים בדבר בחינת הליכי הצעה ראשונה לציבור של פעילות אדגר בתחום הנדל"ן בקנדה והקפאתם, ראה באור 16' לדוחות הכספיים.

1.4.6. הסכם למכירת חלק מפעילות הנדל"ן של אדגר בפולין

לפרטים בדבר הקצאה של כ- 20% מהון המניות המונפק והנפרע של תאגיד בלגי בשליטתה המלאה של אדגר, באמצעותו מוחזקת פעילות הנדל"ן של אדגר בפולין, לחברות בשליטתה של מגדל חברה לביטוח בע"מ, ראה באור 42' לדוחות הכספיים.

1.4.7. רכישת מבנה משרדים בוורשה על ידי אדגר

לפרטים בדבר רכישת מבנה משרדים בוורשה על ידי חברה בת בבעלותה המלאה של אדגר, ראה באור 16' לדוחות הכספיים.

1.4.8. שינויים בהתחייבויות הפיננסיות

החברה והחברה הבת

1.4.8.1. ביום 23 בינואר 2013, ביצעה ישיר אחזקות פרעון מוקדם בסך 80 מיליון ש"ח מתוך הלוואה בסך 200 מיליון ש"ח שנתקבלה מתאגיד בנקאי⁵. בגין הפרעון המוקדם שילמה ישיר אחזקות עמלת פרעון מוקדם בסך של כ-1 מיליון ש"ח. למעט הפרעון המוקדם וההתאמות הנובעות ממנו, לא חל שינוי בתנאי הלוואה. למעט ביחס לשחרור שעבוד מניות ישיר ביטוח כמפורט להלן.

כחלק מתיקון תנאי הלוואה ביום 6 באוגוסט 2013, עובר להשלמת הצעת מכר למניות ישיר ביטוח, שעבדה ישיר אחזקות פקדון בסך 120 מיליון ש"ח לטובת התאגיד הבנקאי, לשם שחרורן של מניות ישיר ביטוח אשר שועבדו להבטחת יתרת הלוואה כאמור.

1.4.8.2. לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, ביום 12 בינואר 2014, פרעה ישיר אחזקות 60 מיליון ש"ח מן הלוואה האמורה בפרעון מוקדם, הפרעון בוצע מתוך הפקדון המשועבד.

1.4.9. הצעת רכש חליפין

1.4.9.1. ביום 24 באוקטובר 2013 פרסמה ישיר אחזקות הודעה משלימה, כהגדרתה בתקנות ניירות ערך (הודעה משלימה וטיוטת תשקיף) התשס"ז-2007, למפרט להשלמה (להלן: "הודעה משלימה") למפרט הצעת רכש חליפין מותנית מלאה לרכישת מלוא מניות החברה, בהתאם לתשקיפים להשלמה של אדגר וישיר ביטוח כפי שתוקנו בחודש אוקטובר, 2013.

ביום 13 בנובמבר 2013, הודיעה ישיר אחזקות כי כמות הודעות הקיבול שנמסרו על ידי מחזיקי מניות החברה נמוכה משיעור ההיענות הדרוש לרכישה כפוייה על פי סעיף 337(א) לחוק החברות תשנ"ט-1999. על כן, לא התקיים התנאי לכניסתה לתוקף של הצעת הרכש וישיר אחזקות לא רכשה מניות כלשהן מהניצעים שנענו להצעת הרכש.

⁵ לפרטים נוספים אודות הלוואה האמורה ראה נספח א' לפרק זה להלן.

1.4.9.2. ביום 9 בפברואר 2014, התפרסמה הודעה משלימה נוספת, על פי תשקיפים להשלמה של ישיר ביטוח ואדגר מיום 3 בפברואר 2014 לפיה ישיר אחזקות פנתה לציבור בעלי מניות החברה בהצעת רכש חליפין (שאינה מותנית ברכישת מלוא המניות שמוצע לרכשן), כאשר בתמורה למניות החברה שברשותם הוצעו להם מניות ישיר ביטוח ואדגר (להלן: "הצעת הרכש").

הצעת רכש החליפין הושלמה ביום 27 בפברואר 2014 באופן בו הניצעים שנענו להצעת הרכש זכו לתמורה של 0.159 מניות ישיר ביטוח ביחד עם 0.92 מניות אדגר בגין כל מניית החברה שנרכשה. לאור האמור, זכו הניצעים אשר נענו להצעת הרכש, לכ- 1,158,804 מניות אי.די.איי. ביטוח (המהוות כ- 8.42% מהונה המונפק והנפרע של אי.די.איי. ביטוח וכ- 7.73% בדילול מלא) ולכ- 6,705,028 מניות אדגר (המהוות כ- 5.97% מהונה המונפק והנפרע של אדגר וכ- 5.68% בדילול מלא). החברה צופה כי כתוצאה מהצעת הרכש, היא תרשום במהלך הרבעון הראשון של שנת 2014 קיטון בהון בסך כ-112 מיליון ש"ח.

לפרטים אודות האחזקות בחברה, בישיר ביטוח ובאדגר לאחר הצעת הרכש ראו סעיף 1.3 לעיל.

1.4.10. המלצות הועדה להגברת התחרותיות במשק

ביום 11 בדצמבר, 2013, פורסם ברשומות החוק לקידום התחרות ולצמצום הריכוזיות התשע"ד-2013 (להלן: "חוק הריכוזיות"), הקובע בין היתר, מגבלות על אחזקה של תאגידים ציבוריים בשרשור בן 3 שכבות ויותר, באופן בו לאחר 6 שנים ממועד פרסום החוק, תיאסר שליטה בפירמידה עסקית של יותר משתי שכבות של חברות (לרבות חברות אג"ח), בנוסף, כי בתקופה של שישה חודשים מיום פרסום החוק, יהיה דירקטוריון חברה ציבורית בשכבה השלישית, מורכב מרוב של דירקטורים בלתי תלויים. וכן על חברה בשכבה השלישית כאמור לכנס, עד תום 9 חודשים ממועד הפרסום, אסיפה כללית במסגרתה ימונו דירקטורים חיצוניים באופן בו מספר הדירקטורים החיצוניים שיהיו חברים בדירקטוריון יעמוד על מחצית מסך מספר חברי הדירקטוריון פחות אחד (מעוגל כלפי מעלה). לחוק הריכוזיות השפעה על אדגר וישיר ביטוח, בשל היותן חברות בשכבה השלישית. לפרטים אודות הצעת רכש חליפין למניות החברה ראו סעיף 1.4.9 לעיל.

1.5. תחומי הפעילות של החברה

פעילותה העסקית של החברה מתמקדת בשני מגזרי פעילות:

א. מגזר הביטוח והפיננסים הכולל את תחומי הפעילות הבאים:

1. עסקי הביטוח (באמצעות ישיר ביטוח)
 - תת תחום פעילות א' – ביטוח רכב חובה.
 - תת תחום פעילות ב' – ביטוח רכב רכוש.
 - תת תחום פעילות ג' – ביטוחי רכוש ואחרים.
 - תת תחום פעילות ד' – ביטוח חיים וחסכון לטווח ארוך.
 - תת תחום פעילות ה' – ביטוח בריאות.

2. שירותים פיננסיים
 - תחום פעילות ו' – אשראי צרכני (באמצעות מימון ישיר).

ב. מגזר הנדל"ן:

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

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

1.6. השקעות בהון החברה ועסקאות במניותיה

1.6.1 שינויים בהון החברה

רכישה עצמית של מניות

במהלך שנת 2012, רכשה החברה בהתאם לתכניות רכישה עצמית למניות החברה, סך של 7,863,321 מניות בנות 1 ש"ח ע.ג. של החברה בתמורה לסך כולל של כ-72 מיליוני ש"ח.

1.6.2 עסקאות מהותיות שבוצעו ע"י בעלי עניין מחוץ לבורסה

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

1.7. חלוקת דיבידנדים

1.7.1 דיבידנדים שחולקו

לפרטים בדבר דיבידנדים שחולקו במהלך השנים 2013 ו-2012 ראה באור 26' לדוחות הכספיים.

1.7.2 מגבלות החלות על החברה

לעניין התניות פיננסיות לגביהן התחייבה החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה ט') ואגרות החוב (סדרה י') ראה באור 19 לדוחות הכספיים.

1.7.3 עודפים ראויים לחלוקה

ליום 31 בדצמבר, 2013 יתרת הרווחים הראויים לחלוקה של החברה מסתכמת בכ- 545,553 אלפי ש"ח.

2. מידע כספי לגבי תחומי הפעילות של החברה

2.1 ריכוז תוצאות הפעילות

להלן הרכב הכנסות החברה במאוחד לפי מגזרי הפעילות:

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2011	2012	2013	
			מגזר הביטוח:
297,980	315,825	333,183	פרמיות ברוטו בביטוח רכב חובה
484,222	524,443	586,304	פרמיות ברוטו בביטוח רכב רכוש
102,748	114,799	128,619	פרמיות ברוטו בביטוחי רכוש ואחרים
3,788	4,597	5,932	פרמיות ברוטו בענפי חבויות אחרים
194,643	208,104	217,118	פרמיות ברוטו בביטוח חיים וחסכון לטווח ארוך
60,847	85,327	107,872	פרמיות ברוטו בביטוח בריאות
1,144,228	1,253,095	1,379,028	סך הכל פרמיות שהורווחו ברוטו
68,350	74,216	83,115	פרמיות שהורווחו על ידי מבטחי משנה
1,075,878	1,178,879	1,295,913	פרמיות שהורווחו בשייר
18,218	125,319	93,544	רווחים מהשקעות, נטו והכנסות מימון
17,307	16,702	24,651	דמי ניהול, עמלות ואחרות
1,111,403	1,320,900	1,414,108	סך הכל הכנסות ממגזר הביטוח
75,305	102,524	141,067	אשראי צרכני
334,654	278,154	325,114	מגזר הנדל"ן
1,521,362	1,701,578	1,880,289	סך-הכל הכנסות ממגזרי פעילות
6,655	34,326	(18,293)	הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו
1,528,017	1,735,904	1,861,996	סך הכל הכנסות

להלן פירוט תוצאות הפעולות במאוחד לפי מגזרי פעילות:

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2011	2012	2013	
93,292	177,731	229,713	מגזר הביטוח
9,547	14,113	40,033	אשראי צרכני
110,043	98,077	135,762	מגזר הנדל"ן
212,882	289,921	405,508	סך הכל רווח ממגזרי פעילות
(35,217)	(8,218)	-	הפסד מפעילות מופסקת
(90,279)	(54,945)	(136,593)	הוצאות אחרות
62,058	101,151	107,686	מסים על ההכנסה
25,328	125,607	161,229	רווח נקי לתקופה
37,316	(8,236)	(83,147)	רווח (הפסד) כולל אחר, נטו
(45,188)	(33,293)	(49,897)	מיוחס לזכויות שאינן מקנות שליטה, נטו
17,456	84,078	28,185	רווח כולל לתקופה המיוחס לבעלי המניות

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

2.2. סביבה כלכלית והשפעת גורמים חיצוניים על פעילות החברה

החברה הינה חברת אחזקות אשר בבעלותה מספר חברות העוסקות בתחומים מגוונים. תוצאות החברה מורכבות ומושפעות בעיקר מחלקה בתוצאותיהן העסקיות של החברות המוחזקות שלה, מהשקעותיה וכן מפעילות המטה של החברה הכוללת הכנסות והוצאות מימון, הוצאות הנהלה וכלליות והכנסות מדמי ניהול. תזרים המזומנים של החברה מושפע, בין היתר, מדיבידנדים המחולקים על ידי חברות מוחזקות ומדיבידנדים המחולקים על ידי החברה עצמה, מדמי ניהול המתקבלים מחברות מוחזקות, ממימוש ורכישת אחזקות בחברות, מפירעון התחייבויות ומגיוסי חוב.

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

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

לאור ההתפתחויות בשווקים כאמור, נכון למועד פרסום הדוח אין ביכולתה של החברה להעריך את היקף השלכותיו הכלכליות הישירות והעקיפות של המשבר הפיננסי בעולם ובארץ, ומה יהיו משכן ועוצמת השפעתן של השלכות אלה על החברה, אם בכלל.

3. מידע לגבי תחומי הפעילות של התאגיד

עסקי ביטוח

3.1. תת תחום פעילות א' – ביטוח רכב חובה

3.1.1. מידע כללי על תת-תחום הפעילות

תת-תחום ביטוח רכב חובה, הנכלל בתחום עסקי ביטוח כללי, מתייחס לביטוח נזקי גוף שנגרמו כתוצאה מתאונות דרכים. הכיסוי הביטוחי בתחום זה מוסדר באופן ממצה ומקיף בשורה של דברי חקיקה ראשית, משנה וחוזרי פיקוח. הכיסוי הביטוחי ניתן בקשר לשימוש ברכב מנועי מכוח פקודת ביטוח רכב מנועי (נוסח חדש), תש"ל-1970 (להלן: "פקודת הביטוח"), וזאת בהתאם לחבות החלה על הנוהג ברכב מנועי מכוח חוק הפיצויים לנפגעי תאונות דרכים, התשל"ה-1975 ("חוק הפלת"ד"). בהתאם להוראות הפיקוח אושר מולו נוסח הפוליסה של ישיר ביטוח וזאת בהתאם להוראות תקנות הפיקוח על שירותים פיננסיים (ביטוח) (תנאי חוזה לביטוח חובה של רכב מנועי), תש"ע-2010 (להלן: "הפוליסה התקנית-חובה").

להלן נתונים לגבי התפלגות הרווח בשייר של תת-תחום הפעילות לפי שנות החיתום (באלפי ש"ח):

סה"כ רווח (הפסד) שדווח	פעילות שלא נכללה בחישוב העתודות (2)	התאמות בגין	רווח בגין	שנת החיתום	שנת דיווח
		שנות החיתום שהשתחררו בשנים הקודמות (1)	שנת החיתום שהשתחררה	שהשתחררה לראשונה	
58,088	(27,157)	23,292	61,953	2010	2013
42,275	(22,586)	364	64,497	2009	2012
(14,010)	(52,940)	4,895	34,035	2008	2011

- (1) ההבדלים ב"התאמות בגין שנות חיתום שהשתחררו בשנים קודמות" נובעים בעיקר משינויים בהכנסות מהשקעות ומעדכון הערכות אקטואריות והתפתחות התביעות בגין שנים קודמות.
- (2) ההפסד בגין הפעילות שלא נכללה בחישוב העתודות נובע מהוצאות שעל פי הכללים לא ניתן לזקוף לצבירה וכן מההפרש בין ההכנסות מהשקעות המשמשות לחישוב סכום הצבירה, בשיעור של 3% ריאלית, לבין הכנסות מהשקעות בפועל.

להלן נתונים לגבי שנות החיתום 2006-2013 (במיליוני ש"ח):

שנות חיתום סגורות				שנות חיתום פתוחות			שנת חיתום	
2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012		2013
214	224	254	291	294	303	319	350	פרמיות ברוטו
29	49	42	67	62	-	-	-	רווח בשייר בגין שנת החיתום מצטבר עד לתאריך הדוח
-	-	-	-	-	60	48	18	עודף הכנסות על הוצאות בשייר (צבירה)*
39	39	37	42	35	28	18	7	השפעת ההכנסות מהשקעות על הרווח/העודף המצטבר

* עיקר ההבדלים בצבירה בין השנים נובע מצבירת הכנסות מהשקעות (בשיעור של 3% ריאלי).

הירידה בעודף הכנסות על הוצאות (צבירה) נובעת בעיקר מכך שטרם הצטברו רווחי השקעה.

3.1.2. מוצרים ושירותים

בתת-תחום פעילות זה קיים מוצר אחד בלבד. הפרמיה בביטוח רכב חובה הינה פרמיה דיפרנציאלית המתבססת בין היתר על נתוני הרכב כגון נפח מנוע, כריות אוויר וכן על נתוני נהג כגון - גיל, מין, ותק והרשעות קודמות. ישיר ביטוח מתמקדת בביטוח רכב פרטי ומסחרי (עד 4 טון) ללקוחות פרטיים ולשימוש פרטי וכן מוכרת, בשם הפול (ראו סעיף 3.1.3 להלן), ביטוח חובה לרכב דו-גלגלי ללקוחות שלה המעוניינים בכך, מבלי שפעולה זו מזכה את ישיר ביטוח בעמלות, וזאת כשירות ללקוחותיה.

3.1.3. הסדרה והסכמים מהותיים לתת-התחום

בתחום ביטוח חובה פעילים, מכוח דין, מעבר לחברות המסחריות, גם מספר תאגידים, סטטוטוריים ואחרים, שיש להם מעורבות רוחבית בתחום והחברות המסחריות נושאות בעלות קיומם:

א. ה"פול"

בהתאם לתקנות ביטוח רכב מנועי (הסדר ביטוח שיורי ומנגנון לקביעת תעריף), התשס"א-2001, הוקם תאגיד לניהול הסדר ביטוח שיורי (להלן: "הפול"), המעניק ביטוח חובה למשתמש ברכב מנועי שלא השיג כיסוי ביטוחי בחברות הביטוח המסחריות. עיקר מבוטחי הפול הם אופנועים. ביטוחי הפול הם ביטוחים המכוסים כספית על-ידי כל חברות הביטוח הפועלות בתת-תחום ביטוח רכב חובה, כאשר חלקה של כל חברה בכיסוי הוצאות הפול נקבע מדי שנה לפי חלקה היחסי בפרמיות ביטוח רכב חובה. חלקה היחסי של ישיר ביטוח בתוצאות הפול לשנת חיתום 2013, לפי דיווחי הפול, עומד על 7.9%.

ב. "קרנית"

ככלל, תפקידה של קרנית (קרבן לפיצוי נפגעי תאונות דרכים) (לעיל ולהלן: "קרנית") מוגדר בחוק הפלת"ד, והוא - לכסות נזקי גוף בהתאם להוראות חוק הפלת"ד של מי שאינם מכוסים בפוליסת ביטוח חובה - שלא באשמתם. על מנת לממן את פעילות קרנית כאמור לעיל, נקבע בצו פיצויים לנפגעי תאונות דרכים (מימון הקרבן), התשס"ב-2002, כי על מבטח לגבות מהמבוטח 1% מדמי הביטוח נטו עבור קרנית. החל מינואר 2010 משמשת קרנית, מכוח תקנות ייעודיות, גם צינור להעברת כספי פרמיה לביטוח הלאומי וממנו - לקופות החולים, כחלק מההליך שהעביר את עיקר האחריות למימון ההוצאות הרפואיות הכרוכות בתאונות דרכים - לקופות החולים. על פי צו, על כל חברה להעביר לקרנית 9.4% מהפרמיה למימון הוצאות אלה.

ג. מאגר מידע לאיתור הונאות בתחום ביטוח רכב חובה ("מאגר ISO")

מכוח תקנות ביטוח רכב מנועי (הקמה וניהול של מאגרי מידע), התשס"ד-2004 הוקם מאגר מידע מרכזי במימון חברות הביטוח (כפי חלקן בתת-התחום), שנועד לסייע להן בתמחור נכון של הפוליסות ובאיתור הונאות ביטוח הן בשלב הטיפול בתביעות והן בשלב החיתום לפני עריכת הפוליסה.

ד. מערכת סליקה "קל כבד"

צו הפיצויים לנפגעי תאונות דרכים (הסדרים לחלוקת נטל הפיצויים בין המבטחים) תשס"א-2001 (להלן: "צו החלוקה") ותיקון ביחס אליו שבוצע במסגרת חוק הפלת"ד, קובעים מנגנון השתתפות בתשלומי תביעות בין חברות הביטוח במקרה שבו מעורבים בתאונה "רכב קל" ו"רכב כבד". בנוסף, קובע הפלת"ד, כי במצב שבו נפגע הולך רגל בתאונה שבה היו מעורבים מספר כלי רכב, ישאו מבטחי כל כלי הרכב המעורבים בעלות נזקו של הולך הרגל בחלקים שווים.

איגוד חברות הביטוח מפעיל מערכת סליקה שנועדה להעביר תשלומים באופן ממוכן בין מבטחי רכב בהתאם להוראות הדין שפורטו לעיל.

3.1.4. תחרות ונתח שוק

לפי פרסומי הפיקוח, בענף ביטוח רכב חובה פועלות 14 חברות ביטוח וחלקה של ישיר ביטוח בהן בתשעת החודשים הראשונים של שנת 2013 הינו 7.09% מכלל הפרמיות בתחום זה בישראל. יודגש כי ישיר ביטוח מתמקדת בתת תחום זה בלקוחות פרטיים בלבד ובכלי רכב פרטי ומסחרי עד 4 טון בלבד ושיעורה בפלח שוק זה גבוה יותר מהנתון הנ"ל באופן משמעותי. כל חברות הביטוח הפועלות בישראל בתחום זה הנן מתחרות של ישיר ביטוח. הכיסוי הביטוחי בתחום זה אחיד והתחרות מתמקדת בתעריף ובשירות. הפיקוח מתחזק אתר להשוואת תעריפים לשירות הציבור. הציבור מודע לקיום האתר ומבצע בו השוואות מחירים. ישיר ביטוח מנהלת את התעריף באופן שיאפשר לה התמודדות על פלחי השוק בהם היא מעוניינת ואף השיקה אתר השוואת מחירים בתחום זה המשקף, מעבר למידע המוצג על ידי משרד האוצר, גם את ההנחות שהיא מעניקה ללקוחות מעת לעת באתרי האינטרנט של ישיר ביטוח (Ucompare).

בהתאם לנתוני משרד האוצר⁶, חל בשוק ענף ביטוח רכב חובה קיטון של כ-0.2% בהיקף דמי ביטוח ברוטו בתשעת החודשים הראשונים של שנת 2013 לעומת התקופה המקבילה אשתקד. באותה תקופה נרשמה בחברה עליה של כ-8% בהיקף דמי ביטוח ברוטו בהשוואה לתקופה מקבילה.

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

3.1.5. לקוחות

לישיר ביטוח אין תלות בלקוח בודד או במספר מצומצם של לקוחות אשר אובדנם ישפיע באופן מהותי על תחום הפעילות. ישיר ביטוח מוכרת את המוצר בעיקר ללקוחות פרטיים לשימוש הפרטי והחברתי אשר נוטים לרכוש את ביטוח החובה ביחד עם ביטוח הרכוש לרכב. לישיר ביטוח מספר לקוחות צי (כלומר, רכשו למעלה מ-40 פוליסות בישיר ביטוח לכלי רכב שבבעלותם, להלן: "לקוחות צי") אשר אינם מהווים חלק מהותי מהכנסותיה.

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

2011	2012	2013	
294,475	313,263	343,326	מבוטחים פרטיים ולקוחות עסקיים קטנים
8,643	5,967	3,253	קולקטיביים (לקוחות צי)
303,118	319,230	346,579	סה"כ פרמיות ברוטו

שיעור החידושים ברוטו בתת-תחום זה לשנת דיווח 2013 הינו כ-70.6%. שיעור החידושים ברוטו, ללא לקוחות צי, הינו כ-71.9%. שיעור החידושים מייצג את היחס בין כמות הפוליסות בשנת הדיווח 2013 שהיו בתוקף בשנה הקודמת, לבין הכמות המדווחת בשנת 2012. שיעור החידושים נטו (דהיינו, מתוך אוכלוסיית הלקוחות שישיר ביטוח מאפשרת להם לחדש הביטוח אצלה) עומד על כ-88.6%. שיעור פלח משותף של לקוחות מבוטחים בתחום זה עם תת-תחום רכב רכוש לשנת הדיווח 2013 הינו כ-85.3%.

להלן פרטים אודות ותק של לקוחות תת-תחום ביטוח רכב חובה במונחי כמות פוליסות לשנת 2013 באחוזים:

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

⁶ נתוני השוק מבוססים על עיבוד דיווחי משרד האוצר שפורסמו באינטרנט ("דוחות ניהוליים").

3.2.2 תת-תחום פעילות ב' – ביטוח רכב רכוש

3.2.1 מידע כללי על תת-תחום הפעילות

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

3.2.2 מוצרים ושירותים

בתת-תחום זה קיים מוצר אחד המבוסס על הפוליסה התקנית-רכב. מדובר בסל הכיסוי המינימאלי, שאותו ניתן לשנות אך ורק לטובת המבוטח. בהתאם לתנאי הפוליסה התקנית-רכב, הסיכונים המכוסים בפוליסה זו הינם: נזק שעלול להיגרם לרכב כתוצאה מתאונה, גניבה, אש וסיכונים נוספים המפורטים במסגרתה, וכן נזקי רכוש שהרכב יגרום לצד ג' באשמתו של המבוטח. מבוטח אשר בבעלותו 40 כלי רכב פרטיים לפחות, המבוטחים אצל מבוטח אחד ("צי"), רשאי, בשלב הצעת הביטוח, בהודעה מפורשת שתתועד אצל המבוטח, לוותר על תחולת הפוליסה התקנית כולה או חלקים ממנה.

ישיר ביטוח מציעה לרכישה עם הפוליסה גם כיסויים נוספים מעבר לפוליסה התקנית-רכב ובכלל זה שירותי דרך וגריה, רכב חליפי, וכו'. שירותים וכיסויים נוספים אלה ניתנים באמצעות ספקים חיצוניים המתמחים בהם ובהתאם לכתבי השירות המצורפים לפוליסה.

ישיר ביטוח מתמקדת בביטוח רכב פרטי ומסחרי (עד 4 טון) ורכב מנועי דו גלגלי של לקוחות פרטיים העושים ברכב שימוש פרטי וחברתי. ישיר ביטוח מוכרת פוליסות גם לציים וקולקטיביים אך גם בהן הכיסוי הוא לרוב בהתאם לפוליסה התקנית-רכב.

התעריף בביטוח רכב רכוש מחייב אישור המפקח והינו תעריף אקטוארי דירנציאלי (המותאם לסיכון באופן שאינו אחיד לכלל המבוטחים) והוא מבוסס על מספר פרמטרים, הן אלה הקשורים לרכב המבוטח בפוליסה, הן אלה הקשורים למאפייני הנהגים ברכב, והן אלה הקשורים לאמצעי המיגון.

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

3.2.3 הסדרה והסכמים מהותיים לתת-התחום

מרכז הסליקה של איגוד חברות הביטוח

מרכז הסליקה מסייע לחברות הביטוח בקבלת מידע מגורמים ממשלתיים באופן מרוכז לצורך טיפול בתביעות מבוטחים (מידע לגבי בעלות, עיקולים ושעבודים). כנגד קבלת השירות משלמות החברות אגרה בהתאם לשימוש שהן עושות בשירות זה.

מרכז הסליקה הקים בשנת הדוח מאגר מידע ביחס לתביעות בגין נזקים לכלי רכב (ללא שמות מבוטחים) במסגרתו הורחב ההיתר ביחס להיקף המידע, אך עדיין רק ביחס לרכב עצמו. להערכת ישיר ביטוח, העבודה עם המאגר עשויה לסייע בשיפור החיתום וניהול התביעות על ידי חברות הביטוח שיעשו בו שימוש, שכן הוא יאפשר לקבל מידע על היסטוריית התביעות של כלי רכב שיש בו כדי להשפיע על שווי הרכב וכן יעמוד המאגר לפי המתוכנן גם לרשות ציבור בעלי הרכב וייתן מענה מרוכז ליישום חוק מכירת רכב משומש (זכאות למידע וגילוי נאות), התשס"ח-2008, ככל שנוגע למבטחים.

3.2.4 תחרות ונתח שוק

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

בהתאם לנתוני משרד האוצר⁷, חל בענף ביטוח רכב רכוש גידול של כ-6.2% בהיקף דמי ביטוח ברוטו בתשעת החודשים הראשונים של שנת 2013 לעומת התקופה המקבילה אשתקד. באותה תקופה נרשמה ביטוח עליה של כ-14.8% בהיקף דמי ביטוח ברוטו בהשוואה לתקופה מקבילה אשתקד.

על-פי פרסומי הפיקוח, פעילות בתחום זה 13 חברות ביטוח וחלקה של ישיר ביטוח בהן בתשעת החודשים הראשונים של שנת 2013 הינו 12.73% מכלל הפרמיות (ללא דמים) בתחום זה בישראל. יודגש כי ישיר ביטוח מתמקדת בתת תחום זה בלקוחות פרטיים בלבד ובכלי רכב פרטי ומסחרי עד 4 טון בלבד ושיעורה בפלח שוק זה גבוה יותר מהנתון הנ"ל באופן משמעותי.

3.2.5. לקוחות

לישיר ביטוח אין תלות בלקוח בודד או במספר מצומצם של לקוחות, אשר אובדנם ישפיע באופן מהותי על תת-תחום הפעילות. ישיר ביטוח מוכרת את המוצר בעיקר ללקוחות פרטיים. לישיר ביטוח מספר לקוחות צי אשר אינם מהווים חלק מהותי מהכנסותיה.

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

2011	2012	2013	
482,736	539,013	625,009	מבוטחים פרטיים ולקוחות עסקיים קטנים
9,705	7,808	4,848	קולקטיבים ומפעלים גדולים
492,441	546,821	629,857	סה"כ פרמיות ברוטו

שיעור החידושים ברוטו בתת-תחום זה, במונחי כמות פוליסות, לשנת דיווח 2013, הינו כ-81.7%. שיעור החידושים ברוטו, ללא לקוחות צי, הינו כ-82.7%. שיעור החידושים מייצג את היחס בין כמות הפוליסות בשנת הדיווח 2013 שהיו בתוקף בשנה הקודמת, לבין הכמות המדווחת בשנת 2012. שיעור החידושים נטו (דהיינו, מתוך אוכלוסיית הלקוחות שישיר ביטוח מאפשרת להם לחדש הביטוח אצלה) עומד על כ-87.7%. אחוז פלח משותף של לקוחות מבוטחים בתת-תחום זה עם תת-תחום רכב חובה לשנת הדיווח 2013 הינו כ-88.7%.

להלן פרטים אודות ותק של לקוחות תת-תחום ביטוח רכב רכוש במונחי כמות פוליסות לשנת 2013 באחוזים:

שנות ותק	פוליסות			
	חדשות	שנה	שנתיים	שלוש שנים ומעלה
התפלגות ותק לקוחות	32%	20%	13%	35%
סה"כ	100%			

⁷ נתוני השוק מבוססים על עיבוד דיווחי משרד האוצר שפורסמו באינטרנט ("דוחות ניהוליים").

3.3. תת תחום פעילות ג' – ביטוחי רכוש ואחרים

3.3.1. מידע כללי על תת-תחום הפעילות

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

3.3.2. מוצרים ושירותים

כאמור, בתת תחום זה שני מוצרי ביטוח עיקריים:

א. **ביטוח דירות רכוש**, הנכלל בעסקי ביטוח כללי, הינו ביטוח רשות, המעניק כיסוי ביטוחי לנזקי רכוש שנגרמו לדירת המגורים המבוטחת ולתכולתה מפני סיכונים שונים - בהתאם להוראות **הפוליסה התקנית-דירה** (אובדן או נזק שאירע למבנה ו/או לתכולה כתוצאה מאש, נזקי טבע מוגדרים, פעולות זדון, פריצה ועוד). הפוליסה התקנית-דירה מהווה סל כיסויים מוגדר, שניתן לשנותו אך ורק לטובת המבוטח, אך ניתן, לפי בחירת המבוטח ובכפוף להסכמת המבוטח, למכור כיסוי לפי פרקים מסוימים של הפוליסה התקנית-דירה, במקום את כולה כמקשה אחת, והמבוטח גם יכול לבחור אם לרכוש כיסוי מפני סיכון של רעידת אדמה, אם-לאו, וכן כיסויים נלווים נוספים. מעבר לכיסוי לפי הפוליסה התקנית-דירה מוכרת ישיר ביטוח במסגרת הפוליסה גם כיסוי לאחריות המבוטח לנזקי רכוש וגוף שנגרמו לצד ג' ולעובדי המבוטח בקשר עם הדירה, וכן כיסוי לסיכונים נוספים לרכוש המבוטח (דוגמת כל הסיכונים תכשיטים), וכן כתבי שירות בתחום נזקי אינסטלציה ואיטום, נזק למכשירי חשמל ועוד בהתאם לכתבי שירות הניתנים על-ידי ספקים של ישיר ביטוח.

ישיר ביטוח בונה חבילות שונות על בסיס המוצר הבסיסי והוראות הפוליסה התקנית-דירה על מנת להתאים את המוצר לצרכים השונים של לקוחותיה, ובכלל זה ללוי בנקים למשכנתאות. לקוחות ישיר ביטוח בתת-תחום פעילות זה נוהגים לבחור בין רכישת הפוליסה המלאה לבין רכישת כיסוי למבנה או לתכולה בלבד.

קהל היעד העיקרי למוצרי ישיר ביטוח בתת תחום הם לקוחות פרטיים, לרבות לוי בנקים למשכנתאות.

התעריף בביטוח דירה מחייב אישור המפקח והינו תעריף אקטוארי דיפרנציאלי (המותאם לסיכון באופן שאינו אחיד לכלל המבוטחים) והוא מבוסס על מספר פרמטרים: הן אלה הקשורים לדירה המבוטחת בפוליסה, והן אלה הקשורים לאמצעי המיגון.

מראשית שנת 2008 מוכרת ישיר ביטוח ביטוחי דירה למשכנתאות גם באמצעות סוכנות ביטוח של תאגיד בנקאי⁸. מוצר זה כשהוא נמכר באמצעות תאגיד בנקאי כולל רק ביטוח מבנה אך עם כיסוי לרעידת אדמה ונזקי צנרת.

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

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

התעריף בביטוח בתי עסק מחייב אישור המפקח והינו תעריף אקטוארי דיפרנציאלי (המותאם לסיכון באופן שאינו אחיד לכלל המבוטחים) והוא מבוסס על מספר פרמטרים, הן אלה הקשורים לבית העסק המבוטח בפוליסה, והן אלה הקשורים לאמצעים הננקטים להקלת הסיכון.

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

⁸ ביטוחי דירה למשכנתא באמצעות בנקים למשכנתאות אינו ענף סטטיסטי ביטוח.

3.3.3. הסדרה והסכמים מהותיים לתת-התחום

הפוליסה התקנית-דירה

פעילות ישיר ביטוח בתת-תחום פעילות הדירות רכוש כפופה לפוליסה התקנית-דירה. בשנת הדוח פרסם הפיקוח טיוטה של הצעה לתיקון הפוליסה תקנית-דירה במסגרתה מוצע להסדיר מחדש סוגיות רבות בפוליסה ובין היתר להוסיף לנוסח המחייב את פרק האחריות כלפי צדדים שלישיים (שנכון לתאריך המאזן נמצא בפוליסה שלא מכוח דין) וכן כיסוי לערך קרקע במקרה של הרס בניין המגורים. אין ליסיר ביטוח אפשרות להעריך בשלב זה את השפעת מכלול התיקונים המוצעים עליה אם וככל ויהפכו להסדרה סופית ומחייבת.

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

התקנות, מיום 24 בספטמבר 2012, קובעות כי דמי עמילות מרביים שישולמו לסוכן ביטוח בעבור ביטוח מבנה אגב הלוואה לדיור לא יעלו על 20% (כולל מע"מ) מדמי הביטוח, אך הורדת השיעור המרבי כאמור תבוצע בהדרגה, כך שבשנת 2013 השיעור המרבי יעמוד על 30%, בשנת 2014 – על 25% ורק משנת 2015 ואילך – על 20%. התקנות נכנסו לתוקף ביום 1 בינואר 2013.

3.3.4. תחרות ונתח שוק

על-פי פרסומי הפיקוח, פועלות בתת-תחום זה 12-13 חברות ביטוח. לפי אותם פרסומים, חלקה של ישיר ביטוח בפרמיות בענף ביטוח דירות רכוש (לא כולל בנקים למשכנתאות) בתשעת החודשים הראשונים של שנת 2013 הינו 10.59% מכלל הפרמיות בתחום זה בישראל.

בהתאם לנתוני משרד האוצר⁹, חל בשוק ענף ביטוח דירות (מקיף דירות+בנקים למשכנתאות) גידול של כ-2.3% בהיקף דמי ביטוח ברוטו בתשעת החודשים הראשונים של שנת 2013 לעומת התקופה המקבילה אשתקד. אין בידי ישיר ביטוח נתונים דומים ביחס לביטוח בתי עסק.

באותה תקופה נרשמה ביסיר ביטוח עליה של כ-11.7% בהיקף דמי ביטוח ברוטו בתת התחום בהשוואה לתקופה מקבילה אשתקד.

3.3.5. לקוחות

ליסיר ביטוח אין תלות בלקוח בודד או במספר מצומצם של לקוחות, אשר אובדנם ישפיע באופן מהותי על תת-תחום הפעילות. ישיר ביטוח מוכרת את המוצרים בעיקר ללקוחות פרטיים ובמוצרי הדירה – גם ללווי בנקים למשכנתאות.

שיעור החידושים ברוטו בביטוח דירה לשנת דיווח 2013 הינו כ-91.4%. שיעור החידושים מייצג את היחס בין כמות הפוליסות בשנת הדיווח 2013 שהיו בתוקף בשנה הקודמת, לבין הכמות המדווחת ב-2012. שיעור החידושים נטו (דהיינו, מתוך אוכלוסיית הלקוחות שישיר ביטוח מאפשרת להם לחדש הביטוח אצלה) עומד על כ-95.2%.

להלן פרטים אודות ותק של לקוחות מוצר דירות במונחי כמות פוליסות לשנת 2013 באחוזים:

שנות ותק	פוליסות			שנות ותק
	חדשות	שנה	שנתיים	
התפלגות ותק לקוחות	21%	17%	13%	49%
				סה"כ 100%

⁹ נתוני השוק מבוססים על עיבוד דיווחי משרד האוצר שפורסמו באינטרנט ("דוחות ניהוליים").

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

לאור צמיחת תחום פעילות ביטוח הבריאות בישראל, שינוי אופן סקירת תוצאות המגזרים על ידי הנהלת ישיר ביטוח, ובהתאם לכללי התקינה הבינלאומית, החליטה ישיר ביטוח החל מסוף שנת 2013 על שינוי מבנה הדיווח הכספי - בהלימה לניתוחי ההנהלה, כך שענף ביטוח בריאות מוגדר כתחום פעילות נפרד וכן מדווח כמגזר נפרד. התחום מאחד תחתיו פוליסות בריאות מסוגים שונים, אשר הוצגו בעבר במסגרת מגזר ביטוח חיים וחסכון ארוך טווח (הוצאות רפואיות, תאונות אישיות ומחלות קשות) וכן פוליסות נסיעות לחו"ל, שנכללו בעבר במגזר ביטוח כללי, הכל כמפורט בסעיף 3.5 להלן.

3.4.1. מידע כללי על תת-תחום הפעילות

תחום פעילות זה מתייחס לענף עסקי ביטוח חיים וחסכון ארוך טווח בלבד. ישיר ביטוח עוסקת בביטוחי חיים ("ריסק" למיניהם), בביטוח חיים עם מרכיב חסכון ובביטוח למקרה של אובדן כושר עבודה. תחום ביטוח חיים וחיסכון לטווח ארוך מתאפיין מזה כעשור ברפורמות ששינו את השוק באופן מהותי וההסדרה שלו נמשכה גם במהלך שנת הדוח וצפויה להימשך גם בעתיד. חלק מהרפורמות טרם הושלמו עד היום ותמשיך להיות להן השפעה בשנים הבאות. לפרטים ראו בסעיף 3.4.3 להלן.

ישיר ביטוח משווקת, מוצרי ביטוח חיים וחיסכון ארוך טווח כמפורט בסעיף 3.4.2 להלן, באמצעות מוקדים טלפוניים כערוץ שיווק עיקרי ובעיקר כפוליסות פרטיות (אם כי קיים גם שיווק לקולקטיבים).

3.4.2. מוצרים ושירותים

תחום פעילות זה כולל כסויים ביטוחיים כנגד סיכונים שונים בענף ביטוח החיים (מוות, נכות, אובדן כושר עבודה) (להלן: "הסיכון" או "הריסק"), מוצרים הכוללים מרכיב של חסכון פרט (תוכנית שאינה קופת ביטוח), ומוצרי חסכון לטווח ארוך קופת ביטוח לעצמאים, קופת ביטוח לשכירים (תוכנית משלמת קצבה ולא משלמת קצבה) (להלן: "החיסכון") וביטוחים קבוצתיים.

כל מוצרי החסכון של ישיר ביטוח הם מוצרים של השתתפות ברווחים ואינם מבטיחים תשואה כלשהי. בעקבות הוראת פיקוח שפורסמה בשנת 2012, לפיה לא ניתן יותר להבטיח מקדמי קצבה, נדרשה ישיר ביטוח לעשות שינוי במוצרים שכללו אופציית קצבה, והיא אישרה מוצרים חדשים התואמים את דרישת הפיקוח.

להלן יובא תיאור תמציתי של מוצרי ישיר ביטוח העיקריים בתחום:

א. תוכניות ישיר ביטוח בתחום ביטוח החיים

1) **ביטוח חיים (ריסק)** - ביטוח המבטיח לשלם למוטבים של מבוטח שנפטר במהלך תקופת הביטוח את סכום הביטוח הנקוב בפוליסה בתשלום חד פעמי. סכום הביטוח נקבע ע"י המבוטח. אין הגבלה בדין לגובה סכומי הביטוח שמבוטח רשאי לרכוש והוא רשאי לרכוש אותם ממספר חברות במקביל מבלי שיבוצע קיזוז ביניהם. הפרמיה משתנה בדרך כלל מדי שנה או מדי חמש שנים (תלוי בסוג הפוליסה שנרכשה) בהתאם לגיל המבוטח. טבלת השתנות הפרמיה במהלך כל תקופת הביטוח מוצגת וידועה למבוטח בעת הרכישה. קהל היעד של מוצר זה הינו גברים ונשים בגילאים 18-64. ניתן להיות מבוטח עד גיל 75 לכל היותר.

2) **ביטוח חיים לפירעון הלוואה (משכנתא)** - ביטוח חיים המבטיח את פירעון הלוואה במקרה שאחד הלווים המבוטחים נפטר במהלך תקופת הלוואה. סכום הביטוח בעת רכישת הביטוח חייב להיות חופף ליתרת הלוואה ולהשתנות בעתיד בהתאם ללוח הסילוקין של הלוואה. הפוליסה נמכרת בשני מסלולים לבחירת המבוטח: א. פרמיה משתנה (הפרמיה משתנה כל שנה בהתאם ליתרת הלוואה וגיל המבוטח. טבלת השתנות הפרמיה במהלך כל תקופת הביטוח מוצגת וידועה למבוטח בעת רכישתה). ב. פרמיה קבועה (פרמיה קבועה לכל תקופת הביטוח).

מאפייני מוצר זה, לרבות חישוב הפרמיה, מקרים בהם החברה המבטחת פטורה מתשלום, תקופת הביטוח וקהל היעד, הינם זהים לאלה של מוצר ביטוח חיים (ריסק).

3) **ביטוח מוות מתאונה** - מבטיח תשלום פיצוי חד פעמי למוטבים במקרה של מות המבוטח, כתוצאה מתאונה, תוך 90 יום מקרות התאונה וכתוצאה ישירה ממנה. הפרמיה נקבעת בהתאם לנתונים הבאים: מין המבוטח, עיסוקו, מצב רפואי וסכום הביטוח. הפרמיה קבועה במשך כל תקופת הביטוח. עם הגיעו של המבוטח לגיל 65 סכום הביטוח קטן בחצי והפרמיה נותרת ללא שינוי. קהל היעד של מוצר זה הינו גברים ונשים בגילאים 18-55. ניתן להיות מבוטח בפוליסה כאמור עד גיל 75 לכל היותר.

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

5) **ביטוח אובדן כושר עבודה** - מבטיח למבוטח שאיבד את כושרו לעבוד, כתוצאה ממחלה או תאונה, פיצוי חודשי עד לחזרתו למעגל העבודה או תום תקופת הביטוח, לפי המועד המוקדם מביניהם. מבוטח רשאי לרכוש פיצוי חודשי מרבי כולל שאינו עולה על 75% מהכנסתו (ברוטו) מעבודה ישירה. הפרמיה נקבעת בהתאם לנתונים כדלקמן: מין המבוטח, גיל המבוטח, עישון, עיסוקו, מצב רפואי, תקופת הביטוח המבוקשת, מסלול הפרמיה, משך תקופת ההמתנה וסכום הפיצוי החודשי המבוקש. המבוטח יכול לרכוש את הביטוח במסלול של פרמיה קבועה במשך כל תקופת הביטוח, או משתנה מדי שנה בהתאם לגילו. קהל היעד של מוצר זה הינו גברים ונשים בגילאים 18-55. ניתן להיות מבוטח לכל הפחות עד גיל 60 ולכל היותר עד גיל 67.

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

ב. תכניות ישיר ביטוח הכוללות מרכיב חסכון

תוכנית חסכון יכול שתשלב כיסויים ביטוחיים כגון ריסק, אובדן כושר עבודה ונכות. לרוב בעל הפוליסה הוא המבוטח אשר גם משלם את הפרמיה, והוא זכאי לקבלת הטבות המס הרלוונטיות לפי סעיף 45 או 47 לפקודת מס הכנסה בהתאם לסוג התוכנית.

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

2) **פוליסת חסכון פרט** - המוצר משלב חיסכון וכיסויים ביטוחיים כגון ריסק, אובדן כושר עבודה ונכות. לרוב בעלי הפוליסה הוא המבוטח אשר גם משלם את הפרמיה, והוא זכאי להטבת מס בשיעור של 25% מהפרמיה המשולמת בגין ביטוח חיים (ריסק) בכפוף להוראות פקודת מס הכנסה. ההפקדה לחסכון קבועה או צמודת מדד והפרמיה בגין הכיסויים הביטוחיים קבועה או משתנה בהתאם לכיסוי הנרכש.

3) **קופת ביטוח תגמולים לעצמאיים** - קופת גמל לקצבה (משלמת או לא משלמת), כמשמעותה בחוק קופות הגמל, שמטרתה חיסכון לגיל פרישה ועשויה לשלב כיסויים ביטוחיים כגון ריסק ואובדן כושר עבודה (אופציונלי). המבוטח הוא, בדרך כלל, בעלי הפוליסה, והוא משלם את הפרמיה עבור עצמו. בעל הפוליסה ייהנה מהטבות מס בהתאם לסעיף 45 ו-47 לפקודת מס הכנסה. הפרמיות הינן בסכום קבוע צמוד מדד או בפרמיה משתנה ומשולמות לשיעורין ו/או בהפקדה חד-פעמית, בהתאם לבקשת המבוטח.

4) **קופת ביטוח לעובדים ולמנהלים שכירים (ביטוח מנהלים)** - קופת גמל לקצבה (משלמת או לא משלמת), כמשמעותה בחוק קופות הגמל, שמטרתה חיסכון לגיל פרישה, ועשויה לשלב כיסויים ביטוחיים כגון ריסק ואובדן כושר עבודה. ביטוח מנהלים הוא חלק מהתנאים הסוציאליים שנקבעים במסגרת יחסי עובד-מעביד ומקורו בהפרשות המעסיק לפיצויים, לתגמולים ולביטוח אובדן כושר עבודה, ובהפרשות העובד לתגמולים. בפני המבוטח עומדים מספר מסלולי השקעה לבחירה בהם ינוהלו קופות החיסכון, לפיצויים ו/או תגמולים, כמפורט בסעיף 3.7.4 להלן.

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

3.4.3. הסדרה והסכמים מהותיים לתת-התחום

כאמור בסעיף 3.4.1 לעיל, בוצעו בעשור האחרון מספר רפורמות בתחום, אשר שינו את פניו האסדרה של התחום נמשכה גם בשנת הדוח וצפויה להימשך גם בשנים הקרובות והיא צורכת תשומות רבות מצד החברות על מנת לבצע את כל ההתאמות הנדרשות במערכות המידע שלהן, במוצרים שהן משווקות ובתמחורם. להערכת ישיר ביטוח, האסדרה צפוי להימשך גם בשנים הבאות, לא ניתן עדיין להעריך את ההשפעה המצרפית של כלל הרפורמות על התחום לרבות על התנהגות הגופים הפועלים בו, מה גם שהמשך ההסדרה המהפכנית מקשה על התייצבות התחום ועל קביעת אסטרטגיה ארוכת טווח של היצרנים והמשווקים. עם זאת, ובמגבלות שתוארו לעיל, ישיר ביטוח מעריכה כי הסדרים אלה משפרים את פוטנציאל התחרות בתחום, אשר תתמקד במאמצים ליצור בידול בין המוצרים שיוצעו ללקוחות, הן מבחינת הכיסוי הביטוחי (כגון הבטחת מקדמי קצבה עדיפים בניגוד למקדמי קצבה משתנים, הפרדת מוצרי ריסק וחסכון או יצירת חבילות מוצרים ריסק/חסכון מותאמות לקהלים שונים), הן מבחינת ניהול ההשקעות (השגת תשואה עודפת או מובטחת), הן מבחינת התאמת מוצרים שונים לקהלים שונים (עד גיל הפרישה ולאחר גיל הפרישה), והן מבחינת איכות השירות, גובה דמי הניהול, התשואה המושגת ביחס לרמת הסיכון, עמלות השיווק וההפצה ועוד.

להלן יוצגו רק הנחיות מהותיות שפורסמו סופית בשנת הדוח ושיש להן, לדעת ישיר ביטוח, פוטנציאל לייצר על פני השנים הבאות שינוי של ממש במבנה התחרות וסוגי המוצרים שישווקו בתחום זה.

הערכת ישיר ביטוח בדבר ההשפעות של תיקוני החקיקה הינה מידע צופה פני עתיד אשר אינו בשליטתה של ישיר ביטוח והיא מבוססת על ההוראות שפורסמו עד היום ועל הערכות והנחות בדבר דרכי הפעולה שבהם יבחרו הגופים הפועלים בשוק. הערכות אלה עשויות שלא להתממש במקרה של תיקוני חקיקה אשר אין ביכולת ישיר ביטוח לחזות או במקרה של התנהגות השוק באופן שונה מזה המוערך על-ידיה בתאריך אישור דוח זה.

תקנות הפיקוח על שירותים פיננסיים (קופות גמל) (כיסויים ביטוחיים בקופות גמל), התשע"ג-2013 וחוזר 2012-9-20 "רכישת כיסויים ביטוחיים באמצעות חברה מנהלת של קופת גמל" התקנות, מיום 1 בינואר 2013, והחוזר, מיום 12 בדצמבר 2012, נועדו לאפשר יישום של ההיתר שמעניק החוק לקופות הגמל להעניק כיסויים ביטוחיים מסויימים לעמיתיהן, ובעיקר ביטוח חיים, ובכך להביא אותן לעמדה דומה בתחרות על לב החוסך מול המוצרים הפנסיוניים האחרים (ביטוח מנהלים וקרן פנסיה) – שוויון שהוא הכרחי לשם קידום התחרות והניוד. התקנות והחוזר נכנסו לתוקף ביום 1 בינואר 2013 בכפוף להוראות מעבר שונות.

תקנות הפיקוח על שירותים פיננסיים (קופות גמל) (החלת סעיפים 16(ד) לחוק על קופת ביטוח ומבטח), התשע"ג-2013

התקנות, מיום 1 בינואר 2013, מרחיבות את הסמכות שיש לשר האוצר לקבוע הוראות לעניין סוגי הביטוחים בהם יבוטחו עמיתים בקופות גמל ותנאים לגבי ביטוחים כאמור, גם על קופות ביטוח, ומאפשרות בכך להסדיר רכישת כסויים ביטוחיים מסויימים ביחד עם קופות ביטוח בדומה למצב עם קרנות פנסיה וקופות גמל. התקנות נכנסו לתוקף ביום 1 בינואר 2013.

להערכת ישיר ביטוח, שני ההסדרים לעיל עשויים להביא להגברת התחרות בשוק הפנסיוני, בין היתר, בזכות השקיפות שהיא תייצר של עלויות מוצרי החסכון בנפרד מעלויות מוצרי הביטוח, והאפשרות לייצר שיתופי פעולה בין יצרנים מתמחים מתחומי חסכון לאלה מתחומי הביטוח.

תקנות הפיקוח על שירותים פיננסיים (קופות גמל) (דמי ניהול), התשע"ב-2012 (להלן: "תקנות דמי ניהול")

התקנות, מיום 21 ביוני 2012, נועדו אף הן לייצר שוויון בסיסי בין המוצרים הפנסיוניים על מנת להפוך אותם לתחליפיים, גם בהבט של גובה דמי הניהול ועמלות ההפצה, וזאת, על ידי החלה – הן בביטוחי מנהלים, הן בקרנות פנסיה והן בקופות הגמל – של שיעור דמי ניהול מירביים הן מההפקדות השוטפות והן מהצבירה ובשיעור אחיד לכל המוצרים ועמלת הפצה בשיעור אחיד בכל המוצרים וכן הוראות בנוגע לגביית דמי ניהול מעמיתים שהקשר עימם נותק או שנפטרו. התקנות נכנסו לתוקף ביום 1 בינואר 2013.

הקמת מערכת מרכזית למיתוג מסרי מידע ולסליקה כספית בתחום החיסכון הפנסיוני
הפיקוח פעל בשנים האחרונות להקמת מערכת מרכזית למיתוג מסרי מידע ולסליקה כספית בתחום החיסכון הפנסיוני אשר לפי הפיקוח אמורה לייעל את תהליכי העבודה, להוזיל עלויות ולשפר את השירות ללקוחות על בסיס מכנה משותף טכנולוגי לכל הגורמים המעורבים בשוק הפנסיוני.

לפי הפיקוח, המסלקה אמורה לאפשר ביצועים ברמת דיוק גבוהה ובאופן שיטתי, כולל העברה ופיצול מידע הקשור לכספי החיסכון הפנסיוני של הציבור, ולהגביר את מהימנות המידע וזמינותו עבור כל הגורמים הפועלים בשוק. בשנת 2012 ולאחריה פרסם הפיקוח מספר חוזרים המקדמים מטרה זו המבקשים להביא למצב שבו:

א. החל מיום 30 בנובמבר 2013 הגופים המוסדיים ובעלי רישיון (יועצים ומשווקים) יפעלו רק באמצעות המסלקה בכל הקשור בניוד והעברת מידע ביחס לעמיתים.

ב. עם השלמת מהלך הטיוב, ב-30 ביוני 2016, נתוני העמיתים הרשומים אצל כל אחד מן הגופים המוסדיים יהיו שלמים, מדוייקים וזמינים במידה המאפשרת לעמית לנייד את חסכונו בתוך בין יצרנים ללא פגיעה בזכויותיו.

ג. יתקיים הליך יעיל של איתור עמיתים שנותק עימם הקשר ושל איתור מוטבים לאחר מותו של עמית, יידועם כי קיימים בידי הגוף המוסדי כספים להם הם זכאים, ובמקרים של העדר איתור - העברת הכספים לאפוטרופוס הכללי.

ד. איתור חשבונות על ידי עמיתים ויורשיהם מול הגופים המוסדיים יבוצע באמצעות מאגר מרכזי שבניהול הפיקוח.

להערכת ישיר ביטוח, לאחר שיושלם הטיפול במכלול התקלות הכרוכות ב"חבלי הלידה" של המסלקה המורכבת, היא תייעל, ולמעשה תאפשר, את תהליך הניוד ואת הגברת התחרות בתחום.

חוזר 2012-1-5 "מקדמי קצבה המגלמים הבטחת תוחלת חיים"

החוזר, מיום 29 בנובמבר 2012, רואה סיכון בהמשך השיווק של פוליסות ביטוח חיים הכוללות הגנה מפני עליית תוחלת החיים (להלן: "מקדמי קצבה מובטחים") לאור התארכות תוחלת החיים של האוכלוסיה וקובע לפיכך הוראות המגבילות חברות ביטוח בשיווק מוצרים כאלה רק למי שמלאו לו לפחות 60 שנים במועד המכירה ובכפוף לעמידה בעקרונות שנקבעו בחוזר, לרבות תמחור הבטחת המקדם בנפרד מדמי הניהול, וזאת החל מה-1 בינואר 2013.

בד בבד עם פרסום הטיטה של חוזר זה ביקש המפקח לקבל הצעות למוצרי ביטוח שיאפשרו לציבור לרכוש כסוי ביטוחי מפני אריכות ימים בנפרד ובמובחן מניהול כספי חסכון ארוך הטווח שלו וכן פירסם הוראות מעבר המאריכות את תוקף ההיתר לשיווק תוכניות ביטוח כאלה לשנת 2013 בתנאים הקבועים במכתב שה. 2012-49646 "הארכת תוקף ההיתר לשיווק תכניות ביטוח חיים לשנת 2013" מיום 29 בנובמבר 2012, בדגש על מכסות מרביות לשיווק מוצרים אלה, וזאת בהמשך להנחיות דומות שפורסמו במהלך שנת הדוח.

ישיר ביטוח מעריכה כי הסדר זה ישפיע על מבנה התחרות בתחום, היות שהפרדת עלות דמי הניהול של החיסכון ארוך הטווח מעלות הרכישה של ביטוח תאפשר ללקוחות לבצע השוואה מושכלת יותר בין סוגי המוצרים בשוק - מבחינת הכיסוי הביטוחי, איכות השירות, גובה דמי הניהול, התשואה המושגת ביחס לרמת הסיכון ועוד.

חוזר ביטוח 2013-1-2 "חישוב עתודות לתשלום קצבה בפוליסות ביטוח חיים" החוזר, מיום 6 במרץ 2013, מתקן את חוזר 2007-1-3 הדן בחישוב עתודות כאמור על בסיס עמדתו המוצהרת של הפיקוח לפיה הדבר נדרש לשמירת יציבות חברות הביטוח ויכולתן לעמוד בהתחייבויותיהן לעמיתים ולחוסכים לאור עדכון מערך ההנחות הדמוגרפי. החוזר חל על כל מבטח העוסק בביטוח חיים מסוג קצבה. לפרטים נוספים, לרבות הערכת ישיר ביטוח, ראו ביאור ה'40 לדוחות הכספיים.

3.4.4 תחרות ונתח שוק

למיטב ידיעת ישיר ביטוח, בענף ביטוח החיים פועלות נכון לתאריך הדוח 11 חברות ביטוח. עיקר הפעילות של חברות הביטוח, למעט ישיר ביטוח ו-AIG, מתמקדת בתחום הביטוחים הפנסיוניים והמוצרים הנלווים אליהם. לעת עתה היקף פעילותה של ישיר ביטוח בתחום הפנסיוני נמוך, ועיקר פעילותה הינו בתחום ביטוחי הפרט.

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

שיווק ביטוח חיים על ידי ישיר ביטוח מקורו, בדרך כלל, בקשר קיים בין ישיר ביטוח לבין לקוח ישיר ביטוח שכבר מבטח באמצעותה וכן כתוצאה מפניה עצמאית של הלקוח לישיר ביטוח לצורך רכישת ביטוח חיים, למשל בעקבות נטילת משכנתא מהבנק ועל בסיס פרסומי ישיר ביטוח בהקשר זה. מאז תחילת פעילותה בתחום זה נוהגת ישיר ביטוח לשווק את מוצרי ביטוח החיים שלה באמצעות מוקד מכירות טלפוני, ואת מוצרי ביטוח המשכנתא שלה - גם באמצעות שיתוף פעולה עם תאגיד בנקאי, ולתקופות - גם בערוצי שיווק נוספים. לתאגיד הבנקאי משולמת עמלה בגין ביטוחי החיים למשכנתא בשיעור של 39.5% מהפרמיה הנגבית מדי חודש, כל עוד הפוליסה בתוקף.

הפרמיות של ישיר ביטוח בביטוח חיים הסתכמו בתשעת החודשים הראשונים של שנת 2013 בכ-237,396 ש"ח. על-פי נתוני הפיקוח הסתכמו הפרמיות בביטוח חיים בכל משק ביטוח החיים בתשעת החודשים הראשונים של שנת 2013 בסך של כ-17,408 מיליון ש"ח. חלקה של ישיר ביטוח בשוק ביטוחי החיים, לפי נתונים אלה, עמד על כ-1.36% בתקופה זו.

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

3.4.5 לקוחות

לישיר ביטוח אין תלות בלקוח בודד או במספר מצומצם של לקוחות, אשר אובדנם ישפיע באופן מהותי על תחום הפעילות. ישיר ביטוח מוכרת את מוצריה בעיקר ללקוחות פרטיים. לישיר ביטוח מספר לקוחות קולקטיביים אשר אינם מהווים חלק מהותי מהכנסותיה.

שיעור הפדיונות מהעתודה הממוצעת בשנת הדוח עמד על כ-15.4% לעומת כ-19.2% בשנת 2012 וכ-16.7% בשנת 2011.

3.5. תת תחום פעילות ה' – ביטוח בריאות

3.5.1. מידע כללי על תת-תחום הפעילות

תחום פעילות זה מתייחס לענף בריאות. במסגרת זו עוסקת ישיר ביטוח בביטוח הוצאות רפואיות ואשפוז, ביטוח תאונות אישיות, ביטוח מחלות קשות, ביטוח נסיעות לחו"ל וביטוח בריאות אחרים.

3.5.2. מוצרים ושירותים

ישיר ביטוח מציעה כסויים ביטוחיים שונים בענף ביטוח בריאות (לרבות שילוב בין כסויים אלו) המשלמים או מרחיבים את הכסויים והשירותים הניתנים במסגרת חוק ביטוח בריאות ממלכתי או את השירותים הנוספים הניתנים במסגרת הביטוחים המשלמים של קופות החולים (שב"ן), במטרה לשפר את איכות המוצר והשירותים הרפואיים אותם מקבל המבוטח כאשר הוא נדרש להם.

להלן יובא תיאור תמציתי של מוצרי ישיר ביטוח העיקריים בתחום:

- 1) ביטוח בריאות מקיף** - ביטוח מקיף הכולל שיפוי מלא לכל הניתוחים בארץ בגין הוצאות מנתח, רופא מרדים וחדר ניתוח ובנוסף טיפולים מחליפי ניתוח, הוצאות אשפוז, התייעצות לפני ואחרי ניתוח, בדיקה פתולוגית, שתלים, פיזיותרפיה, נסיעה באמבולנס, וימי החלמה עקב ניתוחים מסוימים. כמו כן ניתן פיצוי במקרה של אשפוז עקב תאונה או מוות מניתוח, השתלות וטיפולים מיוחדים בארץ ובחו"ל, ומוענק מימון לרכישת תרופות מיוחדות שאינן בסל הבריאות ולניתוחים בחו"ל. הפרמיה נקבעת בהתאם לנתונים הבאים: מין המבוטח, גיל המבוטח, עיסוק ומצב רפואי. הפרמיה משתנה מדי 5 שנים בהתאם לגיל המבוטח. קהל יעד הינו גברים ונשים עד גיל 64. תקופת ביטוח הינה לכל חיי המבוטח.
- 2) ביטוח בריאות משלים** – זהה בהיקפו לביטוח הבריאות המקיף למעט בפרק ניתוחים בו השיפוי ישולם בקיזוז הכיסוי שניתן על-ידי השב"ן של קופת חולים.
- 3) ביטוח השתלות וטיפולים מיוחדים בחו"ל** - תכנית ביטוח המעניקה שיפוי בגין עלות השתלות בחו"ל או טיפול מיוחד מציל חיים עד תקרה קבועה.
- 4) ביטוח תרופות** - תכנית ביטוח המעניקה שיפוי על רכישת תרופות בהתאם להוראות הדין עד גבול אחריות הנקוב בפוליסה.
- 5) ביטוח מחלות קשות** - כיסוי ביטוחי המבטיח למבוטח פיצוי חד פעמי בגובה סכום הביטוח שנרכש, מבלי שהמבוטח יידרש להוכיח הוצאות כלשהן, מיד לאחר שאובחן כי חלה באחת או יותר מהמחלות הקשות המפורטות בתנאי הפוליסה. הפרמיה נקבעת בהתאם לנתונים הבאים: מין המבוטח, גיל המבוטח, עישון, עיסוק, מצב רפואי וסכום הביטוח. הפרמיה משתנה מדי 5 שנים בהתאם לגיל המבוטח. טבלת השתנות הפרמיה במהלך כל תקופת הביטוח מצורפת לפוליסה. קהל יעד של מוצר זה הינו גברים ונשים בגילאים 18-55. ניתן להיות מבוטח לכל היותר עד גיל 65.
- 6) ביטוח תאונות אישיות** - המוצר מעניק פיצויים והחזרים במקרים כדלקמן: פיצוי חד פעמי במקרה של מוות עקב תאונה, פיצוי חד פעמי במקרה של נכות לצמיתות עקב תאונה, פיצוי יומי למבוטח שאושפז עקב תאונה, פיצוי חד פעמי במקרה של שבר עקב תאונה, פיצוי במקרה של כוויה מדרגה שנייה ושלישית שנגרמה עקב תאונה, פיצוי חד פעמי במקרה שמבוטח הפך סיעודי עקב תאונה והחזר הוצאות נלוות לאשפוז (שהייה של קרוב משפחה במלון בקרבת בית חולים, טיפול בילדים ואח/ות פרטי/ת). הפרמיה אחידה לכל הגילאים וקבועה במשך כל תקופת הביטוח. קהל היעד של מוצר זה הינו גברים ונשים בגילאים 3-65. ניתן להיות מבוטח לכל היותר עד גיל 80.
- 7) ביטוח נסיעות לחו"ל** - מוצר המעניק כיסוי ביטוחי לעלויות שונות שיש ליוצאים לחו"ל בקשר עם מספר סוגי סיכון: ביטול או קיצור של נסיעה שנגרמו בשל סיבות המפורטות בפוליסה; אשפוז וטיפול חירום רפואי שלא במסגרת אשפוז, הטסה רפואית, אובדן רכוש, אחריות כלפי צד שלישי ופיצוי במקרי נכות או מוות. מעבר למוצר הבסיסי ניתן לרכוש הרחבות לספורט חורף וספורט אתגרי, הרחבות לנשים בהריון ולהשבת ילד ארצה וכן הרחבת איתור וחילוץ. המוצר נמכר במספר סוגי חבילות על מנת להתאים לקהלים שונים: טיילים לתקופה ארוכה, משפחות וכי"ב. הפוליסה נמכרת על-ידי ישיר ביטוח בעיקר באמצעות האינטרנט ובתמיכה של נציגי מכירה ושירות טלפוניים וכן באמצעות שיתופי פעולה עם גורמים שונים.

3.5.3. הסדרה והסכמים מהותיים לתת-התחום

בתחום הבריאות פורסמה אסדרה משמעותית בשנת הדוח, בעיקר ביחס לתכני המוצרים:

עמדת ממונה שה. 2013-39572 "פיצוי בכיסוי לניתוחים פרטיים בישראל"

במסגרת הבהרת הפיקוח מיום 22 באוגוסט 2013, הביא הפיקוח לשינוי מהותי במוצרים כאשר אסר לשווק או לחדש תכניות ביטוח המכסות ניתוחים פרטיים בישראל, אשר מאפשרות למבוטח לבחור בין שיפוי עלויות ניתוח על ידי המבטח ובין פיצוי כספי לניתוח שבוצע בשב"ן או במערכת הציבורית, וזאת החל מיום 1 בינואר 2014. להערכת ישיר ביטוח עשויה הנחיה זו להביא לעלייה בעלות התביעות וכפועל יוצא מכך - להעלאת תעריפי ביטוח.

חוזר 2013-1-4 "התיישנות בחוזה ביטוח הכולל כיסוי ביטוחי לנכות"

החוזר, שפורסם ביום 19 באוגוסט 2013, והבהרה לו שפורסמה ביום 26 באוגוסט, ביקש להאריך את תקופת התיישנות להגשת דרישה כספית לחברת ביטוח בפוליסות המעניקות כיסוי ביטוחי לנכות. לאחר פרסומו החל בכנסת הליך חקיקה באותו נושא ולפיכך הורה הפיקוח על דחיית מועד תחילתו של החוזר ליום 1 ביוני 2014.

שה. 2011-46994 "מכירת ביטוח נסיעות לחו"ל – הבהרה – טיוטה"

ביום 29 בנובמבר 2011 פירסם הפיקוח טיוטת הבהרה במסגרתה ביקש לקבוע מחדש את המותר והאסור באופן שיווק פוליסות נסיעות לחו"ל כך שחברות ביטוח יוכלו לשווקן רק ישירות או באמצעות סוכני ביטוח שרק הם יוכלו לקבל מהן דמי עמילות בקשר עם שיווקן. נוסח הטיטה, ההגדרות והדוגמאות הנזכרות בה כוללים תחת הגדרת תיווך בביטוח גם פעולות שאינן עולות לכדי תיווך בביטוח להבנת ישיר ביטוח. לפיכך, היה והנוסח הסופי של הבהרה יעגן את רוח הטיטה, היא עלולה למנוע יצירת שיתופי פעולה ולפגוע באפשרות ישיר ביטוח להרחיב את פעילותה בתחום. למיטב ידיעת ישיר ביטוח בכוונת הפיקוח להוציא חוזר בנושא זה לאחר קבלת הערות מגורמים לרונטיים בשוק.

3.5.4. תחרות ונתח שוק

למיטב ידיעת ישיר ביטוח, בענף ביטוח הבריאות פועלות נכון לתאריך הדוח 12 חברות ביטוח, רובן פעילות גם בתחום הבריאות אך לא כולן מדווחות אותו כתחום נפרד. ישיר ביטוח ו-AIG משווקות מוצרים אלה ישירות ללקוחותיהן ושמות דגש על מכירה לפרט, ואילו שאר החברות - בעיקר באמצעות סוכני ביטוח ועם הטייה לכיוון שוק של קולקטיבים.

בתחום מוצרי ביטוח נסיעות לחו"ל פעילות, מטעם חברות הביטוח המתחרות בישיר ביטוח, גם סוכנויות תיירות, קופות חולים וחברות כרטיסי אשראי. ישיר ביטוח בחרה שלא לפעול באמצעות גורמים אלה לאור אופן הבנתה את הדין החל. בשנת הדוח התקשרה ישיר ביטוח עם איסתא במתכונת אשר להבנת ישיר ביטוח תואמת את הדין החל, ולפיה היא מאפשרת לאיסתא לרכוש בשם לקוחותיה שייפו את כוחה לכך, פוליסת נסיעות לחו"ל בישיר ביטוח. ישיר ביטוח אינה משלמת לאיסתא עמלה אך מעניקה הנחת קולקטיב ללקוחות איסתא והתאימה את תנאי הפוליסה שלה, באישור הפיקוח, לצרכי לקוחות איסתא.

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

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

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

3.5.5. לקוחות

לישיר ביטוח אין תלות בלקוח בודד או במספר מצומצם של לקוחות, אשר אובדנם ישפיע באופן מהותי על תחום הפעילות. ישיר ביטוח מוכרת את מוצריה בעיקר ללקוחות פרטיים. לחברה מספר לקוחות קולקטיביים אשר אינם מהווים חלק מהותי מהכנסותיה.

שיעור הביטולים (לרבות סילוק, ביטול, הקטנה או אי-חידוש) לשנה מפוליסות בריאות שבתוקף לראשית כל שנה במונחי פרמיות¹⁰: עמד על 16.7% בשנת הדוח לעומת כ- 19% בשנת 2012 וכ- 15% בשנת 2011.

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

3.6.1. כללי

המוצרים שלא נכללו בתחומי הפעילות הינם: ביטוחי חבויות - חבות מעבידים וצד ג' הנלווים לביטוחי דירה ובתי עסק, וביטוח אחריות מקצועית. מוצרים אלה כלולים בעסקי הביטוח הכללי של ישיר ביטוח ומהווים פחות מ- 1% מכלל הכנסות ישיר ביטוח ומרווחי ישיר ביטוח מתחומי הפעילות. כל אחד מענפים אלו אינו רכיב עסקי מהותי וגם בחינה במקובץ של ענפים בעלי מאפיינים דומים משמעותית אינה עוברת את סף המהותיות. ענפי הביטוח שלא נכללו בתחומי הפעילות של החברה הנם ענפים שאינם סטטיסטיים בישיר ביטוח. עד לשנת הדוח נהגה ישיר ביטוח לדווח במסגרת פרק זה גם פרטים אודות מוצר ביטוח מקיף בתי עסק (רכוש) ומוצר ביטוח נסיעות לחו"ל. בשנת הדוח החליטה ישיר ביטוח על דיווח מגזר בריאות בנפרד כמוסבר בסעיף 3.4 לעיל וכן לאחד את הדיווח על מוצר בתי עסק לתחום ביטוחי רכוש אחרים. לפיכך במסגרת פרק זה מדווחים רק ענפי חבויות אחרים. בנוסף, מדווחת ישיר ביטוח בשנת הדוח על מוצר ביטוח אחריות מקצועית שכמפורט להלן שווק לראשונה בשנת הדוח.

3.6.2. ביטוחי חבות מעבידים וצד ג'

מהות הכיסוי הביטוחי ומאפיינים ייחודיים של המוצר

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

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

2. צד שלישי - תשלום תגמולי ביטוח בגין נזק גוף או רכוש שנגרמו לצד שלישי באשמתו של המבוטח - וכמידת אשמתו.

3.6.3. ביטוח אחריות מקצועית

מהות הכיסוי הביטוחי ומאפיינים ייחודיים של המוצר

ביטוח אחריות מקצועית נמכר כמוצר עצמאי ונפרד, במסגרת ענף אחריות כלפי צדדים שלישיים המהווה חלק מרישיון המבטח של ישיר ביטוח. מהות הכיסוי: כיסוי נזקים שגרם המבוטח ללקוח שלו ו/או לצדדים שלישיים בשל הפרת חובתו המקצועית כלפיו, מכוח עיסוקו / משלח ידו. ביטוח אחריות מקצועית מבוסס על קיומו של כיסוי ביטוחי במועד היוודע על מקרה ביטוח אפשרי ובלבד שהדבר דווח לישיר ביטוח במהלך תקופת הביטוח ומיד עם היוודע האפשרות כאמור (Claims made). ישיר ביטוח השיקה את המוצר לראשונה לשנת חיתום 2013 בשיווקו לעורכי דין ומשפטנים על בסיס חיתום פרטני ותעריפים מותאמי סיכון.

3.6.4. מגבלות חקיקה, תקינה ואילוצים מיוחדים

בנוסף לחקיקה הכללית החלה על פוליסות ביטוח, פוליסות אלה כפופות להוראות הדין והפסיקה, ובכלל זה פקודת הנזיקין [נוסח חדש] והפסיקה מכוחה.

¹⁰ בהתאם להוראות הדין, שיעור הביטולים בפוליסות בריאות (לרבות ענפי מחלות קשות ואשפוז טווח ארוך) חושב על ידי חלוקת סכום הפרמיה שחויבה בחודש האחרון של שנת הדוח בסכום הפרמיה שחויבה בחודש האחרון של השנה הקודמת, והכל רק בהתייחס לפוליסות שמועד תחילתן לפני השנה השוטפת ובניטרול עליית תעריפים.

3.7. מידע נוסף הנוגע לכלל פעילות ישיר ביטוח

3.7.1 מגבלות ופיקוח החלים על פעילות ישיר ביטוח

פעילות ישיר ביטוח כפופה לאסדרה רבה וייחודית לתחום הביטוח, בהתאם להוראות ולחוזרי הפיקוח, באמצעותם הפיקוח נושאים שונים בתפקוד השוטף של הגופים המוסדיים. החוקים, התקנות וחוזרי הפיקוח המהותיים החלים על פעילות ישיר ביטוח כמבטח יתוארו להלן, ככל שלא פורטו במסגרת סקירת תחומי הפעילות השונים של ישיר ביטוח. חקיקה כללית תתואר רק ככל שיש לה השפעה ישירה וייחודית על פעילות ישיר ביטוח. בכל מקום בו לא צוינה במפורש הערכת ישיר ביטוח לגבי השפעת הדין, המשמעות היא שלהערכת ישיר ביטוח אין לדינים ולשינויים בהם השפעה מיוחדת או מהותית על ישיר ביטוח מעבר להתאמת שיטות העבודה שלה להוראות הדין. בכל מקום בו יש להערכת ישיר ביטוח לדינים אלה השפעה בעלת מאפיינים ייחודיים צוין הדבר במפורש בצד ההתייחסות לאותם דינים ושינויים. יובהר כי פירוט ההסדרה על בסיס הערכת מהותיותה, ודעת ישיר ביטוח לגבי מידת ואופן השפעת ההסדרה על ישיר ביטוח, הם כולם בגדר תחזיות, הערכות ואומדנים לאירועים שהתממשותם אינה ודאית ואינם בשליטתה המלאה של ישיר ביטוח, ולפיכך יש לראות בהם מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בסעיף 32 לחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968. אין מניעה כי תחזיות, הערכות ואומדנים אלה, כולם או חלקם, לא יתממשו או שיתממשו באופן שונה מכפי שהוצג בדוח זה, בשל גורמים שאינם בשליטת ישיר ביטוח לרבות תיקוני חקיקה נוספים והתנהגות שוק הביטוח בתחום זה באופן אחר מזה שצופה ישיר ביטוח, ואשר לכולם עשויה להיות השפעה.

3.7.1.1 אסדרה בנושא הון

תקנות הפיקוח על שירותים פיננסיים (ביטוח) (הון עצמי מינימאלי הנדרש ממבטח), התשנ"ח-1998 (לעיל ולהלן: "תקנות ההון")

לפי תקנות ההון, ההון הראשוני הנדרש ממבטח העוסק בביטוח חיים ובביטוח כללי לא יפחת מ-60 מיליון ש"ח, צמוד למדד המחירים לצרכן על בסיס המדד שפורסם ביום 15 ביוני 1997. ההון העצמי המינימאלי הנדרש למבטח מורכב מסכום של מספר מרכיבים הכוללים חלופות שונות לחישוב כאשר במרבית החלופות נדרש המבטח להעמיד כהון את החלופה שסכומה המחושב הוא הגבוה מביניהן. מכוח התקנות מוציא הפיקוח חוזרים המעדכנים את הנחיותיו בהקשר זה.

ביום 24 ביולי 2012 פרסם הממונה של שוק ההון הבהרה בנוגע לחישוב דרישות ההון של חברות הביטוח. לתאריך הדוח, ישיר ביטוח מיישמת בחישוב דרישות ההון את עיקרי הסעיפים בהבהרות. לפרטים נוספים, ראו באור 26 לדוחות הכספיים המצורפים.

הונה הרשום של ישיר ביטוח לתאריך המאזן הינו 500,000,000 ש"ח והונה המונפק עומד על 13,759,125 ש"ח. נכון לתאריך המאזן, לישיר ביטוח עודף הון מעבר לנדרש ממנה על פי תקנות ההון וחוזרי ההון בסך של 152,898 אלפי ש"ח.

ישיר ביטוח מתאימה באופן שוטף את פעילותה לדרישות המפקח בהתאם להוראות השעה השונות. בהקשר זה גייסה ישיר ביטוח, באישור המפקח, הון משני ושלישוני באמצעות חברת בת בנובמבר 2010 ובנובמבר 2012 על מנת לייצר גמישות של ישיר ביטוח מול דרישות ההון, ומנגד, ביצעה פרעון מוקדם, בשנת הדוח, של שטרי הון שנטלה ישיר ביטוח בשנים 2008-2009 (אף הם באישור המפקח) וכן הנפקת הון מניות לציבור. בנוגע לדרישת ההון העצמי המינימאלי הנדרש מישיר ביטוח ראו ביאור 26 לדוחות הכספיים המצורפים.

חוזר 2013-1-8 "הנחיה לביצוע IQIS2 לשנת 2012"

ביום 10 ביולי 2007 אימץ האיחוד האירופי נוסח מוצע לדירקטיבה Solvency II (להלן: "הדירקטיבה") שנועדה לשנות מהיסוד את האסדרה להבטחת כושר הפירעון והלימות ההון של חברות ביטוח במדינות האיחוד. על רקע החלטת המפקח להחיל את הוראות הדירקטיבה המוצעת גם על חברות ביטוח בישראל במועד יישומה במדינות החברות באיחוד האירופי, פרסם הפיקוח את שה. 2012-31381 "משטר כושר פירעון" במסגרתו מפורטות תכניות הפיקוח להמשך תהליך האימוץ של משטר כושר פירעון מבוסס סיכונים בישראל. בהמשך, ביום 17 בדצמבר 2012 פורסם חוזר שחייב את חברות הביטוח לחשב את כושר הפירעון שלהן בהתאם לכללי QIS5 בהתאמה לישראל על בסיס דוחות כספיים לשנת 2011 ובחודש דצמבר 2013 פורסם החוזר הנ"ל המבקש לבצע חישוב על בסיס דוחות 2012 וכולל מספר שינויים לעומת העבר ובכלל זה דרישה להוספת ד"ח מיוחד של רואה החשבון המבקר על סבירות החישוב.

ישיר ביטוח מבצעת את הוראות החוזר ועומדת בלוחות הזמנים שנקבעו ליישום ההוראות, כאשר מפורסמות כאלה.

להלן רשימת צעדים שפרסם הפיקוח בחודשים האחרונים לצורך יישום משטר כושר פירעון:

א. התאמת מסגרת הרגולציה - גיבוש תזכיר חוק המכיל תיקונים ליישום העקרונות בישראל.

ב. הגשה של IQIS2 - הוגש בפברואר 2014 על בסיס דוחות 2012 כנדרש.

ג. דיווח על כושר פירעון לפי IQIS - מועד משוער: המחצית השנייה של שנת 2013 כשהוא סקור על ידי רואה חשבון מבקר. בהמשך נדרש דיווח בתדירות חצי שנתית לפחות.

ד. הערכה עצמית של סיכונים וכושר פירעון ORSA - מועד משוער להגשת טיוטה ראשונה: סוף שנת 2013 והגשת דוח סופי בסוף שנת 2014.

ה. תוספות הון אם נדרש על פי המשטר החדש: במהלך שנת 2015.

3.7.1.2. אסדרה בנושא ממשל תאגידי

שה. 2013-36166 "מדיניות לשליטה בגוף מוסדי"

המסמך, מיום 12 בפברואר 2014, כולל שורה של קריטריונים ותנאים כלליים לשליטה ולהחזקת אמצעי שליטה בגוף פיננסי וכן פירוט של אופן הגשת בקשה להיתר שליטה, המסמכים שיש להגיש ביחד עימה וכ"ב. מדובר בשורה ארוכה וחדשה של דרישות שיש בהן להקשות משמעותית על קבלת היתר שליטה במבטח.

הוראות המסמך חלות עם פרסומו על כל מבקש היתר חדש, והן יוחלו גם על מחזיק של היתר קיים, אם נעשה בהיתר שינוי שלדעת הפיקוח הוא שינוי מהותי.

להערכת ישיר ביטוח עשויות להיות למסמך זה השפעות מהותיות על ישיר ביטוח בהיותה מוחזקת ונשלטת בהתאם להיתרי שליטה שהוציא הפיקוח, כמתואר בסעיף 3.7.2 להלן.

טיוטת חוזר חשה. 2013-142 "מדיניות תגמול בגופים מוסדיים – טיוטה"

הטיוטה, מיום 25 בדצמבר 2013, מבקשת להחליף את החוזר הקיים שחייב את החברות לקבוע מדיניות תגמול תלת שנתית מושתתת יעדים ארוכי טווח של הולפרסמה באתר האינטרנט ולייצר שורה ארוכה של הגבלות על תכני מדיניות התגמול מצד אחד, ולהרחיב את תחולתה ואת התייחסותה לשורה ארוכה של בעלי תפקידים בחברות, עובדים זוטרים, תוך החלה רטרואקטיבית של חלק ניכר מהמגבלות הקבועות בה.

3.7.1.3. אסדרה אחרת

חוזר גופים מוסדיים 2013-9-23 "הנהגת תכנית ביטוח ותקנון קופת גמל"

החוזר, מיום 31 בדצמבר 2013, מעדכן ומחליף את חוזר 2013-9-5 מיום 24 באפריל 2013, שביטל מצידו את חוזרים 2006-9-4 ו-2005-1-35 בנוגע להגשת תכניות ביטוח ותקנוני קופות גמל ותכניות ביטוח חיים קבוצתי וקובע הוראות להגשת הודעה לפיקוח בנוגע לתכנית ביטוח או תקנון חדשים וכל שינוי בהם. החוזר מפרט, בין היתר, את הפרטים הנדרשים בהודעה, המידע הנדרש בהודעה בדבר תכניות ביטוח קבוצתי והמידע הנדרש בנוגע לבסיס התמחור.

כמסמך משלים לחוזר שבנדון פרסם הפיקוח ביום 10 ביולי 2013 "עקרונות לניסוח תכניות ביטוח – עמדת ממונה", הכולל, בין היתר, עקרונות מנחים לניסוח תכניות ביטוח ודוגמאות להוראות חוזיות ראויות ושאינן ראויות, לדעת הפיקוח, בתכניות ביטוח. כניסתן לתוקף של הוראות מסמך זה הינה מדורגת החל מיום 1 ביוני 2014 ועד יום 1 ביוני 2015. יצוין כי האמור במסמך זה לא חל על תנאים שתוכנם או נוסחם נקבע בחוק או מכוחו או לפיו, לרבות פוליסות תקניות. לדעת ישיר ביטוח מדובר בהנחיות רחבות וגורפות, שעשויות להעמיד את החברות בהפרה מתמדת ובסיכון לא בר כימות מראש.

חוזר גופים מוסדיים 2013-9-11 "ניהול המשכיות עסקית" ועמדת הממונה "ממצא ביקורת רוחב בנושא המשכיות עסקית"

החוזר, מיום 7 באוגוסט 2013, קובע הוראות בנוגע להיערכותם של גופים מוסדיים לשעת חירום ומתייחס, בין היתר, לניהול אתר חלופי ואתר גיבוי, לתכנית להמשכיות עסקית, לתכנית התאוששות ממשבר, לחובת קיום תרגילים, לקביעת יעדי שירות בחירום, למתן שירות על ידי ספקים מהותיים בשעת חירום ולדיווחים לדיקטוריון ולממונה. על הגופים המוסדיים להתאים את התנהלותם להוראות החוזר במדורג עד ליום 7 באוגוסט 2014. הפיקוח אף ערך ביקורת ותרגילים ביחס להערכות הגופים בהתאם לדרישותיו והוציא סיכום של רשמיו הכלליים. באמצעות החוזר שואף הפיקוח לשדרג את הערכות הגופים לשעת חירום ולפיכך דורש השקעת תשומות גדולות יותר מבעבר לעמידה בדרישותיו. ישיר ביטוח השלימה במהלך שנת הדוח השקעה משמעותית בנושא תשתיותיה להמשכיות עסקית.

חוזר 2006-9-6 "הוראות לניהול סיכוני אבטחת מידע של גופים מוסדיים"
במסגרת הטיפול בנושא אבטחת מידע תיקן הפיקוח את החוזר הנ"ל והוסיף הנחיות וטיוטות של הנחיות בקשר עם זיהוי פונים ועם אבטחת משלוח דיגיטאלי של מידע ללקוחות (חוזר 2013-9-10 אימות זהות לקוח על ידי מערכת סליקה פנסיונית וגו'); חוזר 2013-9-19 מענה לעמיתים הפונים למוקדים הטלפוניים של גוף מוסדי; טיוטת חוזר 2013-140 דוח שנתי ודוח רבעוני לעמיתים ולמבוטחים בגוף המוסדי. דרישות חוזר אבטחת מידע עצמו מוטמעות בישיר ביטוח באופן הדרגתי והיא מדווחת מעת לעת לפיקוח על סטאטוס היישום שלו. רשם מאגרי המידע במשרד המשפטים פירסם אף הוא במהלך שנת הדוח טיוטת הנחיה בדבר "אחריות בעל מאגר מידע לקיום אמצעי אבטחה בעת מתן עיון במידע אישי באמצעות אתר אינטרנט או הפצתו בדואר אלקטרוני" וכן טיוטת הנחיה בדבר "פרשנות ויישום הוראות חוק הגנת הפרטיות בעניין דיוור ישיר ושירותי דיוור ישיר" אשר נועדו להבהיר את המותר והאסור בנושא דיוור מידע ללקוחות בהקשר של הגנת פרטיות ואבטחת המידע. חלק מהוראות הדינים שנזכרו לעיל מכבידים על ישיר ביטוח ביישום האסטרטגיה שלה בקשר עם קידום השירות ללקוחות וישיר ביטוח מקיימת דיאלוג עם הפיקוח ועם רשויות רלוונטיות נוספות במטרה לתקף את דרישות אבטחת המידע כך שתתאפשר התקדמות טכנולוגית בשירות ללקוחות מבלי לפגוע באבטחה סבירה של המידע.

חוזר 2013-9-3 "עמדת ממונה – הבהרה: חוזר איסוף מידע סטטיסטי לגבי יישוב תביעות ואופן טיפול בבקשות למשיכה ולהעברת כספים" ומכתב שה. 2014-1729 "פרסום נתונים לגבי אופן יישוב תביעות - טיוטה"

בעקבות כניסתו לתוקף של חוזר איסוף מידע סטטיסטי וגו' בשנת 2011 ודיווח לפיקוח של נתונים לשנת 2012 כנדרש בו על ידי החברות, ביצע הפיקוח ביקורת ולמידה לגבי אופן יישום החוזר בחברות השונות, ופירסם את עמדתו לגבי דרך היישום הנכונה של החוזר במסגרת ההבהרה לעיל, שפורסמה ביום 20 בפברואר 2013. במקביל, דיווח הפיקוח לכל חברה כיצד נראה הדיווח שלה ביחס לדיווח ממוצע של כלל השוק, וביום 15 לינואר 2014 פירסם את המכתב הנ"ל שבו הציע דרך ניקוד איכות השירות שנותנות החברות בקשר עם תביעות לצורך פירסום עתידי של ציונים לציבור.

3.7.2. חסמי כניסה ויציאה

- א. העיסוק בביטוח כפוף לחוק הפיקוח ולריבוי של הסדרה מכוחו.
- ב. הכניסה לענף כרוכה בקבלת רישיון מבטח, היתר החזקת אמצעי שליטה, היתר שליטה ורישיון לשיווק תוכניות ביטוח מהמפקח על הביטוח וכן עמידה בדרישות הרלוונטיות של חוק הפיקוח לתחום זה, ובכלל זה, בין היתר, עמידה בהון מינימאלי נדרש ובמקרי הצורך - מתן התחייבות של בעלי השליטה בחברה בקשר עם השלמת הון לצורך קבלת היתר החזקת אמצעי שליטה כאמור.
- ג. נכון לתאריך אישור הדוח עמדה ישיר ביטוח בתנאי ההיתר.
- ד. הכניסה לעסקי ביטוח המופצים בשיטת ההפצה הישירה כרוכה בעלויות שיווק ורכישה גבוהות בשנים הראשונות לפעילות.
- ה. היציאה מתחום הפעילות כרוכה באישור המפקח על הביטוח ועמידה בדרישות חוק אחרות, ובכלל זה התיישנות תביעות משפטיות.

3.7.3 גורמי הצלחה קריטיים

להלן יפורטו גורמי הצלחה הקריטיים לפעילות ישיר ביטוח:

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

3.7.4 השקעות

3.7.4.1 מבנה ניהול ההשקעות של ישיר ביטוח

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

דירקטוריון ישיר ביטוח מתווה את מדיניות ההשקעות הכוללת של ישיר ביטוח תוך חלוקה לפי השקעת כספי הנוסטר והשקעת כספי המשתתפות. במדיניות ההשקעות כאמור נקבעת על ידי דירקטוריון ישיר ביטוח האסטרטגיה ומסגרת החשיפה בהתאם למסלולי ההשקעה השונים.

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

נכון לתאריך הדוח על המצב הכספי ותאריך הדיווח מוחזקים כספי הנוסטר ברובם באגרות חוב ממשלתיות, אגרות חוב קונצרניות, במזומנים, במק"מ, ובפיקדונות בבנקים.

כספי המשתתפות מושקעים ומנוהלים בהתאם לתקנונים של מסלולי ההשקעה השונים, לפי הפירוט להלן:

סל "אג"ח 80" - לפחות 80% מנכסיו מושקעים באג"ח של ממשלת ישראל, אג"ח המדורגות AA ומעלה ופיקדונות בבנקים. עד 20% מנכסיו מושקעים באג"ח חברות (מדורגות A ומטה) אג"ח להמרה, הלוואות, מקרקעין והשקעות אחרות.

סל "אג"ח ממשלתי 75" - לפחות 75% מנכסיו מושקעים באג"ח של ממשלת ישראל, עד 15% באג"ח חברות, עד 25% בפיקדונות, מקרקעין והשקעות אחרות.

ביטוח ישיר – השקעות פיננסיות בע"מ

סל "אג"ח ממשלתי 60" - לפחות 60% מנכסיו מושקעים באג"ח של ממשלת ישראל, עד 15% במניות ונגזרותיהן, עד 15% באג"ח חברות, עד 25% בפיקדונות, הלוואות, מקרקעין והשקעות אחרות.

סל "אג"ח ממשלתי 50" - לפחות 50% מנכסיו מושקעים באג"ח של ממשלת ישראל, עד 50% במניות ונגזרותיהן, עד 15% באג"ח חברות, עד 25% בפיקדונות, הלוואות, מקרקעין והשקעות אחרות.

סל "כללי" - הנכסים במסלול יושקעו על-פי שיקול דעתה של ישיר ביטוח בכפוף למגבלות ולהוראות שנקבעו בתקנות ההשקעות לעניין השקעת התחייבויות הנובעות מעסקי ביטוח חיים משתתף ברווחים בישראל. לחברה אין חובה להשקיע באפיק מתמחה או שיעור מינימאלי באפיק כלשהו.

3.7.4.2. התפלגות הנכסים המנוהלים וכספי הנוסטר

נוסטר	כספים תלויי תשואה
השקעות פיננסיות – 1,501,018 אלפי ש"ח	השקעות פיננסיות – 473,277 אלפי ש"ח
מזומנים – 571,198 אלפי ש"ח	מזומנים – 20,337 אלפי ש"ח

לפרטים נוספים בדבר תשואות שהושגו במסלולי ההשקעות והרכב ההשקעות של ישיר ביטוח ראו ביאור ג' ו-ד' לדוחות הכספיים המצורפים.

3.7.5. ביטוח משנה

3.7.5.1. מדיניות חשיפה

- מדיניות החשיפה של ישיר ביטוח למבטחי משנה מושתתת על בסיס הכללים הבאים:
 - העדפת מבטחי משנה עם דירוג בינלאומי גבוה - ישיר ביטוח מעדיפה שלא לערוך חוזים עם מבטחים בדירוג מתחת לסוג A בכלל (לפי דירוג Standard & Poors) ולהגביל חשיפה למבטחים בדירוג "A" ו-"A". בהקשר זה נוקטת ישיר ביטוח גישה מחמירה יותר לגבי ענפים שמאופיינים בתשלום תביעות על-פני שנים רבות לאחר אירוע ביטוחי (long-tail) וגישה מקלה יותר בענפים שמאופיינים בתשלום תביעות תקופה קצרה בלבד לאחר אירוע ביטוחי (short-tail). שמירה על כללים אלו כפופה ליכולתה של ישיר ביטוח להשיג כיסוי הולם בשווי כלכלי ראוי, בהתאם לפרופיל הסיכונים של ישיר ביטוח ולאינטרסים של ישיר ביטוח בבנייה וטיפול של יחסים ארוכי טווח עם שותפים נבחרים.
 - הגבלת תלות במבטחי משנה בודדים - בתחומי הביטוח הכללי, ישיר ביטוח נוהגת שלא להקצות חלק העולה על 20% מכל חוזה המוגדר כמרכזי למבטח משנה בודד, כשאפשר להשיג את הכיסוי הנדרש בפיזור כנ"ל ללא תוספת מהותית בעלויות. בתחום ביטוח החיים השיעור המקביל עומד על 30%. כמו כן, ישיר ביטוח נוהגת שלא להקצות חלק העולה על 15% מכל חוזה מרכזי למבטח משנה שדירוגו מתחת ל-"A+" ולא להקצות חלק העולה על 10% מכל חוזה מרכזי למבטח משנה שדירוגו מתחת ל-"A", הכל לפי דירוג Standard & Poors. שמירה על כללים אלה כפופה ליכולתה של ישיר ביטוח להשיג את הכיסוי הנדרש ללא תוספת מהותית בעלויות.
 - פיזור החשיפה לרעידת אדמה - ישיר ביטוח נוהגת שלא להקצות חלק העולה על 20% מהחשיפה הכללית לרעידת אדמה למבטח משנה בודד. בנוסף, ישיר ביטוח נוהגת להגביל את החשיפה הכללית לרעידת אדמה למבטח משנה בודד לסכום המהווה 50% מההון העצמי הרגולטורי.
 - הגבלת סיכון האשראי במבטחי משנה בודדים - אם חשיפת ישיר ביטוח למבטח משנה בודד עולה על 15% מההון העצמי הרגולטורי, ישיר ביטוח נוהגת לשקול נקיטת צעדים שיגבילו חשיפה זו לאותו 15%. לגבי מבטח משנה שדירוגו מתחת ל-"A+", יחס זה עומד על 10%. לגבי מבטח משנה שדירוגו מתחת ל-"A", יחס זה עומד על 5%.
 - לישיר ביטוח אין עסקאות ביטוח משנה חריגות.

3.7.5.2. **ביטוח משנה בתת תחום ביטוח חובה**

תת-תחום ביטוח רכב חובה מאופייין בשכיחות תביעות סטטית יחסית, ובשונות גבוהה בגובה התביעה. לאור האמור, התחייבויות ישיר ביטוח בתחום מגובות בחוזה ביטוח משנה מסוג "עודף הפסדים" (excess of loss). בחוזים מסוג זה, תמורת פרמיה נקובה בגין כל כלי רכב מבוטח, מבטחי המשנה משתתפים בתשלום של כל תביעה שעלותה עולה על השתתפות עצמית נקובה עד לגבול אחריות נקוב. בחוזה אין תקבולי עמלות ממבטחי המשנה.¹¹ ישיר ביטוח הפעילה את חוזי ביטוח המשנה בשנת 2013, אך לא הגיעה לתקרות הכיסוי שנקבעו בתקופות המדווחות, ואין לה תביעות תלויות בהיקף המתקרב לתקרות הכיסוי שנקבעו. בשנת 2014 חודשו החוזים במתכונת דומה. כ-29% מהפרמיה בביטוח משנה, בתת-תחום זה, שנרשמה בשנת 2013, הינה בגין מבטחי משנה בדירוג מסוג AA ומעלה לפי דירוג Standard & Poors. כמו כן, אין לישיר ביטוח מבטחי משנה עם דירוג שנמוך מסוג A בתחום זה. להלן פירוט לגבי מבטחי משנה שחלקם בפרמיה בתת-תחום זה מהווה יותר מ-10% מסך פרמיה המשנה של ישיר ביטוח בתחום ביטוח כללי בשנת 2013:

דרוג מבטח המשנה לפי S&P	פרמיית משנה בשנת 2013 (אלפי ש"ח)	שם החברה
A+	4,904	Scor Global P&C S.E.

3.7.5.3. **ביטוח משנה בתת תחום ביטוח רכב רכוש**

בגין שנת 2013 נרכש חוזה ביטוח משנה מסוג עודף הפסדים לקטסטרופות (Catastrophe Excess of Loss). בחוזים מסוג זה, תמורת פרמיה נקובה, מבטחי המשנה משתתפים בתשלום תביעות בגין אירועים מסויימים הנקובים בחוזה, שעלותם עולה על השתתפות עצמית נקובה, עד לגבול אחריות נקוב. בשנת 2014 חודש החוזה במתכונת דומה. בחוזה אין תקבולי עמלות ממבטחי המשנה.¹² ישיר ביטוח לא הגיעה לתקרות שנקבעו בתקופות המדווחות, ואין לה תביעות תלויות בהיקף המתקרב לתקרה שנקבעה. דירוג מבטחי המשנה עמם ישיר ביטוח עובדת בתחום זה הוא מתחת לדירוג AA לפי דירוג Standard & Poors בשנת 2013. אין לישיר ביטוח מבטחים עם דירוג שנמוך מסוג A בתחום זה.

3.7.5.4. **ביטוח משנה בתת תחום ענפי רכוש אחרים**

ישיר ביטוח רכשה שני סוגי חוזי ביטוח משנה עיקריים¹³:

1. חוזה ביטוח מותר (Fire Surplus) - בחוזה מסוג זה, שיעור מסוים מן הפרמיה של כל פוליסה עובר למבטחי המשנה בהתאם לגובה הכיסוי הביטוחי, תמורת התחייבות לשלם את אותו שיעור מן התביעות. בנוסף לתשלום תביעות, מבטחי המשנה משלמים עמלה מתוך הפרמיות שנתקבלו. מפתח העמלות נקבע על-פי ניסיון התביעות, קרי חלקן קבוע וחלקן מתעדכן. בשנת 2014 חודש החוזה הנ"ל במתכונת דומה.
2. חוזי ביטוח עודף הפסדים לקטסטרופות (Catastrophe Excess of Loss) - בחוזים מסוג זה, תמורת פרמיה שמהווה שיעור קבוע מסך שווי הרכוש בביטוח במשך השנה, מבטחי המשנה משתתפים בתשלום תביעות בגין אירועים מסויימים הנקובים בחוזה, שעלותם עולה על השתתפות עצמית נקובה, עד לגבול אחריות נקוב. באמצעות חוזים אלה מקטינה ישיר ביטוח את הסיכון שנוותר בחלקה במסגרת חוזה ביטוח מותר הנזכר לעיל. אין תשלום עמלות בחוזים אלה. בשנת 2014 חודשו החוזים הנ"ל במתכונת דומה.

¹¹ יצוין, כי בחוזי ביטוח רכב חובה מול מבטחי המשנה נקבע כי סמכות השיפוט במקרה של סכסוך תהיה בית המשפט בישראל, שידון לפי הדין הישראלי, וכן כי הבוררות תיערך, במידת הצורך, בישראל.

¹² יצוין, כי בחוזי ביטוח רכב רכוש מול מבטחי המשנה נקבע כי סמכות השיפוט במקרה של סכסוך תהיה בית המשפט בישראל, שידון לפי הדין הישראלי, וכן כי הבוררות תיערך, במידת הצורך, בישראל.

¹³ יצוין, כי בחוזי ביטוח ענפי רכוש אחרים מול מבטחי המשנה נקבע כי סמכות השיפוט במקרה של סכסוך תהיה בית המשפט בישראל, שידון לפי הדין הישראלי, וכן כי הבוררות תיערך, במידת הצורך, בישראל.

ביטוח ישיר – השקעות פיננסיות בע"מ

דירוג מבטחי המשנה עמם עובדת ישיר ביטוח בתחום זה הוא מסוג AA ומעלה לפי דירוג Standard & Poors בגין כ-31% מהפרמיה בביטוח משנה שנרשמה בשנת 2013, ומסוג BBB בגין כ-4% ממנה. אין לישיר ביטוח מבטחי משנה עם דירוג שנמוך מסוג BBB בתת-תחום זה. גבולות האחריות בהסכמי ביטוח המשנה נקובים בשקלים חדשים.

להלן פירוט לגבי מבטחי משנה שחלקם בפרמיה בתת-תחום זה מהווה יותר מ-10% מסך פרמיה המשנה של ישיר ביטוח בתחום ביטוח כללי בשנת 2013:

דרוג מבטח המשנה לפי S&P	פרמיית משנה בשנת 2013 (אלפי ש"ח)	שם החברה
A+	1,343	Scor Global P&C S.E.

3.7.5.5. ביטוח משנה בתחום ביטוח חיים וחסכון וחסכון ארוך טווח

חוזה ביטוח המשנה המרכזי של ישיר ביטוח בתחום זה הינו מסוג Quota-Share & Surplus. בחוזה זה נקבע סכום בסיכון בשייר עצמי עבור כל מבוטח ובגין כל סוג סיכון. סכומי ביטוח מעבר לשייר העצמי עוברים במלואם למבטחי המשנה. ישיר ביטוח מעבירה למבטחי המשנה את חלקם היחסי בפרמיה (על-פי תעריפי הסיכון שנקבעים בהסכם ההתקשרות) תמורת התחייבות מבטחי המשנה לשלם את אותו שיעור מן התביעות¹⁴. בתחום זה, אין לישיר ביטוח מגבלות לגבי השתתפותם של מבטחי המשנה בתביעות למעט תקרת כיסוי ברמת מבוטח בודד שעומדת על 5 מליון ש"ח. בשנת 2014 חודש חוזה ביטוח המשנה במתכונת דומה. בנוסף לתשלום חלקם היחסי בתביעות, מבטחי המשנה משלמים עמלה מתוך הפרמיות ועמלת רווחים. עמלת רווחים ("profit commission"), מהווה אחוז מהרווחים החיתומיים שהשיגו מבטחי המשנה בתקופת הדיווח. עמלה זו מחושבת רק בגין חלק המוצרים אשר מבטחים בידי אותו מבטח משנה. פוליסות בעלות סיכון מיוחד מועברות באופן פרטני ("פולטטיבי") ללא תקרת כיסוי.

בנוסף לנ"ל לישיר ביטוח עודף הפסדים לקטסטרופות (Catastrophe Excess of Loss) בתחום זה. בחוזים מסוג זה, תמורת פרמיה שמהווה שיעור קבוע מסך הסכומים בביטוח במשך השנה, מבטחי המשנה משתתפים בתשלום תביעות בגין אירועים מסוימים הנקובים בחוזה, שעלותם עולה על השתתפות עצמית נקובה, עד לגבול אחריות נקוב. באמצעות חוזים אלה מקטינה ישיר ביטוח את הסיכון שנוותר בחלקה במסגרת חוזה ביטוח Quota-Share & Surplus הנזכר לעיל. אין תשלום עמלות בחוזים אלה. בשנת 2014 חודשו החוזים הנ"ל במתכונת דומה.

דירוג מבטחי המשנה איתם ישיר ביטוח עובדת בתחום ביטוח חיים הוא מסוג AA ומעלה לפי דירוג Standard & Poors בגין כ-86% מהפרמיה בביטוח משנה שנרשמה בשנת 2013. כמו כן, אין לישיר ביטוח מבטח משנה עם דירוג שנמוך מסוג A בתחום זה.

להלן פירוט לגבי מבטחי משנה שחלקם בפרמיה בתת-תחום זה מהווה יותר מ-10% מסך פרמיה המשנה של ישיר ביטוח בתחום ביטוח חיים בשנת 2013:

דרוג מבטח המשנה לפי S&P	פרמיית משנה בשנת 2013 (אלפי ש"ח)	שם החברה
+AA	6,636	Kölnische Rückversicherungs-Gesellschaft AG
-AA	6,751	Swiss Reinsurance Company
-AA	4,188	Munich Reinsurance Company
+A	2,191	SCOR Global Life S.E.

¹⁴ יצוין, כי בחוזי ביטוח חיים מול מבטחי המשנה נקבע שסכסוכים בין הצדדים יוסדרו בדרך של בוררות שתיערך בישראל ועל פי הדין הישראלי. סמכות השיפוט במקרה של סכסוך בענייני תשלומים תהיה בבית משפט בישראל שידון על פי הדין הישראלי.

3.7.5.6. ביטוח משנה בתחום ביטוח בריאות

חוזי ביטוח המשנה בתחום זה הינם מסוג Quota-Share. בחוזים אלו, ישיר ביטוח מעבירה למבטחי המשנה את חלקם היחסי בפרמיה (על-פי תעריפי הסיכון שנקבעים בהסכם ההתקשרות) תמורת התחייבות מבטחי המשנה לשלם את אותו שיעור מן התביעות. בנוסף לתשלום חלקם היחסי בתביעות, מבטחי המשנה משלמים עמלה מתוך הפרמיות. דירוג מבטחי המשנה איתם ישיר ביטוח עובדת בתחום הבריאות הוא מסוג AA ומעלה לפי דירוג Poors & Standard בגין 90% מהפרמיה בביטוח משנה שנרשמה בשנת 2013. החלק הנותר הועבר לחברת ביטוח ישראלית.

דירוג מבטחי המשנה איתם ישיר ביטוח עובדת בתחום תאונות אישיות הוא מסוג AA ומעלה לפי דירוג Poors & Standard בגין 100% מהפרמיה בביטוח משנה שנרשמה בשנת 2013. בשנת 2014 חוזה ביטוח המשנה לא חודש לעסקים חדשים. דירוג מבטחי המשנה איתם ישיר ביטוח עובדת בתת-תחום בריאות (השתלות, ניתוחים ותרופות) הוא מסוג AA ומעלה לפי דירוג Standard & Poors בגין כ-74% מהפרמיה בביטוח משנה שנרשמה בשנת 2013. החלק הנותר הועבר לחברת ביטוח ישראלית. בשנת 2014 חודש חוזה ביטוח המשנה במתכונת דומה.

להלן פירוט לגבי מבטחי משנה שחלקם בפרמיה מהווה יותר מ-10% מסך הפרמיה בתחום בשנת 2013:

דרוג מבטח המשנה לפי S&P	פרמיית משנה בשנת 2013 (אלפי ש"ח)	שם החברה
-AA	10,449	Swiss Reinsurance Company

3.7.5.7. ביטוח משנה בענפי ביטוח אחרים (חבויות)

ענפי ביטוח אחרים (חבויות) מאופיינים בשונות גבוהה בגובה התביעה. לאור האמור, התחייבויות ישיר ביטוח בתחום מגובות בחוזי ביטוח משנה מסוג "עודף הפסדים" (excess of loss). בחוזים מסוג זה, תמורת פרמיה נקובה, מבטחי המשנה משתתפים בתשלום של כל תביעה שעלותה עולה על השתתפות עצמית נקובה עד לגבול אחריות נקוב. בחוזים אלו אין תקבולי עמלות ממבטחי המשנה. ישיר ביטוח לא הפעילה את חוזי ביטוח המשנה בשנת 2013. בשנת 2014 חודשו החוזים במתכונת דומה.

3.7.5.8. חשיפת מבטחי משנה לרעידת אדמה

חשיפת מבטחי המשנה לרעידת אדמה בחוזי ענפי הרכוש של ישיר ביטוח היא כ-1,184 מיליון ש"ח כשמתוכה כ-114 מיליון ש"ח היא דרך חוזים יחסיים (אשתקד כ-1,085 מיליון ש"ח וכ-124 מיליון ש"ח בהתאמה). ה-MPL (Maximum Probable Loss) של ישיר ביטוח לשנת הדוח עמד על כ-1.8% מסך שווי הנכסים בביטוח. מבט ישיר ביטוח על ה-MPL לשנת 2014 עומד על כ-1.9% מסך שווי הנכסים בביטוח.

33% מחשיפה זו מכוסה על-ידי חברות עם דירוג מסוג AA ומעלה לפי דירוג Standard & Poors, 64% מכוסה על-ידי חברות עם דירוג מסוג A ו-3% מכוסה על ידי חברות מדירוג מסוג BBB. חשיפתן של חברה אחת עולה על 10% מסך החשיפה לרעידת אדמה, והיא: Hannover Re.

לפרטים נוספים אודות מבטחי המשנה ראו ביאור 140(2) לדוחות הכספיים המצורפים.

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

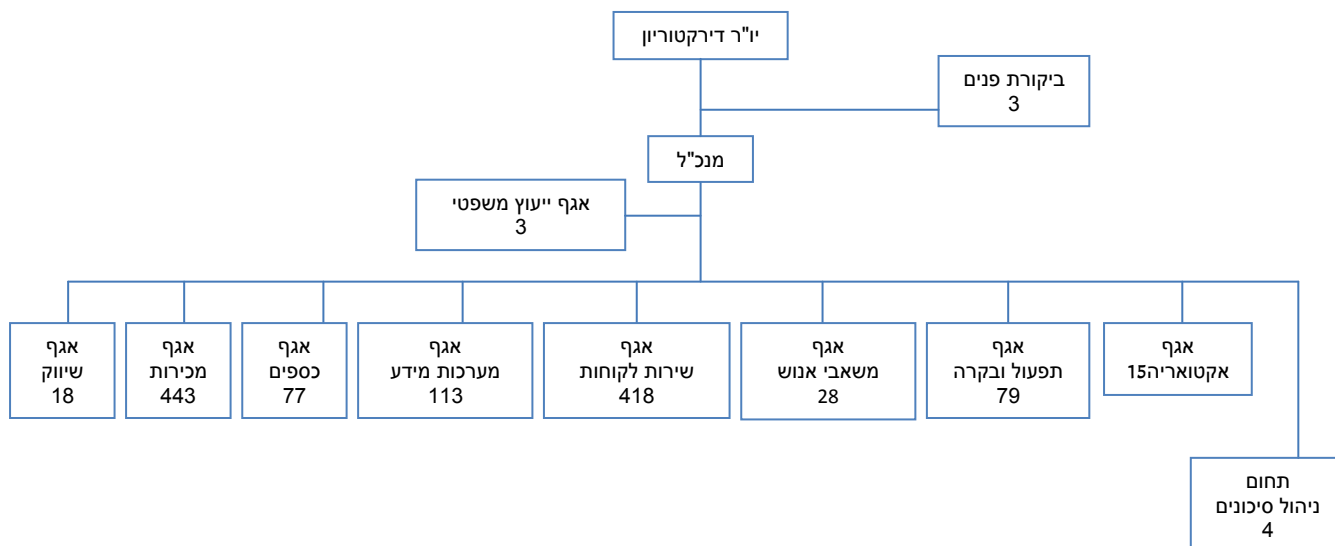
סה"כ			ענפי חבויות ואחרים			ענפי רכוש ואחרים			ביטוח רכב רכוש			ביטוח רכב חובה			שנת חיתום
2011	2012	2013	2011	2012	2013	2011	2012	2013	2011	2012	2013	2011	2012	2013	
13,546	18,027	21,013	-	-	-	13,546	18,027	21,013	-	-	-	-	-	-	רעידת אדמה
6,556	5,461	5,090	43	91	84	6,513	5,370	5,006	-	-	-	-	-	-	לא רעידת אדמה יחסי
23,598	20,491	21,580	285	333	624	-	-	-	784	801	1,107	22,529	19,357	19,849	לא רעידת אדמה לא יחסי
43,700	43,979	47,683	328	424	708	20,059	23,397	26,019	784	801	1,107	22,529	19,357	19,849	סה"כ פרמיות
15,662	35,768	37,020	(406)	233	276	11,600	15,187	14,139	800	810	80	3,668	19,538	22,525	רווח (הפסד) משנה

- העלייה ברווחי ביטוח משנה בענף רכב חובה בשנת 2013, בהשוואה לשנת 2012, נובעת מקיטון בהערכת התביעות התלויות.
- העלייה בפרמיות בענפי רכוש ואחרים בשנת 2013, בהשוואה לשנת 2012, נובעת בעיקר מענף דירות, עקב עליה במחירי ביטוח משנה ומגידול היקף הסכומים בכיסוי לרעידת אדמה.

3.7.6. הון אנושי

3.7.6.1. תרשים המבנה הארגוני של ישיר ביטוח

להלן תרשים המבנה הארגוני של ישיר ביטוח נכון לתאריך הדוח על המצב הכספי:



3.7.6.2. שינויים מהותיים במצבת עובדי ישיר ביטוח

נכון ליום 31 בדצמבר 2013 מעסיקה ישיר ביטוח כ-1,155 עובדים (במונחי משרות) לעומת כ-1,037 אשתקד. בעקבות שינוי ארגוני שבוצע בישר ביטוח במהלך שנת הדוח, נכון לתאריך הדוח על המצב הכספי אגף מכירות מטפל בכל מערך המכירות והחידושים (ביטוח כללי, חיים ובריאות) ואגף השירות מרכז את הטיפול בשירות ובתביעות בכל היבטים אלה. אגף אקטואריה מטפל בתעריפים ובחישוב עתודות ואגף תפעול ובקרה מרכז את יחידות החיתום וההפקה, הבקרה, ההמשכיות העסקית, פרויקטים חוצי חברה וארגון ושיטות. יתר האגפים נותנים, בהתאם לתפקידם המקצועי, שירות לכל תחומי הפעילות של ישיר ביטוח. במהלך שנת הדוח חל גידול במצבת כוח האדם בישר ביטוח הן בשל דרישות אסדרה שחייבו אותה להגדיל כוח אדם באגפי מערכות מידע, כספים וביקורת וביחידות הבקרה, והן בשל צמיחתה, בדגש על מוקדי שירות, חידושים וחיים. לישר ביטוח אין תלות מהותית בעובד מסוים. תחלופת העובדים בשנת הדוח קטנה בהשוואה לשנה קודמת למרות העובדה שמרבית עובדי ישיר ביטוח הם עובדי מוקדים שמתאפיינים (בשוק העבודה בכללותו) בתחלופה גבוהה, וזאת בזכות מאמצי שימור שמקיימת ישיר ביטוח.

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

כל עובדי ישיר ביטוח, לרבות ההנהלה הבכירה, מועסקים בחוזי עבודה אישיים המגדירים את תנאי העסקתם, לרבות משכורת בסיס, תנאים סוציאליים ותנאים נלווים. ישיר ביטוח נוהגת להעניק לכלל עובדי המטה שלה בונוסים שנתיים בהתאם לקריטריונים שהיא קובעת ובכללם עמידת ישיר ביטוח ביעדיה ועמידת כל אחת מיחידות ישיר ביטוח ביעדיה הפרטניים, הנגזרים מיעדי ישיר ביטוח ומקדמים את השגתם. לכל דרגי הניהול יעדים אישיים שהם נדרשים לעמוד בהם כתנאי לקבלת בונוס שנתי. גם עובדי ישיר ביטוח המועסקים במוקדיה הטלפוניים מתוגמלים, מעבר לשכר הבסיסי, בבונוסים חודשיים אשר נגזרים מעמידתם ביעדים על מנת להמריץ שיפור ביצועים ועמידת ישיר ביטוח ביעדיה.

3.7.6.4. השקעות ישיר ביטוח באימונים, בהדרכות ובפיתוח ארגוני

עיקר עובדי ישיר ביטוח הם נציגי מוקדים טלפוניים המעניקים שירות ישיר ללקוחות ישיר ביטוח. על מנת להכשירם לתפקידם מקיימת ישיר ביטוח מגוון רחב של קורסי קליטה והכשרה על פני כל השנה, במסגרתם מקבלים העובדים הכשרה בתחום הביטוח, הכרות עם מערכות המחשוב, ניהול הידע והטלפוניה של ישיר ביטוח והכרות עם נהלי ישיר ביטוח והקוד האתי שלה וכן הדרכות ייחודיות לתחומי הפעילות של ישיר ביטוח.

ישיר ביטוח רואה בשדרה הניהולית שלה את המפתח להצלחתה. לפיכך, משקיעה משאבים ארגוניים רבים בפיתוח, טיפוח והשבחת ההון הניהולי על כל דרגיו, ומקיימת גם הכשרות ייעודיות לכל דרגי הניהול בהן מושם דגש על פיתוח יכולות ניהוליות, כולל הנעת עובדים, קביעת יעדים ובניית תכנית עבודה להשגתם. בנוסף לקורסי ההדרכה המקצועיים, וכחלק מהשקעת ישיר ביטוח בפיתוח הפוטנציאל של המשאב האנושי ומימושו, מופעלת, מזה 7 שנים - ה"אקדמיה", במסגרתה מעניקה ישיר ביטוח לעובדיה תכנית לימודי העשרה, המאפשרת התפתחות בתחום האישי והמקצועי ובניית מסלול קריירה בתוכה.

3.7.6.5. קרן מלגות וסיוע

במסגרת רישום מניות ישיר ביטוח למסחר בבורסה, כמפורט בסעיף 1.4.2 לעיל, ייחדה ישיר ביטוח סך של כ-2,000 אלפי ש"ח לקרן מלגות וסיוע לעובדי ישיר ביטוח ובני משפחותיהם שאינם בעלי עניין או נושאי משרה בישיר ביטוח. בהתאם לתקנון הקרן, שאושר על ידי ועדת הביקורת והדירקטוריון של ישיר ביטוח, סכומי המלגות והסיוע יחולקו באופן רבעוני במהלך שנתיים וחצי (30 חודשים), החל מחודש ינואר 2014, כך שבכל רבעון תחולק כעשירית מסכום הקרן.

סכום יתרת הקרן שטרם נוצל יתעדכן בהתאם לשינוי בפער שבין מחיר מניית ישיר ביטוח בבורסה לתוספת המימוש של עובדי ישיר ביטוח הזכאים לאופציות על פי תכנית האופציות של ישיר ביטוח בגין תקופת החישוב. ישיר ביטוח תיקח בחשבון לעניין קביעת סכום ההפרשה הרבעונית לקרן את השינוי בסכום ההטבה שהיו מקבלים עובדים הזכאים לאופציות על פי תכנית האופציות של ישיר ביטוח לו היו מממשים את האופציות ומוכרים את המניות הנובעות מהמימוש ביום המסחר האחרון של אותו רבעון. ככל שישגדל סכום ההטבה, כך יגדל סכום ההפרשה הרבעונית לקרן, ולהפך - ככל שיקטן סכום ההטבה כך יפחת סכום זה.

3.7.6.6. נושאי משרה ומנהלים בכירים

א. כללי

נכון לתאריך המאזן ותאריך הדוח נושאי המשרה של ישיר ביטוח מונים 9 דירקטורים, 3 חברי ועדות ההשקעה שאינם דירקטורים וכן 13 נושאי משרה נוספים. נושאי משרה אלה הם המנכ"ל, מבקרת הפנים, היועצת המשפטית, ומי שעומדים בראש כל אחד מן האגפים שתוארו בתרשים מבנה ישיר ביטוח לעיל (להלן: "נושאי משרה בכירים") וכן מנהל הסיכונים וחשבת ישיר ביטוח. הדירקטורים המכהנים מטעם בעלי המניות (בעלי השליטה, נציגיהם ונציגי באטרי) אינם מקבלים תגמול בגין כהונתם כדירקטורים.

ב. תגמול נושאי משרה בכירים

בגין שנת 2013 חילקה ישיר ביטוח מענקים לנושאי משרה בכירים, בסך כולל של כ-4,363 אלפי ש"ח, לא כולל מס שחר.

3.7.7. שיווק והפצה

מוצרי ישיר ביטוח בתחומי הפעילות שלה הינם, בעיקרם, מוצרים מקבילים לאלה הנמכרים על-ידי חברות ביטוח אחרות, וככאלה יכול המבוטח להמירם במוצריה של חברה אחרת, ולפיכך חשופה ישיר ביטוח לתחרות במחירים ובהיקפי הכיסוי והשירות הניתנים על-ידי חברות אחרות. כמובן, שקיימים הבדלים בהיקפי הכיסוי, תנאיו ואיכות השירות בין חברות הביטוח המתחרות זו בזו, בכפוף למגבלות האסדרה החקיקתית.

ייחודיות מוצרי ישיר ביטוח נובעת בעיקרה משיטת השיווק הישירה בה היא נוקטת שכן מרבית חברות ביטוח משווקות את מוצריהן בעיקר באמצעות מתווכים (סוכני ביטוח). שיטת השיווק הישירה כרוכה – בראיית ישיר ביטוח - בתקשורת ישירה עם הלקוח, בשעות זמינות ארוכות של השירות, ברמת שקיפות גדולה ללקוחות, ובמאמץ מתמיד לפשט את המוצר ואת דרכי רכישתו, לנסח אותו בצורה בהירה ופשוטה להבנה ולהעניק ללקוחות שירות מהיר ויעיל באמצעים ישירים ומגוונים ככל האפשר.

מתחרים לשיטת השיווק של ישיר ביטוח קיימים בשוק, בין אם מדובר בחברת ביטוח דוגמת ישיר ביטוח, בין אם בפעילות ישירה במסגרת חברה 'מסורתית' ובין אם במודל הסוכנים, שחלקם משווקים באמצעים דומים לאלה של ישיר ביטוח.

ישיר ביטוח מוכרת חלק ממוצריה גם בערוצים דיגיטאליים כמו אינטרנט וסמארטפונים והיא מרחיבה בהדרגה את היקפי המכירה והשירות בערוצים אלה. בתחום זה ישיר ביטוח הינה חלוצה ומתקדמת מהחברות המתחרות, אך גם חברות אחרות מרחיבות את פעילותן לערוץ זה וחלקן משווקות פוליסות ביטוח גם בערוצי הפצה ישירים (ללא סוכני ביטוח) – בעיקר באמצעות הטלפון והאינטרנט.

כל חברות הביטוח הפעילות בישראל בתחום זה הינן מתחרות של ישיר ביטוח אך ישיר ביטוח רואה את עיקר התחרות שלה בסוכני הביטוח, משום היותם ערוץ שיווק חליפי לערוצי השיווק הישירים, והיא פועלת, בין היתר באמצעות פרסום, על מנת לשנות את הרגלי הצריכה של הציבור לטובת רכישה ישירה וללא תיווך של גורם שלישי. כחלק מפעולות ישיר ביטוח לעודד תחרות כאמור, ועל מנת לחזק את הלגיטימציה של שיטת השיווק הישירה, מפעילה ישיר ביטוח מספר מותגים ומשקיעה בקידום. כמו כן, ישיר ביטוח משקיעה מעת לעת במיזמים ושיתופי פעולה שיווקיים שונים. נכון לתאריך המאזן, ההשקעות כאמור אינן בסכומים מהותיים לישיר ביטוח ו/או לפעילותה. כיום פועלת ישיר ביטוח תחת שמות המותגים "ביטוח ישיר" – "הקש על החמש" ("555555" וצירופים מקוצרים של ספרה זו דוגמת כתובת אתר האינטרנט של המותג), "9000000", YNET ביטוח ו-LIFE DIRECT – שני האחרונים על בסיס הסכמי שיתוף פעולה הנזכרים בסעיף 3.7.13 להלן. בשנת 2011 השיקה ישיר ביטוח גם אתר השוואת תעריפי ביטוח חובה בשם UCOMPARE.

ישיר ביטוח משקיעה מאמצים על מנת לחזק את הקשר הדיגיטאלי שלה עם לקוחותיה ולהרחיב את היקף הפעילות הדיגיטאלית שלה מולם על חשבון החלופה של התכתבות באמצעות ניירת. במסגרת ערוץ האינטרנט נמכרות כיום פוליסות לביטוח רכב, ביטוח דירה וביטוח נסיעות לחו"ל וניתנים שירותים שונים ללקוחות הן באינטרנט, הן באמצעות אתר מותאם למכשיר סלולארי חכם והן בשירות עצמי בנתב השיחות של ישיר ביטוח. הקשר הישיר עם לקוחותיה מאפשר לישיר ביטוח ללמוד באופן ישיר את צרכי הלקוח ובכך להתאים את פעולותיה ומוצריה לצרכים אלה תוך שימוש באמצעים טכנולוגיים המאפשרים גמישות.

כתוצאה משיטת העבודה שתוארה לעיל, יש לישיר ביטוח מבנה הוצאות שונה מזה של חברות ביטוח הפועלות באמצעות סוכנים. מבנה ההוצאות בתחום זה אינו כולל עמלות לסוכנים (למעט במסגרת מכירת ביטוחי משכנתא באמצעות סוכנות ביטוח של תאגיד בנקאי ומבנה התשלום בהסכם עם סופר פארם) והוצאות הרכישה כוללות הוצאות פרסום, יחסי ציבור, שיווק ומכירה, פיתוח של ערוצי השיווק ותשלום שכר עובדי ישיר ביטוח המוכרים את מוצריה. במסגרת הוצאות הרכישה נכללות גם הוצאות בגין מבצעים שיווקיים והסכמי שיתוף פעולה שיוצרת ישיר ביטוח מעת לעת עם חברות וגופים שונים המסייעים לישיר ביטוח להגדיל את מעגל לקוחותיה, ולהציע הן ללקוחות חדשים והן ללקוחות קיימים מוצרים מתאימים והטבות שונות. לישיר ביטוח אין הסכמי בלעדיות בתחומים אלה עם ספק כלשהו או תלות בספק כזה או אחר ואין לה ערוץ הפצה, מעבר לשיווק הישיר שלה, שמהווה מעל 10% מהפרמיות בתחום פעילות כלשהו.

כמו כל חברה, גם ישיר ביטוח תלות בערוצי השיווק שלה. עם זאת, לאור אופיים, היותם בשליטתה, והחזקתם של אמצעי גיבוי טכנולוגיים לערוצי השיווק שלה, אין לישיר ביטוח סיבה להאמין שאם יאבדו תהיה לכך השפעה מהותית לרעה על פעילות ישיר ביטוח.

בשל אופי העבודה כמתואר לעיל, יש לישיר ביטוח תלות בפרסום ובחשיפה של הציבור לפרסום זה, בעיקר בטלוויזיה ובמנועי החיפוש האינטרנטיים. לירידה בהיקף הצפייה של הציבור בפרסומות בטלוויזיה עשויה להיות השפעה שלילית על תוצאות פעילות ישיר ביטוח, אך ישיר ביטוח פועלת לגיוון החשיפה לפרסום שלה ומגע עם הלקוח התואמים את שינוי המגמה: דוגמת רדיו, אתרי אינטרנט, שילוט חוצות, רשתות חברתיות וכיו"ב בכדי למזער החשיפה לאמצעים השונים.

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

3.7.8 ספקים ונותני שירותים

להלן יפורטו ההסכמים של ישיר ביטוח עם ספקים אשר התקשרות בהסכמים חלופיים תחתיהם בתוספת עלות מהותית. לישיר ביטוח תלות בספקים שהיא עובדת איתם מכוח דרישת הדין לעבוד עם אותו ספק, כפי שנדרשות גם חברות המתחרות בה, כפי שתואר במסגרת תיאור ההסדרה בתחומי הפעילות השונים:

3.7.8.1 הסכם שכירות וניהול בניין

מאז חודש אפריל 2006 פועלת ישיר ביטוח ממשרדים המצויים בבית אדגר ברח' אפעל 35 פתח-תקוה, בבעלות אדגר. לפרטים בקשר עם הסכם זה ראו ביאור 40ה' לדוחות הכספיים המצורפים. החל מדצמבר 2013 פועלת ישיר ביטוח גם ממשרדים הממוקמים באזור התעשייה ביקנעם, המשמש, בנוסף לפעילות השוטפת כמוקד שירות, גם אתר גיבוי, חירום והמשכיות עסקית של ישיר ביטוח, במקום האתר הקודם שהיה ממוקם בנתניה.

3.7.8.2 ספקי מחשוב ותוכנה

לישיר ביטוח הסכמים עם ספקים שונים לאספקת שירותי סיוע בפיתוח ושירותי אחזקת תוכנה שונים וכן התקנה ותחזוקה של תשתיות (כגון ציוד תקשורת, שרתים, מערכות הפעלה, בסיסי נתונים וכ"ו), המתחדשים מעת לעת. למרבית השירותים יותר מספק אחד בארץ. ספק תשתית בסיס הנתונים מיוצג בארץ על-ידי נס טכנולוגיות כנציג בלעדי. ישיר ביטוח מפתחת את עיקר מערכת המחשב שלה באופן עצמאי ואינה תלויה בספקים לשם תפעולה או פיתוחה. חלק ממשימות הפיתוח מבוצעות על-ידי ישיר ביטוח באמצעות עובדים של חברה חיצונית בפקוח וניהול מלאים של ישיר ביטוח ובמשרדה. ביחס לתחומי לוואי של העיסוק העיקרי קשורה ישיר ביטוח, בדומה לחברות אחרות, בהסכמים עם ספקי תוכנה ייעודיים ובכלל זה בתחום ניהול השכר וההשקעות, יצירת מסמכים וכ"ו.

בשנת הדוח העבירה ישיר ביטוח את מאגר המידע של כרטיסי האשראי של לקוחות לחברת קרדיט גארד במסגרת קבלת הסמכה לפי תקן PCIDSS של חברות כרטיסי האשראי בעולם ומאז חיוב וזיכוי לקוחות ישיר ביטוח ביחס לאמצעי תשלום זה נעשה אך ורק באמצעות קרדיט גארד אשר למיטב ידיעת ישיר ביטוח, הינה הספק היחיד בארץ שמעניק את השירות במיקור חוץ לחברות המבקשות לקבל את ההסמכה הנ"ל.

3.7.8.3 ספקי שירות

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

3.7.9 רכוש קבוע

הרכוש הקבוע של ישיר ביטוח כולל בעיקר ריהוט וציוד, כלי רכב, מחשבים ותוכנות מחשב

3.7.9.1 מיקום משרדי ישיר ביטוח

ראו סעיף 3.7.8.1 לעיל.

3.7.9.2 מערכות המחשב

לישיר ביטוח אגף מערכות מידע פנימי הנותן את מרבית שירותי המחשוב השונים לאגפי ישיר ביטוח והוא אשר מפעיל, במידת הצורך, ספקים וחברות תוכנה שונות לצורך קבלת שירותי המחשוב הנדרשים. אתר הפיתוח והייצור נמצא בניין המרכזי של ישיר ביטוח בפתח תקווה. בנוסף קיים אתר גיבוי להיערכות בשעת חירום ביקנעם (ראו סעיף 3.7.8.1 לעיל). ישיר ביטוח משקיעה באופן שוטף סכומים גבוהים בשדרוג השירותים שהיא מעניקה ללקוחותיה בערוצים הדיגיטאליים השונים. בשנת 2013 השקיעה ישיר ביטוח במחשבים ותוכנה כ-37,093 אלפי ש"ח. הוצאות המיכון השוטפות בשנת 2013 הסתכמו בכ-37,184 אלפי ש"ח. בהתאם לתוכנית רב שנתית שהחלה בשנת הדוח, צפויה ישיר ביטוח להשקיע השקעה משמעותית בשדרוג החומרה ובפיתוח מערכות התפעול וההפקה שלה בשנים הבאות. ההשקעה בשנת הדוח כלולה בתיאור הנ"ל.

3.7.10. עונתיות

3.7.10.1. עונתיות בהכנסות ובתביעות

מחזור ההכנסות מפרמיות ברוטו בביטוח כללי מתאפיין בעונתיות בשל מועדי הרכישה והחידוש המקובלים בשוק ביטוחי הרכב. השפעתה של עונתיות זו על הרווח המדווח מנוטרלת באמצעות העתודה לסיכונים שטרם חלפו. במרכיבי ההוצאות האחרים (כגון תביעות) ובמרכיבי ההכנסות האחרים (כגון הכנסות מהשקעות) לא קיימת עונתיות מובהקת ולפיכך גם לא קיימת עונתיות מובהקת ברווח. עם זאת, ראוי לציין כי עונת חורף קשה עלולה לגרום לעליה בתביעות (בעיקר בתתי-התחום רכב רכוש וענפי רכוש אחרים) ברבעונים הראשון והרביעי של השנה וכתוצאה מכך לקיטון ברווח המדווח. בתחום ביטוח החיים לא קיימת עונתיות אלא השפעה של גורמים אקסוגניים דוגמת השפעת המצב הכלכלי העולמי על התנהגות הלקוחות ועל רווחי ההשקעה. הגידול בין הרבעונים נובע מגידול בהיקף העסקים.

3.7.10.2. פרמיות ברוטו בפילוח רבעוני לשנתיים האחרונות - ביטוח כללי

להלן התפלגות פרמיות ברוטו, לפי רבעונים:

2012		2013		
%	אלפי ש"ח	%	אלפי ש"ח	
26.3	261,203	26.2	292,387	רבעון 1
24.1	239,056	23.9	267,138	רבעון 2
26.0	257,536	26.1	292,072	רבעון 3
23.6	233,522	23.8	266,432	רבעון 4
100	991,317	100	1,118,029	סה"כ שנתי

3.7.11. מאגרי מידע

3.7.11.1. נכסי קניין רוחני

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

3.7.11.2. מאגרי מידע

לישיר ביטוח מספר מאגרי מידע רשומים אשר במסגרתם נשמרים הנתונים בקשר עם לקוחות ישיר ביטוח, לקוחות פוטנציאליים וצדדים שלישיים. המידע במאגרים כולל מידע שנמסר בעת פניה לקבלת הצעת מחיר לרכישת מוצר ממוצרי ישיר ביטוח, בעת הרכישה או קבלת שירות לאחר מכן, וכן מידע נוסף שנמסר לישיר ביטוח בקשר עם השירותים הניתנים על ידה ומידע שנוצר במסגרת ישיר ביטוח או נמסר לה, לרבות מידע עקב טיפול בחיתום, בתביעות ביטוח ובדרישות שונות של צדדים שלישיים.

3.7.12. גורמי סיכון

פעילות ישיר ביטוח כרוכה בסיכונים שונים שהעיקריים בהם הינם סיכונים ביטוחיים, סיכוני שוק, סיכוני השקעות ואשראי וסיכונים תפעוליים. לאלה מצטרפים סיכונים נלווים כגון סיכוני מוניטין וסיכונים עסקיים אחרים. ניהול נכון של הסיכונים ימזער את סיכויי התרחשותם ואת היקף הנזק שייגרמו אם וכאשר יתממשו. בטבלה הבאה מוצגים גורמי הסיכון כשהם המדורגים בהתאם להערכת הנהלת ישיר ביטוח וחברות מאוחדות שלה על-פי תוחלת ההשפעה שלהם על עסקי ישיר ביטוח וחברות מאוחדות. גורמי הסיכון בטבלה מדורגים על-פי השפעתם, לדעת הנהלת ישיר ביטוח, על עסקי החברות:

מידת ההשפעה של גורם הסיכון על פעילות ישיר ביטוח			גורמי הסיכון	סיכונים תפעוליים:
השפעה גדולה	השפעה בינונית	השפעה קטנה		
✓			נתונים: איכות הנתונים	סיכונים תפעוליים:
✓			נתונים: מספיקות הנתונים	
✓			נתונים: תקפות הנתונים	
✓			ליקויים פנים ארגוניים בהעברת מידע	
	✓		חוסר סנכרון בין התעריף האקטוארי ליישום המיכוני	
✓			רוטינת עבודה	
✓			תשומות זמן	
	✓		תפקוד ספקים (יציבות פיננסית, מתן שירות ועוד)	
		✓	קטסטרופות: רעידת אדמה, נזקי טבע, אירועים חריגים	
		✓	השבתת מרכזיה, קווי תקשורת וחומרה	
		✓	השבתת מערכות מידע ותוכנה, תקלות במערכות המחשוב	
✓	✓		אבטחת מידע	
	✓		עזיבה של כוח אדם	
	✓		אי-שימור ידע	
	✓		יכולת תגובה	
	✓		פגיעה בשמה הטוב של ישיר ביטוח	
		✓	אנטי סלקציה	סיכונים ענפיים:
		✓	רשלנות מקצועית	
	✓		גובה תביעה ממוצעת	
	✓		כמות תביעות	
	✓		חוסר ניסיון של ישיר ביטוח ו/או שוק הביטוח בנוגע לאירועים חריגים	
✓			תלות במידע המועבר על-ידי גורמים חיצוניים	
		✓	קטסטרופות ואירועים חריגים	
		✓	רמאויות והונאות	
	✓		מכירות לא מקצועיות	
✓	✓		תמהיל העסק	
✓			תמהיל לקוחות	
✓			שינוי בטעמי ציבור והרגלי הצפייה שלו	
✓			אי קיום מבצעים ושיתופי פעולה ***	
	✓		זליגת מידע לגורמים חיצוניים (כולל מעבר עובדים)	
✓		✓	אי יכולת שימור התיק	סיכוני אשראי:
	✓		אשראי לקוחות	
	✓		גביה	
		✓	אשראי ספקים	סיכוני שוק:
		✓	יציבות הבנקים	
	✓		יציבות מבטחי המשנה	
	✓		ריבית, הצמדה ואינפלציה	סיכוני שוק:
	✓		שערי חליפין	
✓	✓		שערי ניירות ערך סחירים	
✓			עליה במחירי חלפים נזילות	
	✓		דרישות רגולטוריות	סיכוני משפטיים:
	✓		מגמות משפטיות	

ביטוח ישיר – השקעות פיננסיות בע"מ

מידת ההשפעה של גורם			גורמי הסיכון	מצב המשק***:
השפעה גדולה	השפעה בינונית	השפעה קטנה		
	√	√	פסיקות משפטיות, תקדימים משפטיים * עיכוב במתן אישורי פעולה ריבוי רשויות היוצרות חקיקה ומטילות סנקציות והרחבת סמכויותיהן * איסורי פעולה למרות סיכון גלוי וברור (גניבות לפי אזורים, אי ויתור על דרישות כתב, הגנת פרטיות **)	
		√	מצב פיננסי כללי וסיכונים מאקרו כלכליים	
		√	רמת התעסוקה	
		√	מצב בטחוני	

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

** הגידול במספר הרשויות המחילות את סמכותן על ישיר ביטוח והגידול בהיקף סמכויות החקיקה, השיפוט והענישה הנתונות בידיהן תוך צמצום אפשרויות ישיר ביטוח לערער על קביעותיהם: ישיר ביטוח פועלת מולן על מנת לשמר במידת האפשר את הפרדת הרשויות הנגזרת ממסטר דמוקרטי ואת האיזון הראוי בהפעלת הסמכויות של כל אחת מהן.

*** על-פי הנחיות האסדרה, חל איסור על כימות רמת הסיכון באיזור מסויים בהשוואה לאיזורים אחרים מטעמים של איסור אפליה בין האיזורים השונים. ויתור על כיסוי רעידת אדמה בביטוח דירה דורש גם חתימה על מסמך תואם מעבר לויתור בשיחת המכירה. קיימת הנחיה לפיה אסור לישיר ביטוח לעשות שימוש במידע שהגיע אליה לשם הגנת העצמית אם לא הגיע למטרה זו וזאת משיקולי הגנת פרטיות ועל חשבון זכות הקניין של ישיר ביטוח. קיימות הגבלות רגולציה על פעילות ישיר ביטוח לקידום התחרות באמצעות פרסום וחלופות לשיטות השיווק המתחרות בה.

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

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

3.7.13. הסכמים מהותיים והסכמי שיתוף פעולה

1. בין ישיר ביטוח לבין ידיעות אינטרנט בע"מ נחתם ביום 30 במרס 2009 הסכם להקמת אתר אינטרנט למכירת ביטוח תחת מותג YNET ביטוח בניהולה ובאחריותה של ישיר ביטוח, תחת היתר ייעודי מצד הפיקוח. הסכם הינו בתוקף, עד ליום 31 במאי 2015.

2. ביום 20 בנובמבר 2012 נחתם הסכם בין ישיר ביטוח לבין סופר פארם בע"מ וסוכנות ביטוח שבבעלותה המלאה, לפיו הצדדים ישתפו פעולה במכירת ביטוח בניהולה ובאחריותה של ישיר ביטוח תחת מותג LIFEDIRECT.

3. ביום 24 בנובמבר 2013 נחתם הסכם בין ישיר ביטוח לבין איסתא ישראל בע"מ לפיו לקוחות איסתא שירצו בכך, יוכלו לבקש מאסתא לרכוש עבורם ביטוח נסיעות לחו"ל בישיר ביטוח. פוליסות הביטוח של ישיר ביטוח בתחום זה הותאמו לצרכי לקוחות איסתא כפי שהוצגו לישיר ביטוח על ידי איסתא ומוענקת להם הנחת קולקטיב. ראו לעניין זה גם סעיף 3.5.4 לעיל.

3.7.14. תחזיות אחרות והערכות לגבי עסקי ישיר ביטוח

להערכת ישיר ביטוח לא חלו בשנת הדוח התפתחויות מהותיות בשוקי הפעילות שלה או שינויים במאפייני הלקוחות שלה לעומת השנה שקדמה לה. בראיית ישיר ביטוח, קיימת מגמת שוק של פנייה הולכת וגוברת לערוצי הפצה ישירים על חשבון תיווך ותוך הגדלת כוחו של הלקוח מול נותן השירות – קרי חברות הביטוח, ועל כך מושתתת האסטרטגיה שלה. שיטת הפעילות הישירה של ישיר ביטוח עם לקוחותיה מבוססת על שקיפות גבוהה, פשטות, הוגנות ויעילות ברכישה ובקבלת שירות, המקלה על הלקוח להבין את המוצר, לבצע השוואת מחירים והשוואת איכות השירות ולקבל החלטה מושכלת לגבי המוצר שהוא בוחר לרכוש. ישיר ביטוח צופה כי שקיפות זו, בוודאי ביחס למחיר השירות, תוסיף ותגדל ככל שחברות נוספות ייכנסו לפעילות ישירה ותביא להגברת התחרות בתחום. פעילות הפיקוח לקידום שקיפות זו על ידי הסדרת דיווחים משווים והענקת ציוני איכות בשנים הבאות עשויה לזרז את המהלך. העולם כולו צועד לכיוון טכנולוגי בהתמדה, תוך פיתוח המסחר, השירות והתקשורת האלקטרונית וישיר ביטוח מתאימה עצמה טכנולוגית ושירותית באופן שוטף, בהיבטי תוכנה וחומרה גם יחד, כך שתתאפשר לה התפתחות עסקית מתמדת, תוך הקפדה יתירה על הטמעת אמצעי אבטחת מידע ועל התאמת השירות הדיגיטאלי שלה לדרישות הלקוחות. ישיר ביטוח גם פועלת לשיווק מוצריה באמצעות האינטרנט והסמארטפונים. נכון לתאריך המאזן, קרוב ל-57% מלקוחות ישיר ביטוח כבר פועלים מולה באמצעי תקשורת דיגיטאליים, והיקף הרכישה והרכישה מחדש (חידוש) של מוצרי ישיר ביטוח באמצעים אלה כבר מתקרב לשליש מכלל הרכישות.

3.8. תחום פעילות ו' – אשראי צרכני

3.8.1. מידע כללי על תחום הפעילות

א. מבנה תחום הפעילות ושינויים החלים בו

למיטב ידיעת החברה, שוק האשראי הצרכני בישראל נשלט בעיקרו ע"י הבנקים. בשנים האחרונות, בעקבות שינויים רגולטוריים החלו גם חברות כרטיסי האשראי בפעילות בתחום האשראי באמצעות הענקת מסגרת אשראי נוספת מעבר לזו המוצעת בבנק והלוואות לכל מטרה, וכן פועלות בישראל מספר חברות מימון פרטיות, מקצתן קשורות לבנקים. חברות אלה עוסקות בין השאר בתחומים דומים לעיסוקי מימון ישיר בתחום מתן אשראי צרכני לצורך מימון רכישת רכב.

שוק המימון לרכב היה עד לפני מספר שנים קטן יחסית. שיעור הלקוחות המשתמשים בהון חיצוני לרכישת רכב נמוך יחסית למול מדינות המערב (בשווקים באירופה ובעיקר בארה"ב, שיעור הלקוחות המשתמשים בהון חיצוני לרכישת רכב גבוה בהרבה). עם זאת, בשנים האחרונות מסתמנת צמיחה בשוק זה, הנובעת בין היתר כמפורט להלן:

עלייה בחלקו של השוק המאורגן בתחום הרכב – כתוצאה מעלייה בהיקף הפעילות של חברות הליסינג התפעולי ורשתות למכירת כלי רכב מיד שניה (כגון אוטו-דיל, אוטו-סנטר ורשתות טרייד-אין למיניהן) והגברת פעילות רשתות אלה בתחום ה"טרייד אין", תוך עלייה משמעותית במספר נקודות המכירה למכירת רכב בישראל ושיפור ברמת השירותים שנקודות המכירה מספקות, גדל במידה ניכרת היצע כלי הרכב המשומש המוצעים למכירה בפלח זה. שינוי זה, מהווה תמריץ ללקוחות להחלפת רכבים לעיתים קרובות יותר מבעבר ועלייה בשיעור השימוש במימון בעסקאות אלה. בנוסף, קיימת עליה בפרסום עסקאות מכירת רכב המשלבות מבצעי מימון.

הגדלת היצע האשראי הכללי בשוק ובפרט, סביב נושא הגבלת מסגרות האשראי בבנקים.

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

פעילות מימון ישיר כפופה בין היתר לחקיקה החלה על העמדת אשראי, כגון: חוק הסדרת הלוואות חוץ-בנקאיות, התשנ"ג-1993, המחיל על מלווה חוץ בנקאי, בין היתר, חובת עריכת חוזה בכתב עם הלווה, לרבות גילוי מלא כנדרש בחוק, מגבלות על שיעור עלות אשראי, מגבלות על ריבית פיגורים, תנאים להקדמת פירעון ועוד וכן חוק הריבית, התשי"ז-1957 וצווים שהוצאו על פיו.

ג. שינויים בהיקף הפעילות בתחום וברווחיותו

נכון ליום 31 בדצמבר 2013 תיק האשראי של מימון ישיר מסתכם בכ- 225 מיליון ש"ח לאחר שבמהלך 2013 מכרה תיקי הלוואות בסך 789 מיליון ש"ח לבנק אגוד.

כמו כן, במהלך השנה האחרונה המשיכה מימון ישיר בצמיחה המהירה של פעילותה בתחום מתן האשראי לכל מטרה. בעוד שבשנת 2012 מכרה מימון ישיר הלוואות לכל מטרה בהיקף של 175 מיליון ש"ח, בשנת 2013 מכרה מימון ישיר הלוואות לכל מטרה בהיקף של 266 מיליון ש"ח, כאשר עיקר מכירות מימון ישיר בתחום זה הינם ללקוחות קבוצת ביטוח ישיר. פעילות מימון ישיר בתחום זה הינה באמצעות שיתוף פעולה עם לאומי קארד אשראים בע"מ.

ד. גורמי הצלחה קריטיים בתחום הפעילות

- מקורות מימון בהיקפים משמעותיים לפעילות השוטפת.
- בניית מותג מוביל בתחום המימון לרכב.
- שיווק ישיר ואפקטיבי – יישום יעיל של מודל השיווק הישיר ללקוחות קיימים ולקוחות פוטנציאליים חדשים.
- מקסום ההתקשרויות עם רשתות למכירת רכבים.
- מוקד טלפוני יעיל ומקצועי הנותן מענה לשיחות נכנסות וכן לביצוע טלמרקטינג.
- יכולת פיננסית משמעותית.
- מערכת מחשוב וניהול הלוואות משוכללת.
- אתר אינטרנט ייעודי וייחודי בשוק האשראי החוץ בנקאי למכירת הלוואות.
- תמחור סיכונים יעיל.
- מערכת שירות לקוחות איכותית, מהירה, גמישה ואמינה.
- מערך גבייה יעיל.
- מערך שירות מהיר וזמין ללקוחות העסקיים (סוכנויות רכב) והפרטיים.

ה. חסמי הכניסה והיציאה העיקריים של תחום הפעילות

- יכולת פיננסית משמעותית הכוללת הון עצמי ויכולת גיוס הון חיצוני.
- מערך מחשוב יעיל הכולל תוכנות מתקדמות לנושא ה-CRM ומערך ניהול בסיסי נתונים.
- מערך קשרים והסכמים עם רשתות מובילות בתחום מכירת הרכב.
- יכולת בהפעלת מערך מוקד טלפוני אקטיבי.

ו. תחליפים למוצרי תחום הפעילות

- התחליפים העיקריים לפעילות מימון ישיר בתחום מתן אשראי צרכני למימון רכישת כלי רכב הם:
- רכישת רכב באמצעות הון עצמי בלבד (כ- 60% מרוכשי הרכבים, להערכת מימון ישיר).
 - ליסינג מימוני לפרטיים - החכרת כלי רכב חדשים ומשומשים לפרטיים בעסקת "ליסינג מימוני" במסגרתה הרכב מוחזר ללקוח תמורת מקדמה ותשלומים חודשיים קבועים. ללקוח ניתנת בדרך כלל אופציית רכישה של הרכב בתום תקופת החכירה בסכום שהוגדר מראש.
- התחליף להלוואות המגובות בשעבוד רכב ומשמשות למטרות שאינן בהכרח רכישת רכב, הינם הבנקים, חברות האשראי וגופים פיננסיים נוספים המעניקים אשראי.
- התחליף להלוואות לכל מטרה שאינן מגובות בשעבוד הינו אשראי מהבנקים, מחברות כרטיסי האשראי ומחברות מימון פרטיות.

3.8.2. מוצרים ושירותים בתחום הפעילות

- ההלוואות אותן מעמידה מימון ישיר ניתנות במסלולים מגוונים כולל הלוואות להחזר בתשלומים שווים, הלוואות עם מרכיב של בלון במסלולי הצמדה שונים, הלוואות על בסיס ריבית הפריים והלוואות צמודות מדד.
- רוב ההלוואות נפרעות בתשלומים חודשיים הנגבים באמצעות הוראות קבע לחיוב חשבון הלקוח בבנק.

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

שנת 2011	שנת 2012	שנת 2013	
75,232	102,430	140,958	סך ההכנסות מתחום אשראי צרכני
9,539	14,108	40,033	רווח (הפסד) לפני מסים מתחום הפעילות

סך ההכנסות בשנת 2013 מאשראי צרכני הסתכמו בכ- 140,958 אלפי ש"ח ומהווים גידול של כ- 38% למול שנת 2012. יתרת תיק האשראי של מימון ישיר וההכנסות שנבעו ממנו, מושפעים מעסקאות מכירה של תיק האשראי שמבצעת מימון ישיר, ראה גם באורים ד' ו-42' לדוחות הכספיים בדבר המחאות תיק האשראי שבוצעו בשנת 2013. תיק האשראי של מימון ישיר הסתכם ביום 31 בדצמבר, 2013 בכ- 225 מיליוני ש"ח, וזאת בנוסף ליתרת תיקי האשראי שנרכשו על ידי ישיר ביטוח במהלך השנים 2009-2012 ואשר הסתכמו ביום 31 בדצמבר 2013 בכ- 120 מיליוני ש"ח.

בשנת 2013, רשמה מימון ישיר בדוחותיה רווח לפני מס בסך 30,252 אלפי ש"ח, לעומת רווח לפני מס בסך 19,384 אלפי ש"ח בשנת 2012. בדוחות החברה נרשם רווח לפני מס בסך כ- 40,033 אלפי ש"ח בשנת 2013, לעומת רווח לפני מס בסך כ- 14,108 אלפי ש"ח בשנת 2012. הפערים נובעים מהכרה ברווחים הדדיים מהמחאות תיקי אשראי לישיר ביטוח בשנים 2009-2012. השיפור הניכר בפעילות אשראי צרכני בשנת 2013 למול שנת 2012 נבע ברובו מהמשך מגמת הצמיחה המואצת בפעילות מימון ישיר וכן עקב התייעלות בפעילות מימון ישיר.

3.8.4. לקוחות

מרבית לקוחות מימון ישיר הינם לקוחות פרטיים להם ניתנת הלוואה אחת לרכישת רכב בודד. לקוחות אלו הינם מכל רחבי הארץ, ובעיקר מהשכבות הסוציאו-אקונומיות הקרובות לממוצע והגבוהות במקצת מהממוצע באוכלוסייה.

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

3.8.5. שיווק והפצה

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

א. סוכנויות ומגרשי רכב

מימון ישיר מקיימת שיתוף פעולה עם כ- 500 אתרי מכירות רכב של יבואני רכב, רשתות ליסינג והשכרה ומגרשים ברחבי הארץ, המציעים ללקוחותיהם הרוכשים כלי רכב חדשים וכלי רכב מיד שנייה את הלוואות מימון ישיר בנקודות המכירה. בהתאם להתקשרות עם הגורמים הנ"ל משלמת מימון ישיר עמלה לגורמים אלו בגין העמדת הלוואות בפועל ללקוחותיהם. כאמור, בחלק מסוכנויות הרכב, פועלים נציגים נייחים של מימון ישיר.

ב. השירות הבנקאי של דואר ישראל ("בנק הדואר")

למימון ישיר הסכם תפעולי עם דואר ישראל להפצת הלוואות בסניפי בנק הדואר. השירות פועל כיום ב- 18 סניפים וסוכנויות של דואר ישראל. למימון ישיר תלות מסוימת באפיק הדואר במתן אשראי ללקוחות פרטיים הרוכשים רכב וזאת, בהיות בנק הדואר, הגורם הבלעדי המורשה כיום לבצע העברות בעלות (מלבד משרד הרישוי).

ג. אתר אינטרנט ייעודי למכירת הלוואות

מימון ישיר הקימה במהלך שנת 2013 אתר אינטרנט ייעודי למכירת הלוואות לכל מטרה לציבור הרחב.

לקוחות הגולשים לאתר מימון ישיר, יכולים לקבל הלוואה באופן אוטומטי ללא מעורבות אנושית. מימון ישיר משווקת את האתר באמצעות תכניות שותפים בשילוב אתרי אינטרנט שונים וכן על ידי שותפיה העסקיים.

3.8.6. ספקים ונותני שירותים

למימון ישיר אין תלות בספק עיקרי, פרט לתלות מסוימת באפיק ההפצה באמצעות בנק הדואר כאמור לעיל.

3.8.7. תחרות

התחרות העיקרית בתחום המימון לרכב הינה מצד הבנקים. הבנקים פעילים בתחום זה באמצעות מתן אשראי מגובה רכב בהלוואות לרכב חדש, ובמתן אשראי מגובה בטוחת הרכב וכן אשראי "סולו" לכל מטרה.

מתחרים נוספים הם :

- **חברות מימון פרטיות** – פועלות בעיקר בתחום מימון הרכב בקרב רשתות ומגרשים למכירת רכב יד שנייה. החברה הבולטת בתחום זה הינה פמה מימון בע"מ.
- **חברות כרטיסי האשראי** – חברות כרטיסי האשראי פעילות במתן אשראי לפרטיים במספר סניפים ברחבי הארץ לצורך רכישת כלי רכב וחכירת כלי רכב פרטיים במסלול "ליסינג פרטיים". כמו כן, קיימים מסלולי תשלום בכרטיס אשראי בגין חלק מסכום רכישת רכב בסוכנויות שונות ברחבי הארץ, וכן שותפות של חברת כרטיסי האשראי כ.א.ל עם חברת הליסינג וההשכרה שלמה סיקסט למימון מכירת רכב חדש ורכב מיד שנייה.

באשר לשיטות העיקריות של מימון ישיר להתמודדות עם התחרות והגורמים המשפיעים על מעמדה התחרותי של מימון ישיר ראה סעיף 3.9.1 ד' לעיל – בדבר גורמי הצלחה קריטיים בתחום הפעילות.

3.8.8. הון אנושי

ליום 31 בדצמבר 2013, מימון ישיר מעסיקה 189 עובדים, מתוכם 5 מנהלים בכירים (ובהם המנכ"ל).

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

לפרטים בדבר תוכנית אופציות למנהלים במימון ישיר ראה באור 39ב' לדוחות הכספיים.

3.8.9. הסכמים מהותיים

א. למימון ישיר הסכם מסגרת עם בנק אגוד להמחאת תיקי הלוואות עד למסגרת של 1 מיליארד ש"ח. אודות הסכמים להמחאת תיקי הלוואות של מימון ישיר ראה באורים 41ד' ו-42ה' לדוחות הכספיים.

ב. ביום 21 במרס 2013, נחתם ובוצע הסכם השקעה במימון ישיר, בין מימון ישיר, ישיר אחזקות ולאומי פרטנרס בע"מ, חברה פרטית שאינה קשורה לחברה ו/או לבעלי השליטה בה (להלן: "לאומי") כדלקמן:

1. במסגרת ההסכם השקיעה לאומי במימון ישיר סך של 30 מיליון ש"ח (להלן: "התמורה"), כנגד הקצאה ללאומי של מניות המהוות 20% מהון המניות המונפק והנפרע של מימון ישיר ומזכויות ההצבעה בה (18.19% בדילול מלא). עובר להשלמת ההסכם, השקיעה ישיר אחזקות סך של 30 מיליון ש"ח בהונה של מימון ישיר. התמורה כפופה להתאמות, ככל ומימון ישיר לא תעמוד ביעדי רווח נקי מצטבר בגין השנים 2013-2016, כפי שנקבעו בהסכם, באופן בו ללאומי תעמוד הזכות לקבל החזר של עד 4 מיליון ש"ח מהתמורה.
2. ההסכם כולל הוראות שיפוי בגין הפרת התחייבויות או מצגים, כמקובל בהסכמי השקעה מסוג זה ובהתאם לתנאים המפורטים בהסכם.
3. כמו כן, הצדדים להסכם התחייבו לפעול ככל יכולתם (Best Effort), להנפקתה לציבור של מימון ישיר בבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ, או כל בורסה אחרת לא יאוחר מיום 30 ביוני 2018. ככל והנפקה כאמור לא תושלם עד המועד האמור, ללאומי תעמוד הזכות למכירת מלוא אחזקותיה במימון ישיר כפי שיהיו באותה עת תמורת הקצאת מניות בחברה, ביחס שיקבע בהתאם להערכות שווי לכליות למימון ישיר ולחברה, כפי שיהיה שווין במועד האמור.

4. ההסכם מסדיר את יחסיהן של ישיר אחזקות ולאומי בקשר לאחזקותיהן במימון ישיר וכולל הוראות, כמקובל, לעניין זכויות בעלי מניות מימון ישיר וניהולה על ידי ישיר אחזקות בהתאם להסכם שנחתם בד בבד לחתימת הסכם זה, לפיו תהיה זכאית ישיר אחזקות לדמי ניהול חודשיים בסך של 100 אלפי ש"ח, וכן מקנה ללאומי זכויות וטו בעניינים מסוימים לצורך הגנת זכויותיה כבעלת מניות מיעוט, הגנות בפני דילול, זכות ההצטרפות למכירת מניות מימון ישיר על ידי ישיר אחזקות, מינוי דירקטורים מטעם לאומי בדירקטוריון מימון ישיר וכן הוראות בקשר להעברת מניות מימון ישיר ו/או ישיר אחזקות, קביעת מדיניות חלוקת דיבידנד על ידי מימון ישיר, התאמות שונות בשיעור אחזקותיה של לאומי במימון ישיר ביחס לשווי מימון ישיר בעסקאות עתידיות (ככל ויושלמו) ועסקאות בעלי עניין.

5. כמו כן נקבעו בהסכם הוראות כמקובל, בקשר עם התחייבות בעלי השליטה הנוכחיים במימון ישיר שלא לפעול בתחום הפעילות של מימון ישיר.

6. במסגרת השלמת ההשקעה כאמור רשמה החברה גידול בהונה העצמי בסך של כ- 8 מיליון ש"ח.

ג. למימון ישיר הסכם שיתוף פעולה עם החברות לאומי קארד בע"מ ולאומי קארד אשכנזי בע"מ (להלן - לאומי קארד) למתן אשראי ללקוחות פרטיים באמצעות העמדת אשראי וניהולו באמצעות לאומי קארד.

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

יתרת הלוואות שהועמדו ליום 31 בדצמבר, 2013 במסגרת ההסכם הינה כ-361 מיליון ש"ח. נכון לתאריך הדוחות הכספיים, מסגרת הלוואות המאושרת בין מימון ישיר ללאומי קארד עומדת על 450 מיליון ש"ח.

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

3.8.10. רכוש קבוע

למימון ישיר אין רכוש קבוע משמעותי. משרדי מימון ישיר הינם בשכירות בבניין ברחוב אפעל 35 בפתח תקווה, אשר בבעלות חברת אדגר. לפרטים ראה באור 41ד' לדוחות הכספיים. עיקר הציוד של מימון ישיר הינו מחשבים, ציוד משרדי וריהוט משרדי. לשם העמדת השירותים, נעזרת מימון ישיר במערכת מחשוב ובמערכת לניהול הלוואות.

3.8.11. נכסים לא מוחשיים

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

3.8.12. הליכים משפטיים

נכון למועד הדוח, מימון ישיר אינה צד להליכים משפטיים מהותיים.

3.8.13. מימון

נכון למועד הדוח, המימון לפעילות מימון ישיר הינו ממקורות עצמאיים ובנקאיים (בעיקר מסגרות אשראי בנקאיות). למימון ישיר מסגרות אשראי מבנקים שניתנו לה בהלוואות לזמן קצר עד להיקף של 275 מיליון ש"ח. סך האשראי שנוצל מתוך מסגרת האשראי ליום 31 בדצמבר 2013 הסתכם לסך של כ- 107 מיליון ש"ח. לצורך הבטחת האשראי שנתקבל מהבנקים, התחייבה מימון ישיר לשמור על יחסים פיננסיים. באשר לפרטים נוספים בדבר האשראי הבנקאי למימון ישיר ראה באור 19 לדוחות הכספיים.

3.8.14. מיסוי

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

3.8.15. יעדים ואסטרטגיית עסקית

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

- הגדלת היקף הפעילות בתחום המימון לרכב באמצעות חדירה לפלחי שוק נוספים, הגברת הפעילות מול הקהל הפרטי והעמקת שיתוף הפעולה עם חברות הליסינג, ורשתות מגרשים באמצעות פעילות שיווקית ושיפורים טכנולוגיים.
- הגדלת היתרון התחרותי בשוק האשראי באמצעות שימוש באמצעים טכנולוגיים.
- כניסה לתחומי אשראי נוספים.
- העמקת שיתוף הפעולה של מימון ישיר עם איי די איי חברה.
- גיוון מקורות ההון באמצעות שיתופי פעולה גורמים נוספים להמחאת תיקי הלוואות והנפקת אג"ח.

3.8.16. דיון בגורמי סיכון במימון ישיר

א. חדלות פירעון של לקוחות

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

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

ב. הונאות ומעילות

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

בכדי למזער את הסיכונים הניצבים בפתחה של מימון ישיר למעילות, הונאות וטעויות שונות מבצעת מימון ישיר פעילות ביקורת פנים רבה בתחומים אלו. במהלך השנה בוצעו סקר בנושא מעילות והונאות, ביקורת על אמצעי התשלום בהם משתמשת מימון ישיר, ביקורת על תשלומים למגרשים וכן ביקורת על מודלי האשראי של מימון ישיר.

ג. הרעה או האטה במשק

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

ד. כניסת מתחרים חדשים

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

ה. ירידה במחירי כלי רכב

ירידה במחירי כלי רכב עלולה להשפיע על גובה הביטחונות שבידי מימון ישיר, עם זאת השפעה זו הינה זניחה מאחר ומימון ישיר נותנת מימון כך שבידיה נשאר מרווח בטחון מספק.

מידת ההשפעה של גורם הסיכון			גורם הסיכון	
גדול	בינוני	קטן		
	V		הרעה או האטה במשק	סיכוני מאקרו
	V		תחרות	סיכונים ענפיים
		V	ירידה במחירי כלי הרכב	
	V		חדלות פירעון של לקוחות	סיכוני חברה
		V	הונאות ומעילות	

3.9. פעילות מופסקת – שירותים פיננסיים

3.9.1. כללי

כאמור לעיל, עד ליום 19 במרס 2013, הקבוצה הייתה פעילה בתחום השירותים הפיננסיים באמצעות מיטב. ביום 19 במרס 2013 הושלם מיזוג בין מיטב לבין דש (כמפורט להלן), במסגרתו הוקצו לישיר אחזקות 8,261,597 מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.ג. של החברה הממוזגת, מיטב דש, שהיוו במועד ההשלמה, 12.85% מזכויות ההצבעה ו- 12.28% מהזכויות בהון במיטב-דש (12.78% מזכויות ההצבעה ו- 12.21% מהזכויות בהון, בדילול מלא). לפרטים נוספים ראה באור 7 להלן. החל ממועד ההשלמה הציגה החברה את החזקותיה במיטב דש כנכס פיננסי זמין למכירה.

ביום 17 בנובמבר 2013 מכרה ישיר אחזקות את כלל אחזקתה במניות מיטב דש, בתמורה לסך כולל של כ-99 מיליון ש"ח.

3.9.2. עסקת דש

ביום 19 במרס 2013 (להלן: "מועד ההשלמה") הושלמה עסקה בין בעלי המניות של מיטב עם דש איפקס הולדינגס בע"מ (להלן: "דש"), לפיה דש רכשה מכל בעלי המניות במיטב את מניותיהם במיטב (חלק ישיר אחזקות הינו 28.56% מהון המניות המונפק והנפרע של מיטב). בתמורה הקצתה דש לישיר אחזקות 8,261,597 מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.ג. של דש, המהוות, במועד ההשלמה, 12.85% מזכויות ההצבעה ו- 12.28% מהזכויות בהון בדש (12.78% מזכויות ההצבעה ו- 12.21% מהזכויות בהון, בדילול מלא).

עובר למועד ההשלמה, חילקה מיטב דיבידנד לבעלי מניותיה, במסגרתו שילמה מיטב לישיר אחזקות דיבידנד בסך של כ-12.9 מיליון ש"ח.

עם השלמת עסקת דש, בעלי השליטה בדש הינם קבוצת ברמ בע"מ, בעלת השליטה הקודמת בדש, המחזיקה 28.48% מהזכויות בהון ו- 29.8% מזכויות ההצבעה (28.33% מהזכויות בהון ו- 29.64% מזכויות ההצבעה בדילול מלא), ומאיה החזקות (יעלים) בע"מ, אשר מחזיקה 27.37% מהזכויות בהון ו- 28.64% מזכויות ההצבעה (27.22% מהזכויות בהון ו- 28.44% מזכויות ההצבעה בדילול מלא). בין בעלי השליטה האמורים נחתם הסכם בעלי מניות אשר מסדיר את שליטתם המשותפת בדש.

3.9.3. תאור פעילות מיטב דש

מיטב דש עוסקת בעצמה ובאמצעות החברות המוחזקות שלה, בפעילויות בשוק ההון ובכלל זה, בתחומי ניהול נכסים פיננסיים ובכלל זאת קרנות השתלמות, קופות גמל, קרנות פנסיה, תעודות סל ותעודות התחייבות, קרנות נאמנות וניהול תיקי השקעות. כמו כן למיטב דש פעילות בתחום חבר בורסה וברוקראז', סוכנויות ביטוח, הנפקת מוצרים מובנים, איגוח, ניהול וליווי הנפקות, הפצת ניירות ערך, שירותי ייעוץ ומסחר במט"ח, שירותי נאמנות וטיפול בתוכניות אופציות לעובדים, שירותי ייעוץ משכנתאות ומכללה ללימודי שוק ההון.

למיטב ידיעת החברה, בתקופת הדוח הייתה מושפעת פעילות מיטב דש בעיקר מהליך המיזוג בין דש למיטב, בעיקר בשל הוצאות ומשאבים רבים, ניהוליים ואחרים, שהושקעו על מנת להשלים את כל התנאים המתלים ואת המיזוג עצמו וכן בכדי להיערך באופן היעיל ביותר מבחינה ארגונית וניהולית לתקופה שלאחר השלמת המיזוג, וכן בשל הוצאות הכרוכות בצמצום כוח האדם בחברה הממוזגת.

3.10. תחום פעילות ז' – השקעה בנכסים מניבים

כללי

פעילות הקבוצה בתחום הנדל"ן מתבצעת באמצעות אדגר אשר מוחזקת על ידי ישיר אחזקות בשיעור של 62.62% למועד הדוח על המצב הכספי (אדגר מוחזקת בשיעור של 11.19% גם על ידי צור שמיר). עיקר פעילות אדגר הינה החזקת נכסים מניבים בארץ ובח"ל.

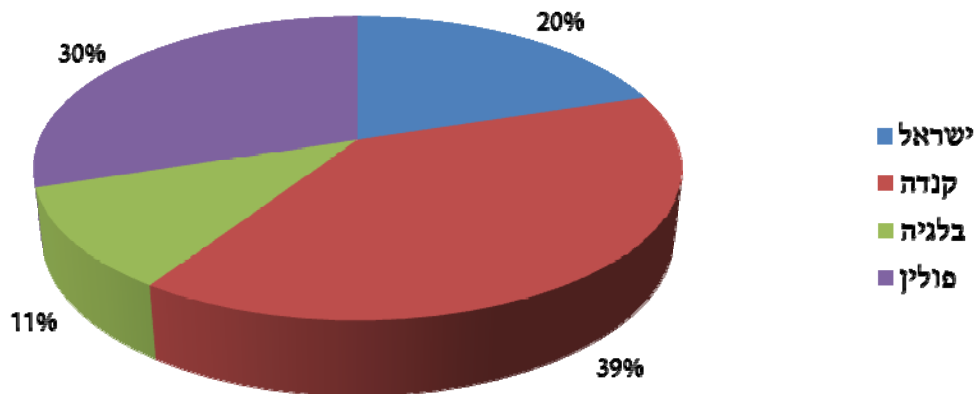
3.10.1. מימושים, רכישות והשקעות מהותיות בנכסים מניבים בשנת 2013

א. בחודש יוני 2013 השלימה אדגר רכישת מבנה משרדים בוורשה פולין - Adgar Park West (בניין אוחוטה לשעבר) בשטח כולל של כ-42 אלפי מ"ר עם קרקעות לבנייה בסמוך למבנה הקיים ובתמורה כוללת בסך כ-36 מיליון אירו. לפרטים נוספים ראה ביאור ה'16 לדוחות הכספיים.

ב. לפרטים אודות השלמת עסקה למכירת 25% נוספים מהזכויות במרבית נכסי אדגר בקנדה בתמורה לכ-110 מיליון דולר קנדי (כ-372 מיליון ש"ח) ראה באור ה'16 לדוחות הכספיים.

ג. בחודש אוקטובר 2013, רכשה חברת בת של אדגר בקנדה 50% מהזכויות בנכס Fraser Avenue 2 בתמורה לסך של כ-6.4 מיליון דולר קנדי (כ-22 מיליון ש"ח). לפרטים נוספים ראה ביאור ה'16 לדוחות הכספיים.

נכון ל-31 בדצמבר 2013, מחזיקה אדגר בכ-305 אלפי מ"ר שטחים להשכרה על פי החלוקה הבאה:



(*) כתוצאה ממכירת 25% מהזכויות במרבית נכסי אדגר בקנדה, כמפורט להלן, החל מתאריך 1.1.14 מחזיקה הקבוצה בכ-271 אלפי מ"ר שטחים להשכרה על פי החלוקה הבאה: ישראל – 23%, קנדה – 31%, בלגיה – 12% ופולין – 34%.

(**) האחזקה בפולין הינה באמצעות חברה מאוחדת של אדגר, אשר חלק אדגר בה הינו 80.1%, נתוני השטחים לעיל הינם לפי אחזקה של 100%.

3.10.2 פרויקט בפיתוח

בנוסף לבניינים המושכרים כנכסים מניבים, אדגר פועלת לפיתוח והשבחת נכסיה. לאדגר זכויות בנייה להקמת 37 אלפי מ"ר נוספים בפרוייקט אדגר ביזנס סנטר בתל אביב. מתוכם, כ-21 אלפי מ"ר לבניה על גבי הבניין הקיים (להלן: "אדגר 360"). היסודות מאפשרים ניצול של זכויות הבניה והמקרקעין הקיימים כוללים חניון קיים שישרת גם את הבניה הנוספת. כ-16 אלף מ"ר הנותרים הינם בבניין נוסף (להלן: "בניין C"). בתחילת שנת 2012 קיבלה אדגר את היתר הבניה לבניין אדגר 360 והחלה בעבודות הבניה ברבעון הרביעי של אותה שנה. הפרוייקט ממומן באמצעות שני הבנקים הממנים גם את המבנה הקיים. הבניה צפויה להסתיים במהלך הרבעון הרביעי של שנת 2014. לפרטים נוספים ראה טבלת נכסים מהותיים להלן.

3.10.3 קרקעות נוספות בבעלות אדגר, שטרם החלה בנייתן

3.10.3.1 בבעלות אדגר 50% מן הזכויות בקרקע בטורונטו, המשמשת כיום כמגרש חניה, בשטח כולל של כ-6.5 דונם. סך זכויות הבניה הינן כ-28 אלפי מ"ר למשרדים ולמסחר. אדגר בוחנת את תכנון הקמת המבנה, אך לא צפויה להתחיל בעבודות מהותיות בשנה הקרובה.

3.10.3.2 לאדגר מקרקעין בפתח תקוה בסמיכות למגדל אדגר, בשטח של כ-9 דונם ומבנה המשמש לאחסנה ולמשרדים בשטח של כ-3 אלפי מ"ר. אדגר מתכוונת להקים בניין משרדים בשטח שנרכש. זכויות הבניה הנוכחיות בנכס הן כ-20 אלפי מ"ר. אדגר החלה לפעול להגדלת זכויות הבניה לכ-40 אלפי מ"ר. אדגר טרם קיבלה החלטה לגבי מועד התחלת עבודות הבניה, אך לא צפויה להתחיל בעבודות בעתיד הנראה לעין. לאדגר הסכם לזמן קצר להשכרת שטחי האחסנה בתמורה לדמי שכירות שנתיים של כ-915 אלפי ש"ח, ובנוסף אדגר משכירה את שטחי החניה.

3.10.3.3 לאדגר מקרקעין בשטח כולל של כ-12 דונם בסמוך לבניין משרדים שנרכש על ידי אדגר, במרכז העיר מיסיסאגה, הממוקמת בחלק המערבי של ה-GTA (Great Toronto Area). לנכס קיימות זכויות בנייה להקמת בניין משרדים בשטח של כ-15 אלף מ"ר. אדגר טרם הגישה בקשה לעירייה והיא עוסקת בצד התכנוני והכלכלי של זכויות הבניה. אדגר לא צפויה להתחיל בעבודות מהותיות בשנה הקרובה.

3.10.3.4 לאדגר זכויות בנייה של כ-8,000 מ"ר משרדים בנכס ברחוב Bay 800 בטורונטו. עיריית טורונטו אישרה עקרונית את תוספת הזכויות האמורה, בכפוף להסדרת נושא החניה במקרקעין וההיטלים הנדרשים. אדגר בוחנת את התועלת הכלכלית של פרויקט זה ואינה צופה את תחילת הפרוייקט בשנה הקרובה.

3.10.3.5 אדגר פועלת לקבלת זכויות בנייה להקמת מגדל מגורים או לצרכי מסחר על גבי הקרקע הצמודה לבניין ברחוב Bloor 120 בטורונטו. אדגר בוחנת מספר אפשרויות בהן תוספת של קומות לבניין הקיים ו/או הקמת שני מגדלים נוספים למגורים או למסחר בקרקע הסמוכה לבניין הקיים. אדגר טרם הגישה לעירייה תוכניות ובשלב זה עוסקת בצד התכנוני והכלכלי של זכויות הבניה.

3.10.3.6 לאדגר 2 קרקעות בסמוך למבנה Adgar Park West בוורשה פולין אשר נרכש בחודש יוני 2013. קרקע אחת בשטח כולל של כ-4,000 מ"ר עם זכויות לבניית בניין משרדים בשטח כולל של כ-8,000 מ"ר וקרקע נוספת עם זכויות לבניין משרדים בשטח כולל של כ-5,000 מ"ר. אדגר עוסקת בצד התכנוני של הפרוייקטים הנ"ל ואין בכוונתה להתחיל את הבניה בשנתיים הקרובות.

3.10.3.7 לאדגר קרקע המשמשת כמגרש חניה לבניין משרדים בבעלותה בפולין. אדגר פועלת לקבל היתר לבניה של בניין Data Center בגודל של כ-4,000 מ"ר נטו להשכרה. אין בכוונת אדגר להתחיל את הבניה במהלך השנה הקרובה.

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

3.10.4 הכנסת משקיע לפעילות אדגר בפולין

ביום 2 ביוני 2013 השלימה אדגר הסכם התקשרות עם חברות בשליטה ובניהול מגדל חברה לביטוח (להלן- "מגדל") לפיו למגדל יוקצו מניות המהוות כ- 19.9% מהון המניות המונפק והנפרע של Adgar investment and development Poland N.V, חברה בלגית בבעלותה המלאה של אדגר (להלן – "חברה מאוחדת"), באמצעותה מוחזקת פעילות הנדל"ן של אדגר בפולין, בתמורה להשקעה בהיקף של כ- 13.3 מיליון אירו בחברה המאוחדת (מתוך הסכום הנ"ל כ-8.8 מיליון אירו ניתנו באמצעות הלוואת בעלים לחברה המאוחדת, ללא מועד פירעון נקוב, בריבית שנתית אירובור בתוספת מרווח 2.6%). לפרטים נוספים ראה ביאור 42' לדוחות הכספיים.

3.10.5 בחינת אפשרות להצעה ראשונה לציבור בקנדה של פעילות החברה בתחום הנדל"ן בקנדה

במהלך חודש נובמבר 2012, אדגר החלה לבחון אפשרות להצעה ראשונה לציבור בקנדה של פעילותה בתחום הנדל"ן בקנדה, בין היתר על דרך של הצעת מכר של חלק מהפעילות האמורה. בנובמבר 2013, החליטה אדגר על הקפאת ההליכים בעקבות ההסכם למכירת 25% נוספים ממרבית הנכסים בחברת הבת שלה בקנדה. כתוצאה מכך הפחיתה אדגר את ההוצאות ששולמו בגין הליכי ההנפקה בסך כ-9 מיליון ש"ח. לפרטים נוספים ראה ביאור 116' לדוחות הכספיים.

3.10.6 מידע כספי לגבי תחום הפעילות

להלן טבלאות עם מידע מרוכז לגבי הנכסים המניבים של אדגר לפי מדינות.

הנתונים המוצגים בטבלאות של ישראל, קנדה ובלגיה הינן על פי חלקה של אדגר בזכויות בנכסים. החל מחודש יוני 2013, אדגר הכניסה שותף לפעילות בפולין בשיעור של 19.9% (ראה סעיף 3.10.4 לעיל). עם זאת, הנתונים של הנכסים המניבים בפולין הינם לפי 100% בהתאם להצגתם בדוחות הכספיים המאוחדים של אדגר.

הנכסים המוחזקים בידי אדגר הינם מבני משרדים (בחלק מהנכסים ישנם שטחי מסחר, שנלווים לשטחי המשרדים בקומות התחתונות), למעט מבנים מסוימים. שיעורי התפוסה המוצגים בטבלאות מחושבים על בסיס חוזים שנחתמו. בין תאריך חתימת החוזה לתאריך כניסת השוכר קיים בד"כ פער של מספר חודשים. ההכנסות מהשכרת נכסים לבניין, הינן בנטרול הפחתת תמריצים נדחים לשוכרים (בעיקר הוצאות התאמה לשוכרים המופחתים על פני תקופת החוזה).

ביטוח ישיר – השקעות פיננסיות בע"מ

ישראל											
שווי נכס בספרים (אלפי ש"ח)		הכנסות מהשכרת נכסים (אלפי ש"ח)			תפוסה ממוצעת לשנים			תפוסה ליום	תאריך רכישה	שטח להשכרה (מ"ר)	שם הנכס
31.12.12	31.12.13	2011	2012	2013	2011	2012	2013	31.12.13		31.12.13	
160,876	162,484	12,025	14,164	13,999	96%	98%	99%	99%	5/89	12,808	אפעל 35, פתח תקווה (מגדל אדגר) (1)
379,800	379,200	24,071	24,554	24,030	99%	99%	97%	95%	12/07	25,005	השלושה 2, תל אביב (2)
45,360	46,044	2,104	2,653	3,043	45%	54%	55%	87%	7/06	8,000	המלאכה 16 ראש העין (3)
17,000	19,170	916	936	2,599	100%	100%	100%	100%	6/90	11,800	ז'בוטינסקי, א"ת אופקים (4)
12,925	13,000	739	827	765	100%	100%	100%	100%	11/02	1,833	השחם 10, פתח תקווה
37,100	37,450	1,796	1,761	1,787	86%	86%	86%	86%	3/07	2,800	אפעל 33, פתח תקווה (5)
-	-	(12)	(65)	(203)	-	-	-	-	-	-	הפחתת תמריצים נדחים לשוכרים
653,061	657,348	41,639	44,830	46,020	92%	92%	92%	96%		62,246	סה"כ
65,142	65,566	-	-	-	-	-			12/07	כ-16 אלף מ"ר זכויות לבניה	זכויות בנייה בבניין C - רח' השלושה 2, ת"א
97,370	130,500	-	-	-	-	-			12/07	כ-21 אלף מ"ר זכויות בנייה	פרוייקט אדגר 360 (בנין A) - רח' השלושה 2, ת"א - נדל"ן בהקמה (6)

1. השטח להשכרה כולל כ-400 מ"ר לשימוש עצמי של אדגר. אדגר מחזיקה 50% מהזכויות בנכס, הנתונים מוצגים עפ"י חלקה של אדגר. הנכס הינו נכס מהותי, למידע נוסף ראה טבלת נכסים מהותיים להלן.
2. נכס מהותי מאוד. למידע נוסף ראה טבלת נכסים מהותיים מאוד להלן.
3. כולל שטח של כ-2,500 מ"ר ברוטו המיועד ל- Data Center. התפוסה ליום 31/12/13 מחושבת עבור שטח להשכרה ללא שטח המיועד ל- Data Center.
4. המבנה הורחב בכ-5,000 מ"ר נוספים. בתחילת שנת 2013 נחתם חוזה עם הדייר בגין השטח הנוסף הכולל השלמת הכנסה בגין שנת 2012 בסך כ-500 אלפי ש"ח.
5. קרקע עם מבנה, המיועדת לבנייה עתידית. משמשת באופן זמני לאחסנה וחנייה (ראה סעיף 3.10.3.2 לעיל).
6. נכס מהותי, למידע נוסף ראה טבלת נכסים מהותיים להלן.

ביטוח ישיר – השקעות פיננסיות בע"מ

קנדה												
שווי נכס בספרים (אלפי ש"ח)		הכנסות מהשכרת נכסים (אלפי ש"ח)			תפוסה ממוצעת לשנים			תפוסה ליום	תאריך רכישה	שטח להשכרה (מ"ר)	חלקה של אדגר בזכות ל- בנכסים (1) 31.12.13	שם הנכס
31.12.12	31.12.13	2011	2012	2013	2011	2012	2013	31.12.13		31.12.13		
86,027	79,608	5,679	6,407	5,983	100%	100%	99%	98%	3/03	7,484	75%	Richmond st, Toronto (2)
77,675	71,671	4,740	4,253	4,481	71%	68%	72%	93%	7/02	7,018	75%	1881 Yonge street, Toronto
115,331	120,952	4,847	6,973	6,520	67%	67%	79%	95%	5/04	11,564	75%	800 Bay, Toronto
53,654	49,985	3,591	4,067	3,349	96%	98%	96%	94%	12/04	6,227	75%	110 Eglinton, Toronto
108,917	96,211	6,403	7,552	6,685	97%	100%	97%	98%	12/04	8,735	75%	55 York, Toronto
83,467	74,421	4,477	5,195	5,349	92%	98%	100%	100%	5/05	6,570	70%	365 Bay, Toronto
200,850	180,082	11,927	12,895	12,104	98%	98%	98%	98%	11/05	15,593	75%	120 Bloor, Toronto (3)
98,236	88,437	6,539	6,580	6,217	100%	100%	100%	100%	11/06	5,744	75%	75 Eglinton, Toronto
72,891	65,900	4,378	5,136	5,195	82%	92%	94%	87%	1/07	7,688	75%	40 Eglinton, Toronto
121,147	106,679	7,790	8,614	7,756	100%	100%	100%	100%	2/07	11,176	100%	Dufferin, Toronto (4)
76,856	68,199	5,222	5,820	5,442	96%	99%	96%	98%	7/07	7,394	75%	1867 Yonge street, Toronto
122,906	103,868	8,214	9,099	7,829	99%	94%	94%	93%	1/08	11,378	75%	350 Burnhamthopre, Toronto (5)
77,150	71,628	4,614	5,133	4,824	93%	93%	79%	76%	6/08	6,725	75%	170 University, Toronto
15,369	13,002	1,041	1,087	1,374	70%	73%	97%	100%	12/10	3,238	50%	Mowat 37-39, Toronto
-	-	(4,161)	(5,110)	(4,967)	-	-	-	-	-	-	-	הפחתת תמריצים נדחים לשוכרים
1,310,476	1,190,643	75,301	83,701	78,141	91%	92%	93%	95%		116,534		סה"כ
-	21,018	-	-	-	-	-	-	-	10/13	-	50%	Fraser 2, Toronto (6)

1. לעניין מכירת 25% מזכויות במרבית הנכסים בקנדה במאי 2012 ראה באור 16 לדוחות הכספיים, לצורך השוואה נאותה הנתונים בתקופות קודמות עודכנו לפי שיעור אחזקה נוכחי. בנוסף, ההכנסות מהשכרת נכסים הינם על פי שער"ח הממוצע. בשנת 2013 ירד שער"ח הממוצע בסך כ-9% ביחס לשער"ח הממוצע בשנת 2012.
2. כולל כ-300 מ"ר לשימוש עצמי של אדגר.
3. נכס מהותי, לפרטים נוספים ראה טבלת נכסים מהותיים להלן.
4. כולל קרקע סמוכה בשווי של כ-10,612 אלפי ש"ח וכ-12,186 אלפי ש"ח ב-31.12.13 וב-31.12.12 בהתאמה.
5. כולל קרקע סמוכה בשווי של 4,774 אלפי ש"ח וכ-5,486 אלפי ש"ח ב-31.12.13 וב-31.12.12 בהתאמה.
6. גדל"ן בהקמה, לפרטים נוספים ראה טבלת נכסים בהקמה להלן.

ביטוח ישיר – השקעות פיננסיות בע"מ

בלגיה											
שווי נכס בספרים (אלפי ש"ח)		הכנסות מהשכרת נכסים (אלפי ש"ח)			תפוסה ממוצעת לשנים			תפוסה ליום	תאריך רכישה	שטח להשכרה (מ"ר)	שם הנכס
31.12.12	31.12.13	2011	2012	2013	2011	2012	2013	31.12.13		31.12.13	
106,897	104,725	7,300	7,257	7,705	77%	76%	82%	83%	4/94	16,158	Theater Building, Italielei, Antwerp
20,355	21,593	644	441	437	25%	19%	19%	19%	9/97	4,508	Verlatstraat, Antwerp (1)
10,356	10,514	803	932	922	100%	100%	100%	100%	9/97	1,950	Veldkant ,Kontich
15,477	15,175	485	595	610	47%	47%	50%	47%	11/98	2,236	Frankrijklei , Antwerp
96,305	94,093	783	4,984	6,724	44%	84%	100%	100%	10/99	8,570	Plantin en Moretuslei , Antwerp
249,390	246,100	10,015	14,209	16,398	56%	70%	77%	77%		33,422	סה"כ

1. לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי נחתם הסכם מקדמי למכירת הנכס, לפרטים נוספים ראה באור 43'ה' לדוחות הכספיים.

ביטוח ישיר – השקעות פיננסיות בע"מ

פולין											
שווי נכס בספרים (אלפי ש"ח)		הכנסות מהשכרת נכסים (אלפי ש"ח)			תפוסה ממוצעת לשנים			תפוסה ליום	תאריך רכישה	שטח להשכרה (מ"ר)	שם הנכס
31.12.12	31.12.13	2011	2012	2013	2011	2012	2013	31.12.13		31.12.13	
108,747	101,746	9,662	9,067	8,678	97%	98%	96%	93%	10/99	11,815	Adgar Business Centre ,Postepu 15, Warsaw (1)
71,743	66,536	5,993	6,235	6,269	100%	100%	100%	100%	1/01	7,581	Konstruktorska , Warsaw
-	257,467	-	-	10,071	-	-	65%	62%	6/13	42,442	Adgar Park West (2)
403,457	404,414	24,171	28,475	31,733	84%	93%	98%	100%	(3)	27,238	Adgar Plaza, Warsaw (3)
41,645	39,551	2,236	3,090	3,043	100%	100%	100%	100%	3/11	3,709	BMW, Warsaw
-	-	(225)	(704)	(787)	-	-	-	-	-	-	הפחתת תמריצים נדחים לשוכרים
625,592	869,714	41,837	46,163	59,007	91%	96%	83%	82%		92,785	סה"כ

1. כולל כ-200 מ"ר לשימוש עצמי של אדגר.
2. הנכס נרכש ביום 6 ביוני 2013, לפרטים נוספים ראה באור 16' לדוחות הכספיים. שווי הנכס כולל קרקע סמוכה בשווי 36,802 אלפי ש"ח. כולל כ-580 מ"ר לשימוש עצמי. נכס מהותי מאוד. למידע נוסף ראה טבלת נכסים מהותיים מאוד להלן.
3. הפרויקט הוקם ב-2 שלבים, בניית הבניין הראשון הסתיימה ב- 12/2008 והבניין השני ב- 12/2009. הנכס הינו נכס מהותי מאוד. למידע נוסף ראה טבלת נכסים מהותיים מאוד להלן.

3.10.7 סביבה כללית והשפעת גורמים חיצוניים על פעילות אדגר

בשל פעילותה חשופה אדגר לסיכונים הנובעים משינויים בגורמים חיצוניים כגון: המצב הביטחוני בארץ, היקף הפעילות במשק, שינויים בשערי חליפין ושינויים בשיעורי הריבית. להלן תיאור מגמות, אירועים והתפתחויות בסביבה המקרו כלכלית של אדגר אשר להערכתה צפויה להיות להם השפעה על תוצאותיה העסקיות.

3.10.7.1 היצע וביקוש למשרדים

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

3.10.7.2 המצב הכלכלי באירופה

נכון למועד פרסום הדוח, לא ניתן להעריך את היקף ההשלכות הכלכליות הישירות והעקיפות של משבר החובות במספר מדינות בגוש האירו, הקיפאון בתוצר של גוש האירו (לאחרונה חלו סימנים לתחילת התאוששותו אך עדיין אין מדובר בתהליך מובהק), קצב הצמיחה המתון בארה"ב והתמתנות בקצב הצמיחה גם במשקים מתפתחים. להתפתחויות בשווקים כאמור עשויות להיות השפעות משמעותיות ומתמשכות על התוצאות העסקיות של אדגר, על נזילותה, שווי נכסיה, מצב עסקיה ויכולתה לגייס מימון לפעילותה השוטפת ולפעילותה ארוכת הטווח, כמו גם על תנאי המימון.

3.10.7.3 ענף הנדל"ן בארץ¹⁵

שנת 2011 התאפיינה בשיפור בהיקף הביקושים לנדל"ן מניב בישראל, אולם אין כל וודאות שמגמה זו תמשך. שנת 2012 התאפיינה בהיצע נמוך של שטחי משרדים במגדלי היוקרה. דבר שהביא ליציבות ואף לעלייה במחירי השכירות. לקראת סוף שנת 2012 ובמהלך שנת 2013 החלה מגמה של ירידה הדרגתית בשכר הדירה משרדים. יחד עם זאת, אין שינוי של ממש בשיעור התפוסה של נכסים ותיקים ואיכותיים אשר נותר גבוה. כמו כן ניכרת מגמה של התרחבות הביקוש מעבר לאזורים המסורתיים, כגון תל אביב ומתחם הבורסה בר"ג.

3.10.7.4 המצב הביטחוני - מדיני בישראל

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

¹⁵ מבוסס, בין היתר, על נתונים שפורסמו על ידי בנק ישראל, באתר האינטרנט של בנק ישראל, בכתובת www.bankisrael.gov.il, על ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, באתר האינטרנט שכתובתו www.cbs.gov.il וכן על ידי S&P מעלות באתר האינטרנט שכתובתו: www.maalot.co.il.

3.10.7.5. מצב המשק במדינות בהן פועלת אדגר

פולין¹⁶

פולין מדורגת במקום 22 בעולם בגודל כלכלתה מבין כלכלות העולם. ענף הנדל"ן למשרדים בורשה נהנה מהצמיחה הכלכלית בפולין. עם זאת, בעקבות המשבר הכלכלי העולמי נרשמה ירידה בביקוש למשרדים. בשנים 2011-2012 חלה יציבות בביקוש לשטחי משרדים, תוך קיטון בהיצע וגידול בשיעורי התפוסה. בשנת 2013 ניכרת צמיחה בשיעור של 6% בביקוש לשטחי משרדים בהשוואה לשנת 2012. לאור הגידול בשטחי המשרדים הפנויים דמי השכירות במגמת ירידה, עם זאת בורשה דמי השכירות יציבים בהשוואה למשרדים שמחוצה לה. לפרמטרים המאפיינים את כלכלתה של פולין ראה סעיף 3.10.8 להלן.

בלגיה¹⁷

בלגיה כלכלת שוק מפותחת, והיא מדורגת במקום 33 בעולם מבין כלכלות העולם. בלגיה נפגעה מהמשבר הכלכלי העולמי, ובמיוחד הסקטור הפיננסי בה. במהלך שנת 2011 חלה ירידה בשיעורי התפוסה, אך מאחר ואין צפי להשלמה של שטחי משרדים חדשים מהותיים בתקופה הקרובה, נתון זה צפוי להתייבב. במחצית השנייה של שנת 2012 חלה עלייה בביקוש, במיוחד במרכז העיר אנטוורפן, בעוד שבאזורים אחרים של המדינה הביקושים ירדו. במהלך שנת 2013 חל שיפור בפרמטרים המאפיינים את כלכלתה של בלגיה, אך הדבר לא חלחל למגזר הנדל"ן למשרדים. לקראת תום שנת 2013 רמות הפעילות בתחום אינן גבוהות ובהתאמה הביקוש לשכירות המשרדים ירד. למרות הירידה בביקושים, עדיין כמות שטחי המשרדים הפנויים הגדולים והמודרניים הינו נמוך. בטווח הקצר צפויה צמיחה מועטה, אך בטווח הארוך ישנם סימנים להתאוששות מהמשבר הכלכלי העולמי. על אף האמור דמי השכירות נשארו יציבים גם במהלך שנת 2013. לפרמטרים המאפיינים את כלכלתה של בלגיה ראה סעיף 3.10.8 להלן.

קנדה¹⁸

החל מסוף שנת 2009 המשק הקנדי התייבב והחל להראות סימני התאוששות מהמשבר הכלכלי העולמי, אף בתחום הנדל"ן שבאו לידי ביטוי בגידול בביקושים לשכירויות שנמשך גם במהלך השנים 2011-2012, בהן נרשמו עליות בתפוסת שטחי המשרדים באזור טורונטו. שוק הנדל"ן למשרדים הראה סימני התאוששות במהלך שנת 2013, ושיעור השטחים הפנויים ירד לשפל לקראת תום שנת 2013, במיוחד במרכז טורונטו. היציבות של שוק הנדל"ן צפויה להימשך לאור הצפי לצמיחת הכלכלה במהלך שנת 2014, אך יחד עם זאת קצב הצמיחה איטי. ברחבי קנדה ישנם כ- 2.5 מיליון מטרים רבועים של שטחי משרדים בהקמה. לפרמטרים המאפיינים את כלכלתה של קנדה, ראה סעיף 3.10.8 להלן.

3.10.7.6. **תנאי האשראי למימון נדל"ן להשקעה**

החל משנת 2011, עם המשבר הפיננסי וחוסר היציבות בגוש האירו ניתן לראות שינוי במגמה והגבלת מתן האשראי מצד המוסדות הבנקאיים. בנוסף, הדרשה של בנק ישראל מהבנקים להגדיל את יחס הלימות ההון (היחס בין ההון העצמי לסך האשראי שנותן הבנק) הגביל את האפשרות של הבנקים לתת אשראי לחברות. המגבלות האמורות לעיל וצמצום מקורות האשראי, עשויות להוביל לגידול בעלויות האשראי של אדגר. יחד עם זאת, סוף שנת 2012 ושנת 2013 התאפיינו בהתעוררות בשוק ההון הישראלי ובגידול בהיקפי גיוס ההון והחוב על ידי תאגידים.

¹⁶ הנתונים מבוססים על Reserch & Forecast Report 2013 שהתפרסם באתר www.colliers.com, ועל סקירות כלכליות של פולין כפי שהתפרסמו באתר משרד התעשייה, המסחר והתעסוקה, בכתובת www.moital.gov.il, באתר המכון הישראלי ליצוא ולשיתוף פעולה בינלאומי, בכתובת <http://www.export.gov.il> ובאתר שגרירות פולין בישראל, בכתובת <http://www.telaviv.trade.gov.pl/he/>.

¹⁷ המידע מבוסס על סקירה כלכלית של בלגיה כפי שהתפרסמה באתר משרד התעשייה, המסחר והתעסוקה, בכתובת www.moital.gov.il ועל Antwerp Office Market Profile שהתפרסמה באתר www.joneslanglasalle.com ועל Marketbeat <http://www.cushmanwakefield.com> בכתובת <http://www.joneslanglasalle.ca/Research/Level1/Q4-2012-Canadian-Office-> , CIA ; Cushman & Wakefield S&P <http://www.joneslanglasalle.ca/Research/Level1/Q4-2012-Canadian-Office->

¹⁸ <http://www.joneslanglasalle.ca/Research/Level1/Q4-2012-Canadian-Office-> Market-Overview.pdf וכן סקירה שהתפרסמה באתר <http://www.collierscanada.com>, ומתוך ד"ח PWC, מכון קרקע עירונית "טרנדים מופיעים בנדל"ן": http://read.ca.pwc.com/i/208932/?utm_source=pwc.

במידה ותחול הרעה מהותית במצב השווקים הפיננסים, עלולה להיווצר פגיעה בצמיחת אדגר ובתוצאות פעילותה.

3.10.7.7. שינויים בשיעורי הריבית

ריבית לזמן קצר

חלק מן ההלוואות והאשראי שנתקבלו מבנקים למימון רכישת הנדל"ן הינו בריבית משתנה (ראה סעיף 3.10.22 להלן). לשינויים בשיעורי הריבית עשויה להיות השפעה על תוצאות הפעילות. אדגר מבצעת מעת לעת עסקאות הגנה מפני שינויים בשיעורי הריבית (לעניין עסקאות לקיבוע הריבית שנעשו על ידי אדגר, ראה סעיף ניהול סיכונים בדוח הדירקטוריון להלן).

ריבית לזמן ארוך

מרבית האשראי של אדגר (הן בנקאי והן באמצעות אג"ח), הינו בריבית קבועה לזמן ארוך (בד"כ מח"מ של כ- 5 שנים בעת קבלת המימון). במועד קבלת הלוואה חדשה (לרבות מימון מחדש), אדגר חשופה לגובה הריבית הנהוגה באותו מועד. בנוסף, לשיעור הריבית הקבועה לזמן ארוך השפעה גם על התשואות בהן מתבצעות עסקאות נדל"ן, וכפועל יוצא על הערכות השווי של הנדל"ן להשקעה.

3.10.7.8. שינויים בשיעורי החליפין

לשיעור הפיחות/תיסוף של הש"ח ביחס למטבעות במדינות בהן פועלת אדגר עשויה להיות השפעה על תוצאותיה הכספיות של אדגר. אדגר נוקטת במדיניות של צמצום החשיפה המטבעית בעת ביצוע ההשקעה במקרקעין בחו"ל על ידי לקיחת אשראי לרכישת הנכס במטבע המקומי. עם זאת קיימת חשיפה עקב שימוש בהון ובכספי אשראי בש"ח, בעיקר באמצעות הנפקות אג"ח להשקעות חדשות בחו"ל (לעניין עסקאות לגידור שיערי החליפין של האירו והדולר הקנדי שנעשו על ידי אדגר, ראה סעיף ניהול סיכונים בדוח הדירקטוריון להלן).

להלן שיעור העלייה/(ירידה) בשיעורי החליפין של המטבעות הרלבנטיים לפעילות אדגר בשנים 2011-2013, באחוזים:

שנה	דולר קנדי	אירו
2013	(13.0)	(2.8)
2012	0.3	(0.3)
2011	5.2	4.2

לעניין השפעת השינוי בשיעורי החליפין לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי ראה סעיף 9' בפרק ב' - דוח הדירקטוריון.

3.10.7.9. מדד המחירים לצרכן

חלק מהתחייבויות אדגר (בעיקר התחייבויות הנובעות מאגרות חוב שהונפקו לציבור) צמודות למדד המחירים לצרכן. לפיכך, חשופה אדגר לשינויים במדד זה. במהלך שנת 2013 נרשמה עליה במדד המחירים לצרכן הידוע, בשיעור של כ-1.9%. אדגר נוהגת מפעם לפעם לצמצם את החשיפה לשינויים במדד באמצעות עסקאות "פורוורד" על המדד (לפרטים אודות עסקאות פורוורד על המדד הקיימות ליום המאזן באדגר ראה סעיף ניהול סיכונים בפרק ב' - דוח הדירקטוריון להלן).

המידע בסעיף 3.10.7 לעיל כולל מידע הצופה פני עתיד המבוסס על המידע הקיים בידי אדגר במועד דוח זה. התוצאות בפועל עשויות להיות שונות באופן מהותי מהערכות המפורטות לעיל, עקב אי התקיימות איזה מן ההנחות שלעיל, אשר אינן בידי אדגר.

3.10.8. מידע כללי על תחום הפעילות

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

חוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965

חוק התכנון והבניה קובע, בין היתר, דרישות רישוי לגבי פעולות מסוימות במקרקעין, שעיקרן בניה והשבחה של נכסים.

חוק השכירות והשאלה, תשל"א-1971

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

חוק מיסוי מקרקעין, תשכ"ג-1963

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

ב. שינויים בהיקף הפעילות בתחום וברווחיותו

לפרטים בדבר השינויים בהיקף הפעילות ראה סעיף 3.10.6 לעיל.

להלן תמצית תוצאות פעילותה של אדגר:

תמצית תוצאות			
לשנה שנסתיימה ביום			
31/12/2011	31/12/2012	31/12/2013	
באלפי ש"ח			
191,468	197,170	199,566	סך הכנסות הפעילות (מאוחד)
139,328	75,318	122,417	רווחים/הפסדים משערוכים (מאוחד)
307,210	258,689	307,828	רווחי הפעילות (מאוחד) (1)
151,736	178,708	183,275	NOI מנכסים זהים (מאוחד) (2)
151,736	178,708	175,663	NOI מנכסים זהים (חלק אדגר)
174,269	190,461	191,810	סה"כ NOI (מאוחד) (3)
174,269	190,461	182,499	סה"כ NOI (חלק אדגר)

- (1) רווח מפעילות חושב לפי סך ההכנסות בניכוי הוצאות אחזקת נכסים.
- (2) בהתאם להנחיית הגילוי בנוגע לפעילות נדל"ן להשקעה, NOI מנכסים זהים כולל את אותם נכסים שהיו ברשות אדגר בשנתיים המלאות שקדמו ליום האחרון של שנת הדיווח. כיוון שאדגר מכרה כ-25% ממרבית הנכסים בקנדה במאי 2012, ה- NOI מנכסים זהים חושב לכל התקופות על פי שיעור האחזקה לאחר המכירה.
- (3) בחישוב ה- NOI המאוחד הופחתו מהוצאות האחזקה, הוצאות שכר עבודה בסך כ-442 אלפי ש"ח, כ-723 אלפי ש"ח וכ-695 אלפי ש"ח בשנים 2012, 2013 ו-2011 בהתאמה.

ה- NOI הינו בנטרול הוצאות הפחתת תמריצים נדחים.

אזורים גאוגרפיים: כאמור לעיל, אדגר פועלת בתחום הנכסים המניבים בישראל, קנדה, פולין ובלגיה (להלן "אזורי הפעילות"). בכל אחת מהמדינות האמורות מרוכזים נכסי אדגר באזור גיאוגרפי אחד: פולין – באזור מוקוטוב שבוורשה, בלגיה – באנטוורפן, קנדה – בטורונטו (למעט נכס אחד שנמצא במיססאגה שהינה חלק מ- Great Toronto Area). ישראל – כ-81% מהשטחים להשכרה נמצאים במרכז (ובמנוחי הכנסות השיעור אף גבוה יותר). לאור האמור, לא נערכה חלוקה לאזורים גאוגרפיים בתוך המדינות.

להלן יובאו נתונים אודות פרמטרים כלכליים המאפיינים את אזורי הפעילות:

קנדה ²⁰			ישראל ¹⁹			פרמטרים מאקרו כלכליים:
לשנה שנסתיימה ביום						
31.12.11	31.12.12	31.12.13	31.12.11	31.12.12	31.12.13	
1,574.052 מיליארד דולר	1,736.051 מיליארד דולר	1,518.1 מיליארד דולר	777,087 מיליון ש"ח	801,036 מיליון ש"ח	1,053 מיליארד ש"ח	תוצר מקומי גולמי (PPP)
42,700 דולר	42,900 דולר	43,146 דולר	112,400 ש"ח	117,600 ש"ח	120,084 ש"ח	תוצר לנפש (PPP)
2.5%	2.0%	3%	4.6%	3.4%	3.3%	שיעור צמיחה בתוצר המקומי (PPP)
1.8%	1.2%	2%	2.7%	1.2%	1.4%	שיעור צמיחה בתוצר לנפש (PPP)
7.4%	7.3%	7.1%	6.8%	6.9%	6.4%	שיעור אבטלה
2.8%	1.2%	1.1%	2.2%	2.1%	1.8%	שיעור אינפלציה
0.47%	1.7%	2.75%	4.6%	4.0%	3.7%	התשואה על חוב ממשלתי מקומי לטווח ארוך
Aaa	Aaa	Aaa	A1	A1	A+	דירוג חוב ממשלתי לטווח ארוך
3.6037 ש"ח ל-1 דולר קנדי	3.746 ש"ח ל-1 דולר קנדי	3.26 ש"ח ל-1 דולר קנדי	3.821 ש"ח ל-1 דולר ארה"ב	3.7330 ש"ח ל-1 דולר ארה"ב	3.471 ש"ח ל-1 דולר ארה"ב	שע"ח מטבע מקומי ביחס לדולר (או לאירו או לשקל) ליום האחרון של השנה

¹⁹ המידע מבוסס על סקירות כלכליות ונתונים כפי שהתפרסמו באתר הקרן המטבע הבינלאומית, בכתובת <http://www.imf.org>, באתר בנק ישראל בכתובת <http://www.bankisrael.gov.il>, באתר הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה בכתובת <http://www.cbs.gov.il>, באתר חברת הדירוג Standard and Poors בכתובת <http://www.standardandpoors.com>, ובאתר חברת הדירוג Moody's בכתובת <http://www.moodys.com>. בכתובת <http://www.tradingeconomics.com>, ובאתר <https://www.cia.gov>.

²⁰ המידע מבוסס על סקירות כלכליות ונתונים כפי שהתפרסמו באתר הקרן המוניטרית הבינלאומית, בכתובת <http://www.imf.org>, באתר CIA Factbook בכתובת <https://www.cia.gov/library/publications/the-world-factbook>, באתר הרשמי של ממשלת קנדה בכתובת <http://www.canada.gc.ca>, באתר בנק ישראל בכתובת <http://www.bankisrael.gov.il>, באתר חברת הדירוג Moody's בכתובת <http://www.moodys.com> ובאתר בנק קנדה בכתובת <http://www.bank-banque-canada.ca> בכתובת <http://www.tradingeconomics.com>, באתר <https://www.cia.gov> ובאתר קרן המטבע הבינלאומית בכתובת <http://www.imf.org>.

בלגיה			פולין ²¹			פרמטרים מאקרו כלכליים:
לשנה שנסתיימה ביום						
31.12.11	31.12.12	31.12.13	31.12.11	31.12.12	31.12.13	
496	511.5	507.4	468.5	514.4	513.9	תוצר מקומי גולמי (PPP)
מיליארד דולר	מיליארד דולר	מיליארד דולר	מיליארד דולר	מיליארד דולר	מיליארד דולר	
38,400	38,000	37,800	20,100	20,800	21,118	תוצר לנפש (PPP)
דולר	דולר	דולר	דולר	דולר	דולר	
1.9%	1.8%	2.0%	3.8%	2.6%	2.1%	שיעור צמיחה בתוצר המקומי (PPP)
3.1%	-1.04%	-1.1%	4.3%	2%	2.7%	שיעור צמיחה בתוצר לנפש (PPP)
7.7%	7.5%	8.8%	12%	13.4%	13.5%	שיעור אבטלה
3.1%	2.23%	1.3%	4%	2.4%	1.9%	שיעור אינפלציה
4.09%	2.05%	2.43%	5.96%	3.6%	4.42%	התשואה על חוב ממשלתי מקומי לטווח ארוך
Aa1	Aa3	Aa3	A2	A2	A2	דירוג חוב ממשלתי לטווח ארוך
4.97	4.92	4.78	3.417	3.26	3.18	שע"ח מטבע מקומי ביחס לדולר (או לאירו או לשקל) ליום האחרון של השנה
ש"ח ל-1 אירו	ש"ח ל-1 אירו	ש"ח ל-1 אירו	פולני ל-1 דולר ארה"ב	פולני ל-1 דולר ארה"ב	פולני ל-1 דולר ארה"ב	

לפרטים אודות שיקולי אדגר בהשקעה בנכסים ובמימושם ראה 3.10.28 להלן.

²¹ המידע מבוסס על סקירות כלכלית של פולין כפי שהתפרסמו באתר הקרן המטבע הבינלאומית, בכתובת <http://www.imf.org>, באתר משרד התעשייה, המסחר והתעסוקה בכתובת <http://www.tamas.gov.il>, באתר הבנק הפולני המרכזי בכתובת <http://www.nbp.pl>, באתר חברת הדירוג Moody's בכתובת <http://www.moodys.com> ובאתר הבנק המרכזי האירופאי בכתובת <http://www.ecb.int> ובאתר <http://www.tradingeconomics.com>, ובאתר <https://www.cia.gov>.

²² המידע מבוסס על סקירה כלכלית של בלגיה כפי שהתפרסמה באתר משרד התעשייה, המסחר והתעסוקה, בכתובת <http://www.tamas.gov.il>, באתר חברת הדירוג Standard and Poors בכתובת <http://www.standardandpoors.com>, באתר הבנק המרכזי האירופאי בכתובת <http://www.ecb.int> בכתובת <http://www.tradingeconomics.com>, באתר National Bank of Belgium בכתובת <http://www.nbb.be>. באתר קרן המטבע הבינלאומית בכתובת <http://www.imf.org/>. ובאתר European Commission Eurostat בכתובת <http://epp.eurostat.ec.europa.eu>

פילוחים ברמת תחום הפעילות

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

פילוח שטחי נדל"ן מניב לפי אזורים ושימושים ליום 31.12.13						
אחוז מסך שטח הנכסים	סה"כ	אחר	תעשייה	משרדים		שימושים / מדינה
20%	62,246	2,800	11,800	47,646	מאוחד	ישראל
	38,978	1,753	7,389	29,836	חלק התאגיד	
39%	116,534	-	-	116,534	מאוחד	קנדה
	72,974	-	-	72,974	חלק התאגיד	
30%	92,785	-	-	92,785	מאוחד	פולין
	74,321	-	-	74,321	חלק אדגר	
	46,540	-	-	46,540	חלק התאגיד	
11%	33,422	-	-	33,422	מאוחד	בלגיה
	20,929	-	-	20,929	חלק התאגיד	
100%	304,987	2,800	11,800	290,387	מאוחד	סה"כ
	286,523	2,800	11,800	271,923	חלק אדגר	
	179,421	1,753	7,389	170,279	חלק התאגיד	
	100%	0.9%	3.9%	95.2%	מאוחד	אחוז מסך שטח הנכסים
	100%	1.0%	4.1%	94.9%	חלק אדגר	
	100%	1.0%	4.1%	94.9%	חלק התאגיד	

פילוח שטחי נדל"ן מניב לפי אזורים ושימושים ליום 31.12.12						
אחוז מסך שטח הנכסים	סה"כ	אחר	תעשייה	משרדים		שימושים / מדינה
20%	62,246	2,800	11,800	47,646	מאוחד	ישראל
	39,022	1,755	7,397	29,869	חלק התאגיד	
44%	115,968	-	-	115,968	מאוחד	קנדה
	72,972	-	-	72,700	חלק התאגיד	
19%	50,343	-	-	50,343	מאוחד	פולין
	58,101	-	-	31,560	חלק התאגיד	
13%	33,422	-	-	33,422	מאוחד	בלגיה
	20,929	-	-	20,952	חלק התאגיד	
100%	261,979	2,800	11,800	247,379	מאוחד	סה"כ
	164,235	1,755	7,397	155,082	חלק התאגיד	
	100%	1%	4.5%	94.5%		אחוז מסך שטח הנכסים

ביטוח ישיר – השקעות פיננסיות בע"מ

פילוח שווי נדל"ן מניב לפי אזורים ושימושים ליום 31.12.13 (*)						
מדינה	שימושים	משרדים	תעשייה	אחר	סה"כ באלפי ש"ח	אחוז מסך שווי הנכסים
ישראל (באלפי ש"ח)	מאוחד	600,729	19,170	37,450	657,349	22%
	חלק התאגיד	376,176	12,004	23,451	411,632	
קנדה (באלפי דולר קנדי)	מאוחד	360,045	-	-	1,175,257	40%
	חלק התאגיד	225,460	-	-	735,946	
פולין (באלפי אירו)	מאוחד	174,180	-	-	832,913	29%
	חלק אדגר	139,518	-	-	667,163	
	חלק התאגיד	87,366	-	-	417,778	
בלגיה (באלפי אירו)	מאוחד	51,465	-	-	246,100	9%
	חלק התאגיד	32,227	-	-	154,108	
סה"כ (באלפי ש"ח)	מאוחד	2,854,998	19,170	37,450	2,911,618	100%
	חלק אדגר	2,689,249	19,170	37,450	2,745,869	
	חלק התאגיד	1,684,008	12,004	23,451	1,719,463	
אחוז מסך שווי הנכסים	מאוחד	98.1%	0.7%	1.2%		
	חלק אדגר	97.9%	0.7%	1.4%		
	חלק התאגיד	97.9%	0.7%	1.4%		

(* שווי נדל"ן מניב אינו כולל זכויות בנייה וקרקעות בשווי של 117,753 אלפי ש"ח (במאוחד) (110,430 אלפי ש"ח חלק אדגר) המוצגים בדוח הכספי כנדל"ן להשקעה.

פילוח שווי נדל"ן מניב לפי אזורים ושימושים ליום 31.12.12 (*)						
מדינה	שימושים	משרדים	תעשייה	אחר	סה"כ באלפי ש"ח	אחוז מסך שווי הנכסים
ישראל (באלפי ש"ח)	מאוחד	598,961	17,000	37,100	653,061	23%
	חלק התאגיד	375,489	10,657	23,258	409,404	
קנדה (באלפי דולר קנדי)	מאוחד	344,786	-	-	1,292,804	46%
	חלק התאגיד	216,146	-	-	810,459	
פולין (באלפי אירו)	מאוחד	127,136	-	-	625,592	22%
	חלק התאגיד	79,702	-	-	392,184	
בלגיה (באלפי אירו)	מאוחד	50,683	-	-	249,390	9%
	חלק התאגיד	31,773	-	-	156,343	
סה"כ (באלפי ש"ח)	מאוחד	2,766,747	17,000	37,100	2,820,847	100%
	חלק התאגיד	1,734,474	10,657	23,258	1,768,389	
אחוז מסך שווי הנכסים		98.1%	0.6%	1.3%		

(* שווי נדל"ן מניב אינו כולל זכויות בנייה וקרקעות בשווי של 82,814 אלפי ש"ח המוצגים בדוח הכספי כנדל"ן להשקעה.

ביטוח ישיר – השקעות פיננסיות בע"מ

פילוח NOI לפי אזורים ושימושים לשנה שנסתיימה ביום 31.12.13 (*)						
מדינה	שימושים	משרדים	תעשייה	אחר	סה"כ באלפי ש"ח	אחוז מסך NOI של הנכסים
ישראל (באלפי ש"ח)	מאוחד	39,447	2,599	1,575	43,621	23%
	חלק התאגיד	24,702	1,627	986	27,315	
קנדה (באלפי דולר קנדי)	מאוחד	21,831	-	-	76,409	40%
	חלק התאגיד	13,671	-	-	47,847	
פולין (באלפי אירו)	מאוחד	11,971	-	-	57,461	30%
	חלק אדגר	10,031	-	-	48,150	
	חלק התאגיד	6,281	-	-	30,152	
בלגיה (באלפי אירו)	מאוחד	2,983	-	-	14,319	7%
	חלק התאגיד	1,868	-	-	8,967	
סה"כ (באלפי ש"ח)	מאוחד	187,636	2,599	1,575	191,810	100%
	חלק אדגר	178,325	2,599	1,575	182,499	
	חלק התאגיד	111,667	1,627	986	114,281	
אחוז מסך ה-NOI של הנכסים	מאוחד	97.8%	1.4%	0.8%	100.0%	
	חלק אדגר	97.7%	1.4%	0.9%	100.0%	
	חלק התאגיד	97.7%	1.4%	0.9%	100.0%	

פילוח NOI לפי אזורים ושימושים לשנה שנסתיימה ביום 31.12.12 (*)						
מדינה	שימושים	משרדים	תעשייה	אחר	סה"כ באלפי ש"ח	אחוז מסך NOI של הנכסים
ישראל (באלפי ש"ח)	מאוחד	39,756	936	1,513	42,205	22%
	חלק התאגיד	24,923	587	948	26,458	
קנדה (באלפי דולר קנדי)	מאוחד	23,867	-	-	91,653	48%
	חלק התאגיד	14,962	-	-	57,457	
פולין (באלפי אירו)	מאוחד	9,296	-	-	46,106	24%
	חלק התאגיד	5,828	-	-	28,904	
בלגיה (באלפי אירו)	מאוחד	2,117	-	-	10,497	6%
	חלק התאגיד	1,327	-	-	6,581	
סה"כ (באלפי ש"ח)	מאוחד	188,012	936	1,513	190,461	100%
	חלק התאגיד	107,672	574	1,003	119,400	
אחוז מסך ה-NOI של הנכסים		98.7%	0.5%	0.8%	100%	

פילוח NOI לפי אזורים ושימושים לשנה שנסתיימה ביום 31.12.11 (*)						
מדינה	שימושים	משרדים	תעשייה	אחר	סה"כ באלפי ש"ח	אחוז מסך NOI של הנכסים
ישראל (באלפי ש"ח)	מאוחד	37,164	916	1,600	39,680	22%
	חלק התאגיד	21,087	520	908	22,514	
קנדה (באלפי דולר קנדי)	מאוחד	24,991	-	-	90,718	52%
	חלק התאגיד	14,180	-	-	51,473	
פולין (באלפי אירו)	מאוחד	7,591	-	-	37,878	22%
	חלק התאגיד	4,307	-	-	21,492	
בלגיה (באלפי אירו)	מאוחד	1,201	-	-	5,993	3%
	חלק התאגיד	681	-	-	3,400	
סה"כ (באלפי ש"ח)	מאוחד	171,753	916	1,600	174,269	100%
	חלק התאגיד	97,453	520	908	98,880	
אחוז מסך ה-NOI של הנכסים		98.6%	0.5%	0.9%	100%	

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

ביטוח ישיר – השקעות פיננסיות בע"מ

פילוח רווחי (הפסדי) שערך לפי אזורים ושימושים לשנה שנסתיימה ביום 31.12.13						
מדינה	שימושים	משרדים (*)	תעשייה	אחר	סה"כ באלפי ש"ח	אחוז מסך רווחי השערך
ישראל (באלפי ש"ח)	מאוחד	1,928	2,136	137	4,201	3%
	חלק התאגיד	1,207	1,338	86	2,631	
קנדה (באלפי דולר קנדי)	מאוחד	10,443	-	-	35,714	29%
	חלק התאגיד	6,539	-	-	22,364	
פולין (באלפי אירו)	מאוחד	16,549	-	-	79,303	65%
	חלק אדגר	13,256	-	-	63,522	
	חלק התאגיד	10,363	-	-	49,660	
בלגיה (באלפי אירו)	מאוחד	485	-	-	2,330	3%
	חלק התאגיד	304	-	-	1,459	
סה"כ (באלפי ש"ח)	מאוחד	119,275	2,136	137	121,548	100%
	חלק אדגר	103,494	2,136	137	105,767	
	חלק התאגיד	64,808	1,338	86	66,231	
אחוז מסך רווחי השערך	מאוחד	98.1%	1.8%	0.1%	100%	100%
	חלק אדגר	97.9%	2.0%	0.1%	100%	
	חלק התאגיד	97.9%	2.0%	0.1%	100%	

(*) כולל שערוכים של קרקעות ונדל"ן בהקמה.

פילוח רווחי (הפסדי) שערך לפי אזורים ושימושים לשנה שנסתיימה ביום 31.12.12						
מדינה	שימושים	משרדים	תעשייה	אחר	סה"כ באלפי ש"ח	אחוז מסך רווחי השערך
ישראל (באלפי ש"ח)	מאוחד	171	101	(320)	(48)	(0.4%)
	חלק התאגיד	107	63	(201)	(30)	
קנדה (באלפי דולר קנדי)	מאוחד	18,741	-	-	70,271	93.3%
	חלק התאגיד	11,749	-	-	44,053	
פולין (באלפי אירו)	מאוחד	742	-	-	3,652	4.8%
	חלק התאגיד	465	-	-	2,289	
בלגיה (באלפי אירו)	מאוחד	358	-	-	1,761	2.3%
	חלק התאגיד	224	-	-	1,104	
סה"כ (באלפי ש"ח)	מאוחד	75,855	101	(320)	75,636	100%
	חלק התאגיד	47,553	63	(201)	47,416	
אחוז מסך רווחי השערך		100.3%	0.1%	(0.4%)	100%	

פילוח רווחי שערך לפי אזורים ושימושים לשנה שנסתיימה ביום 31.12.11						
מדינה	שימושים	משרדים	תעשייה	אחר	סה"כ באלפי ש"ח	אחוז מסך רווחי השערך
ישראל (באלפי ש"ח)	מאוחד	10,685	-	116	10,801	8%
	חלק התאגיד	6,698	-	73	6,771	
קנדה (באלפי דולר קנדי)	מאוחד	26,570	-	-	96,450	69%
	חלק התאגיד	16,657	-	-	60,465	
פולין (באלפי אירו)	מאוחד	5,210	-	-	26,000	19%
	חלק התאגיד	3,266	-	-	16,299	
בלגיה (באלפי אירו)	מאוחד	1,187	-	-	5,925	4%
	חלק התאגיד	744	-	-	3,714	
סה"כ (באלפי ש"ח)	מאוחד	139,060	-	116	139,176	100%
	חלק התאגיד	87,177	-	73	87,249	
אחוז מסך רווחי השערך		99.99%	0.0%	0.1%	100%	

ביטוח ישיר – השקעות פיננסיות בע"מ

פילוח דמי שכירות ממוצעים למ"ר (לחודש) בפועל במטבע הפעילות ¹							שימושים	מדינה
אחר ²		תעשייה		משרדים				
31.12.12	31.12.13	31.12.12	31.12.13	31.12.12	31.12.13			
61	61.8	11.5	18.4	81.2	80.4	ממוצע	ישראל (בש"ח)	
-	-	-	-	38-95	35-91	טווח		
-	-	-	-	17.4	17.5	ממוצע	קנדה (בדולר קנדי)	
-	-	-	-	10-24	10-24	טווח		
-	-	-	-	16.8	15.2	ממוצע	פולין (באירו)	
-	-	-	-	13-19.8	13-20.7	טווח		
-	-	-	-	10.5	11.2	ממוצע	בלגיה (באירו)	
-	-	-	-	8-12.2	8.2-14.0	טווח		

- 1) דמי שכירות ממוצעים למ"ר חושבו לפי סה"כ ההכנסות (לרבות דמי שכירות, חניה, רווחי ניהול וחשמל וכי"ב ולמעט הכנסת הנובעות משערוך נכסים או ממכירתם) מחולק בשטח הנכס הכולל המוכפל בשיעור התפוסה הממוצע בנכס באותה תקופה.
- 2) כולל הכנסות משטחי אחסנה וחניון.

פילוח דמי שכירות ממוצעים למ"ר (לחודש) לגבי חוזים שנחתמו בתקופה, במטבע הפעילות							שימושים	מדינה
אחר		תעשייה		משרדים				
31.12.12	31.12.13	31.12.12	31.12.13	31.12.12	31.12.13			
-	-	-	-	73.5	76.8		ישראל (בש"ח)	
-	-	-	-	17.3	17.8		קנדה (בדולר קנדי)	
-	-	-	-	19	11.7 (*)		פולין (באירו)	
-	-	-	-	11	8 (**)		בלגיה (באירו)	

- (*) בעיקר בגין חוזים שנחתמו בבניין Adgar Park West שנרכש בחודש יוני 2013.
- (**) בגין כ-700 מ"ר שחלקם בבניינים שבהם דמי השכירות נמוכים מהממוצע בבלגיה.

פילוח שיעורי תפוסה ממוצעים לפי אזורים ושימושים										
אחר			תעשייה			משרדים			שימושים	מדינה
לשנת 2012	לשנת 2013	ליום 31.12.13	לשנת 2012	לשנת 2013	ליום 31.12.13	לשנת 2012	לשנת 2013	ליום 31.12.13		
86%	86%	86%	100%	100%	100%	89%	92%	95%	ישראל	
-	-	-	-	-	-	90%	93%	95%	קנדה	
-	-	-	-	-	-	93%	83%	82%	פולין	
-	-	-	-	-	-	68%	77%	77%	בלגיה	

ביטוח ישיר – השקעות פיננסיות בע"מ

פילוח שיעורי תשואה ממוצעים בפועל (לפי שווי בסוף שנה) לפי אזורים ושימושים (*)						
אחר		תעשייה		משרדים		שימושים
31.12.12	31.12.13	31.12.12	31.12.13	31.12.12	31.12.13	מדינה
4.1%	4.2%	(2) 5.5%	13.6%	6.6%	6.6%	ישראל
-	-	-	-	6.3%	6.1%	קנדה
-	-	-	-	7.3%	6.9%	פולין
-	-	-	-	4.2%	5.8%	בלגיה

(*) הנתונים לעיל מציגים את התשואה בפועל המתקבלת מחלוקה של ה- NOI בפועל בשווי הנכסים המניבים בספרים ליום האחרון של השנה (לא כולל נדל"ן בהקמה וקרקעות). נתוני התשואה המתקבלים בחישוב האמור אינם מביאים בחשבון השפעות שונות כגון: פרויקטים שבנייתם הסתיימה והם בתהליכי אכלוס, נכסים שאוכלסו במהלך התקופה, וכן הכנסות צפויות בגין שטחים פנויים. אדגר הפחיתה מתוך ה-NOI בפועל לשנת 2012 את ה-NOI של הזכויות בנכסים בקנדה שנמכרו במהלך השנה והשווי שלהם אינו נכלל ביתרת סגירה של שווי הנכסים.

(**) בגין הרחבת המבנה שהחלה להניב הכנסות בשנת 2013.

נכסים בהקמה

נכסים בהקמה				
תקופה (שנה שנסתיימה ביום)			פרמטרים	אזור
31.12.11	31.12.12	31.12.13		ישראל
1	1	1	מס' נכסים בהקמה	
כ-21 אלפי מ"ר	כ-21 אלפי מ"ר	כ-21 אלפי מ"ר	סה"כ שטחים בהקמה (מתוכנן) בתום התקופה	
11,563	5,510	31,877	סה"כ עלויות שהושקעו בתקופה השוטפת (באלפי ש"ח)	
כ-35,000	כ-35,000	כ-102,000	תקציב בהקמה בתקופה העוקבת (אומדן) (באלפי ש"ח)	
כ-140,000	כ-135,000	כ-102,000	סה"כ יתרת תקציב הקמה משוער להשלמת עבודות ההקמה וללא עבודות בגין התאמות לדיירים (אומדן לתום התקופה, באלפי ש"ח)	
-	-	-	הכנסה שנתית צפויה מפרוייקטים שיושלמו בתקופה העוקבת ושנחתמו בהם חוזים לגבי 50% או יותר מהשטחים (באלפי ש"ח)	
-	-	-	שיעור מהשטח הנבנה לגביו נחתמו חוזי השכירות	
91,860	97,370	130,500	סה"כ שווי נכסי נדל"ן בהקמה בישראל (באלפי ש"ח)	
-	-	1	מס' נכסים בהקמה	קנדה
-	-	כ-10 אלפי מ"ר	סה"כ שטחים בהקמה (מתוכנן) בתום התקופה	
-	-	-	סה"כ עלויות שהושקעו בתקופה השוטפת (באלפי ש"ח)	
-	-	כ-16,000	תקציב בהקמה בתקופה העוקבת (אומדן) (באלפי ש"ח)	
-	-	כ-16,000	סה"כ יתרת תקציב הקמה משוער להשלמת עבודות ההקמה וללא עבודות בגין התאמות לדיירים (אומדן לתום התקופה) (באלפי ש"ח)	
-	-	-	הכנסה שנתית צפויה מפרוייקטים שיושלמו בתקופה העוקבת ושנחתמו בהם חוזים לגבי 50% או יותר מהשטחים (באלפי ש"ח)	
-	-	-	שיעור מהשטח הנבנה לגביו נחתמו חוזי השכירות	
-	-	6,439	סה"כ שווי נכסי נדל"ן בהקמה בקנדה (באלפי דולר קנדי)	
91,860	97,370	151,518	סה"כ שווי נכסי נדל"ן בהקמה (באלפי ש"ח)	

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

תקופה (שנה שנסתיימה ביום)		פרמטרים	אזור
31.12.2012	31.12.13		
102,242	103,016	הסכום בו מוצגות הקרקעות וזכויות הבנייה בדוחות הכספיים בתום התקופה (מאוחד) (באלפי ש"ח)	ישראל
כ-9 דונם	כ-9 דונם	סך הכל שטח הקרקעות	
כ-35 משרדים	כ-35 משרדים	סה"כ זכויות בניה בתום התקופה (באלפי מ"ר)	
4,713	4,714	הסכום בו מוצגות הקרקעות וזכויות הבנייה בדוחות הכספיים בתום התקופה (מאוחד) (דולר קנדי)	קנדה (*)
כ-12 דונם	כ-12 דונם	סך הכל שטח הקרקעות	
כ-29 אלפי מ"ר	כ-29 אלפי מ"ר	סה"כ זכויות בניה בתום התקופה (באלפי מ"ר)	
-	7,696	הסכום בו מוצגות הקרקעות וזכויות הבנייה בדוחות הכספיים בתום התקופה (מאוחד) (אירו)	פולין
-	כ-8.3	סה"כ זכויות בניה (באלפי מ"ר)	
-	משרדים	שימושים	
119,914	155,203	סה"כ שווי הקרקעות וזכויות הבנייה באלפי ש"ח	

(* לא נרשם שווי בספרי אדגר. לפרטים נוספים על הקרקעות בקנדה ראה סעיף 3.10.3 לעיל). לזכויות אלה לא נרשם שווי בספרי אדגר. לפרטים נוספים על הקרקעות בקנדה ראה סעיף 3.10.3 לעיל.

רכישת ומכירת נכסים (מצרפי), לפי אזורים:

רכישת ומכירת נכסים (מצרפי), לפי אזורים				אזור	פרמטרים
תקופה (שנה שנסתיימה ביום)			אזור		
31.12.11	31.12.12	31.12.13			
-	-	-	מס' נכסים שנמכרו בתקופה	ישראל	נכסים שנמכרו
-	-	-	תמורה ממימוש נכסים שנמכרו בתקופה (מאוחד באלפי ש"ח)		
-	-	-	שטח נכסים שנמכרו בתקופה (מאוחד, באלפי מ"ר)		
-	-	-	NOI של נכסים שנמכרו (מאוחד, אלפי ש"ח)	קנדה	נכסים שנמכרו
-	12	-	רווח שנרשם בגין מימוש הנכסים (מאוחד, אלפי ש"ח)		
-	377,000	-	מס' נכסים שנמכרו בתקופה (1)		
-	34.5	-	תמורה ממימוש נכסים שנמכרו בתקופה (מאוחד באלפי ש"ח)	בלגיה	נכסים שנמכרו
-	8,661	-	שטח נכסים שנמכרו בתקופה (מאוחד, באלפי מ"ר)		
-	(2,060)	-	NOI של נכסים שנמכרו (מאוחד, אלפי ש"ח)		
-	-	-	הפסד שנרשם בגין מימוש הנכסים (מאוחד, אלפי ש"ח)	פולין	נכסים שנמכרו
1	-	-	מס' נכסים שנמכרו בתקופה		
8,325	-	-	תמורה ממימוש נכסים שנמכרו בתקופה (מאוחד באלפי ש"ח)		
2.8	-	-	שטח נכסים שנמכרו בתקופה (מאוחד, באלפי מ"ר)	פולין	נכסים שנמכרו
(584)	-	-	NOI של נכסים שנמכרו (מאוחד, אלפי ש"ח)		
430	-	-	רווח שנרשם בגין מימוש הנכסים (מאוחד, אלפי ש"ח)		
1	-	1	מס' נכסים שנרכשו בתקופה	פולין	נכסים שנרכשו
18,009	-	172,344	עלות נכסים שנרכשו בתקופה (מאוחד) (באלפי ש"ח)		
3.7	-	42.4	שטח נכסים שנרכשו בתקופה (מאוחד, באלפי מ"ר)		
2,236	-	8,535	NOI של נכסים שנרכשו (מאוחד, אלפי ש"ח)		

(1) 25% מהזכויות בנכסים הנ"ל נמכרו.

נכסים מהותיים

נכסים מהותיים												
נתונים נוספים הנדרשים לפי תקנה 8 ב (ט) (לפי עניין)			פרטי מידע									
שם הנכס	שנה	מאפייני הנכס ⁽¹⁾	שווי הוגן בסוף תקופה (באלפי ש"ח)	הכנסות מדמ"ש בתקופה (מאוחד באלפי ש"ח)	NOI בפועל בתקופה (מאוחד באלפי ש"ח)	שיעור תשואה בפועל	שיעור תשואה המתואם ⁽²⁾	שיעור התפוסה לתום התקופה	דמ"ש ממוצעים למ"ר לחודש (ש"ח) ⁽³⁾	רווחי הפסדי/שערוך באלפי ש"ח	זיהוי מעריך השווי (שם וניסיון)	מודל ההערכה שמעריך השווי פעל לפיו
אפעל 35	2013	אזור	162,484	13,883	13,939	8.6%	8.9%	99%	91	2,029	אינג' יוסף זרניצקי שמאי מקרקעין מ-1970	היוון מזומנים
		פתח תקווה										
		ציון מטבע הפעילות										
		שימוש עיקרי										
		עלות מקורית באלפי ש"ח										
	2012	אזור	160,876	14,126	13,858	8.6%	8.7%	97%	95	(974)	היוון מזומנים	היוון מזומנים
		פתח תקווה										
		ציון מטבע הפעילות										
		שימוש עיקרי										
		עלות מקורית באלפי ש"ח										
	2011	אזור	161,211	12,022	11,584	7.2%	8.4%	91%	86	141	היוון מזומנים	היוון מזומנים
		פתח תקווה										
		ציון מטבע הפעילות										
		שימוש עיקרי										
		עלות מקורית באלפי ש"ח										

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

נכסים מהותיים

נכסים מהותיים (המשך)														
נתונים נוספים הנדרשים לפי תקנה 8 ב (ט) (לפי עניין)			פרטי מידע											
הנחות נוספות בהערכה	מודל ההערכה שמעריך השווי פעל לפיו	זיהוי מעריך השווי	רווחי שערך באלפי ש"ח	דמ"ש ממוצעים למ"ר לחודש (דולר קנדי)	שיעור התפוסה התקופה	שיעור תשואה המתואם ⁽²⁾	שיעור תשואה בפועל	NOI בפועל (מאוחד) באלפי דולר (קנדי)	הכנסות מדמ"ש בתקופה (מאוחד) באלפי דולר (קנדי)	שווי הוגן בסוף תקופה (אלפי דולר קנדי)	מאפייני הנכס		שנה	שם הנכס
שיעור היוון של 6.00% / 6.75% בהתאם לשיטה	היוון מזומנים בוצע בשני מודלים Direct) Capitalization Method and DCF) ונלקח ממוצע ביניהם וכן סבירות במודל ההשוואה	CB Richard Ellis "CBRE"	4,828	19.0	98%	7.2%	6.1%	3,364	3,451	55,169	אזור	קנדה, טורונטו	2013	Bloor 120
											ציון מטבע הפעילות	דולר קנדי		
											שימוש עיקרי	משרדים		
											עלות מקורית באלפי דולר קנדי	43,942		
											חלק התאגיד	(1)		
שטח (מ"ר)	15,593													
שיעור היוון של 6.00% / 6.75% בהתאם לשיטה	היוון מזומנים בוצע בשני מודלים Direct) Capitalization Method and DCF) ונלקח ממוצע ביניהם וכן סבירות במודל ההשוואה	CB Richard Ellis "CBRE"	8,084	18.6	98%	6.8%	5.7%	3,041	3,355	53,566	אזור	קנדה, טורונטו	2012	Bloor 120
											ציון מטבע הפעילות	דולר קנדי		
											שימוש עיקרי	משרדים		
											עלות מקורית באלפי דולר קנדי	43,692		
											חלק התאגיד	(1)		
שטח (מ"ר)	15,121													
שיעור היוון של 6.25% / 7.00% בהתאם לשיטה	היוון מזומנים בוצע בשני מודלים Direct) Capitalization Method and DCF) ונלקח ממוצע ביניהם וכן סבירות במודל ההשוואה	CB Richard Ellis "CBRE"	10,262	18.6	98%	6.4%	6.2%	3,190	3,280	51,308	אזור	קנדה, טורונטו	2011	Bloor 120
											ציון מטבע הפעילות	דולר קנדי		
											שימוש עיקרי	משרדים		
											עלות מקורית באלפי דולר קנדי	43,343		
											חלק התאגיד	(1)		
שטח (מ"ר)	15,121													

1. 25% מהזכויות בנכס נמכרו במאי 2012. לצורך השוואה נאותה הנתונים בתקופות קודמות עודכנו לפי שיעור אחזקה נוכחי של אדגר 75%.

2. חישוב התשואה המותאם מתבסס על התשואה בפועל בתוספת התאמות טכניות כגון: גילום של הכנסות בגין דיירים שנכנסו או עזבו במהלך השנה ועדכון דמי שכירות, אך אינו כולל הכנסות בגין שטחים שלא היו מאוכלסים לאורך כל השנה. שווי הנכס כולל מרתף שהיה בתהליך השבחה והחל להניב הכנסה במהלך שנת 2013. לפיכך, התשואה בפועל והתשואה המותאמת נמוכה משמעותית מן התשואה המייצגת של הנכס לאחר השכרת המרתף בשנים 2011-2012.

נכסים מהותיים (המשך)									
נתונים נוספים הנדרשים לפי תקנה 8 ב (ט) (לפי עניין)			פרטי מידע						
שם הנכס	שנה	מאפייני הנכס ⁽¹⁾	שווי הוגן (אלפי ש"ח)	עלויות שהושקעו בתקופה השוטפת (באלפי ש"ח)	תקציב הקמה בעוקבת (באלפי ש"ח)	סה"כ יתרת התקציב משוער להשלמת עבודות ההקמה (אומדן לתום התקופה)	זיהוי מעריך השווי (שם וניסיון)	מודל ההערכה שמעריך השווי פעל לפיו	הנחות נוספות בבסיס ההערכה
אדגר 360 (פרוייקט בניין A רח' השלושה ת"א)	2013	אזור	130,500	31,877	102,000-כ	אינג' יוסף זרניצקי שמאי מוסמך ועוסק בתחום מ-1970 עד היום.	גישת ההשוואה וגישת העלות כביקורת לגישת ההשוואה	בשיטת העלות (שווי שיוך) שטח ברוטו לבניה 20,468 מ"ר, 17 נכסים ברי השוואה בטווח 8,000-16,500, מחיר למ"ר בנוי, מעטפת לשיווק. לפיכך נקבע שווי של 11,000 ש"ח, למעט שתי קומות עליונות לפי 13,000 ש"ח.	הנחות נוספות בבסיס ההערכה
		תל אביב							
		ציון מטבע הפעילות							
		שימוש עיקרי							
		עלות מקורית/עלות הקמה מקורית באלפי ש"ח ⁽²⁾	127,095						
		חלק התאגיד	100%						
	2012	שטח זכויות בניה (מ"ר)	21,016	97,370	5,510	135,000-כ			
		אזור							
		ציון מטבע הפעילות							
		שימוש עיקרי							
		עלות מקורית באלפי ש"ח	95,218						
		חלק התאגיד	100%						
2011	שטח זכויות בניה	21,016	91,860	11,563	140,000-כ				
	אזור								
	ציון מטבע הפעילות								
	שימוש עיקרי								
	עלות מקורית/עלות הקמה מקורית באלפי ש"ח	89,708							
	חלק התאגיד	100%							
		שטח זכויות בניה (מ"ר)	21,016						

1. זכויות בניה המוצגות כנדל"ן להשקעה בהקמה.
2. לא כולל עלויות שיווק והתאמות לדיירים.

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

(מאוחד) (באלפי ש"ח)			
ליום			
31.12.2012	31.12.2013		
2,820,847	2,911,618	סה"כ שווי נכסי נדל"ן להשקעה שהקמתם נסתיימה כפי שמוצג בעמודת "סה"כ" בטבלה בעמוד א-66	הצגה בדוח תיאור עסקי התאגיד של אדגר
(37,100)	(37,450)	קרקע המיועדת לבנייה ומשמשת באופן זמני לאחסנה וחנייה ולפיכך נכלל בטבלה בעמוד א-55	
97,370	151,518	סה"כ שווי נכסי נדל"ן להשקעה בהקמה בישראל כפי שמוצג בטבלה שבעמוד א-70	
119,914	155,203	סה"כ שווי קרקעות וזכויות בנייה שסווגו כנדל"ן להשקעה כפי שמוצג בטבלה שבעמוד א-71	
3,001,031	3,180,889	סה"כ	
-	-	סה"כ התאמות	התאמות
2,903,661	2,649,017	סעיף נדל"ן להשקעה בדוח על המצב הכספי	הצגה בדו"ח על המצב הכספי של אדגר
97,370	151,518	סעיף נדל"ן להשקעה בהקמה בדוח על המצב הכספי	
	380,354 (*)	סעיף נכסים לא שוטפים מיועדים למכירה	
3,001,031	3,180,889	סה"כ	

(*) לא כולל סך של 1,060 אלפי ש"ח רכוש קבוע המוצג כנדל"ן המיועד למכירה.

התאמה לרווחי FFO:

חישוב ה-FFO			
שנת 2011	שנת 2012	שנת 2013	
75,641	70,594	90,449	רווח נקי המיוחס לבעלי מניות אדגר
			<u>התאמות:</u>
(139,328)	(75,318)	(122,417)	עליית ערך נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה
9,162	9,408	7,790	פחת והפחתות
7,413	2,840	723	תשלום מבוסס מניות
33,236	18,602	37,911	הוצאות מיסים נדחים
-	-	(4,057)	FFO מיוחס לזכויות שאינן מקנות שליטה
-	-	8,817	הפחתת הוצאות בגין הנפקה בקנדה
-	-	9,272	מחיקת נכס מס בגין שנים קודמות
-	7,396	374	הוצאות מס בגין עסקה המכירה בקנדה
921	(872)	(524)	שינויים בשווי הוגן בגין מכשירים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח והפסד.
2,903	-	-	הפסד מניירות ערך שלא מומש
(85,693)	(37,944)	(62,111)	סה"כ התאמות
(10,052)	32,650	28,338	FFO נומינלי לפי הגדרת הרשות (1)
			<u>התאמות נוספות:</u>
25,302	13,297	22,393	הפרשי הצמדה למדד ושערי חליפין
15,250	45,947	50,731	FFO ריאלי
11,561	11,859	-	מימון בגין זכויות הבנייה בת"א (כולל חניון שישמש את הבניינים שיוקמו)
3,422	-	-	מימון בגין פרויקטים באכלוס
30,233	57,806	50,731	FFO לפי הגדרת הנהלה (2)

(1) FFO אינו מהווה מדד פיננסי מבוסס כללי חשבונאים מקובלים. מדד זה מחושב בהתאם להנחיות רשות ניירות ערך. המדד מהווה רווח נקי חשבונאי לתקופה בנטרול הכנסות והוצאות חד פעמיות (לרבות רווחים או הפסדים משערוכי נכסים, מכירת נכסים, פחת והפחתות וסוגי רווח נוספים).

(2) בחישוב FFO לשנת 2012 על פי גישת ההנהלה הופחתו הוצאות מימון בגין זכויות בנייה. בשנת 2011 הופחתו גם הוצאות מימון בגין פרויקטים שהינם בשלבי אכלוס.

נכסים להשקעה מהותיים מאוד

1. אדגר פלאזה - פרויקט בוורשה, פולין שהקמתו הסתיימה בדצמבר 2009.

א. הצגת הנכס

פירוט ליום 31.12.2013				שם הנכס:
Adgar Plaza				מיקום הנכס:
באזור מוקוטוב שבוורשה				שטחי הנכס - פיצול לפי שימושים
12/2011	12/2012	12/2013	שטחי משרדים (באלפי מ"ר)	מבנה האחזקה בנכס
כ-27	כ-27	כ-27	חלקה האפקטיבי של אדגר בנכס	
805 חניות	807 חניות	807 חניות	תאריך רכישת הנכס:	
אחזקה בנכס דרך חברה בת של אדגר המחזיקה 100% מהנכס ומוחזקת ע"י אדגר בשיעור של 80.1%				פירוט זכויות משפטיות בנכס
הקרקע ברשות אדגר משנת 1999. בניית שלב א' הסתיימה ב 12/2008 ובניית שלב ב' הסתיימה ב 12/2009.				מצב רישום זכויות משפטיות:
הקרקע הינה בחכירה לדורות				זכויות בניה בלתי מנוצלות משמעותית
לאדגר זכות חכירה לדורות על הקרקע. המבנים הינם בבעלות אדגר.				נושאים מיוחדים
אין				שיטת הצגה בדוחות הכספיים
אין				איחוד

ב. נתונים עיקריים

שנת 2011	שנת 2012	שנת 2013	נתונים לפי 100% חלק אדגר בנכס 80.1%
398,370	403,457	404,414	שווי הוגן בסוף תקופה (באלפי ש"ח)
80,673	81,993	84,572	שווי הוגן בסוף תקופה (אלפי אירו)
22,245	5,704	4,653	רווחי / הפסדי שערך (באלפי ש"ח)
452,600	455,828	457,819	עלות ההקמה (באלפי ש"ח)
שלב א' בסוף שנת 2008 ושלב ב' בסוף שנת 2009			מועד סיום בניה
82%	88%	97%	שיעור תפוסה ממוצע (%)
23,653	26,382	26,529	שטחים מושכרים בפועל (מ"ר)
24,171	28,287	31,522	סה"כ הכנסות (באלפי ש"ח)
92 ש"ח (17.9 אירו)	98 ש"ח (19.8 אירו)	99.4 ש"ח (20.7 אירו)	דמי שכירות ממוצעים למטר (לחודש) (1)
90 ש"ח (18 אירו)	98 ש"ח (19.8 אירו)	91.2 ש"ח (19 אירו)	דמי שכירות ממוצעים למטר בחוזים שנחתמו בתקופה (ש"ח) (1)
21,417	27,418	31,013	NOI (אלפי ש"ח)
22,495	31,831	31,175	NOI מותאם (אלפי ש"ח)
5.3%	6.7%	7.6%	שיעור תשואה בפועל (%)
5.6%	7.9%	7.7%	שיעור תשואה מותאם (%)
18	26	29	מספר שוכרים לתום שנת דיווח
4.99	4.96	4.8	שער חליפין ממוצע לתקופה (אירו/ש"ח)

(1) כולל הכנסות מדמי שכירות, חניה, רווחי ניהול וחשמל וכ"ב.

ג. פילוח מבנה הכנסות ועלויות

שנת 2011	שנת 2012	שנת 2013	נתונים לפי 100% חלק אדגר בנכס 80.1%
(באלפי ש"ח)			הכנסות
20,513	23,454	27,044	מדמי שכירות – קבועות
3,658	4,833	4,478	רווח מניהול ואחרות
24,171	28,287	31,522	סה"כ הכנסות
			עלויות:
2,754	1,056	720	ניהול, אחזקה ותפעול
21,417	27,231	30,802	רווח

ד. שוכרים עיקריים בנכס

תיאור הסכם השכירות					שיוך ענפי של השוכר	האם אחראי ל-20% יותר מהכנסות הנכס?	האם מהווה שוכר עוגן?	שיעור הנכס המשויך לשוכר (%), בשנת 2013	נתונים לפי 100% חלק אדגר בנכס 80.1%
ציון תלות מיוחדת	פירוט ערבבויות (ככל שקיימות)	מנגנון עדכון או הצמדה של דמי השכירות	אופציות להארכה (שנים)	תקופת ההתקשרות המקורית והתקופה שנותרה (שנים)					
אין	פקדון בסך כ-1.6 מ' ש"ח	באירו צמוד למדד HICP 16 (מדד אינפלציוני של הבנק האירופאי)	ב-3 שנים	10/2010-8/2018 4.7 שנים	פרמצבטיקה	כן	לא	16%	שוכר א'

ה. הכנסות צפויות בגין חוזי שכירות חתומים (*)

לשנה שתסתיים ביום 31.12.2018 ואילך	לשנה שתסתיים ביום 31.12.2017	לשנה שתסתיים ביום 31.12.2016	לשנה שתסתיים ביום 31.12.2015	לשנה שתסתיים ביום 31.12.2014	נתונים לפי 100% חלק אדגר בנכס 80.1%
אלפי ש"ח					
33,014	18,039	25,087	27,915	27,383	מרכיבים קבועים

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

ו. השבחות ושינויים מתוכננים בנכס

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

ז. מימון ספציפי –

הלוואה א':		מימון ספציפי	
3,655	מוצג כהלוואות לזמן קצר:	31.12.2013 (אלפי ש"ח)	יתרות בדוח על המצב הכספי של אדגר
202,295	מוצג כהלוואות לזמן ארוך:		
3,596	מוצג כהלוואות לזמן קצר:	31.12.2012 (אלפי ש"ח)	
211,921	מוצג כהלוואות לזמן ארוך:		
205,950		שווי הוגן ליום 31.12.2013 (תום שנת דיווח) (אלפי ש"ח)	
החל ממרס 2007, ליווי בנקאי לפי התקדמות הבנייה. ב-30/6/2009 הלוואה לזמן ארוך בסך 134,040 אלפי ש"ח בגין שלב א. ב-31/3/2010 הלוואה לזמן ארוך בסך 71,320 בגין שלב ב'. ב-30/10/10 הלוואה נוספת בסך 11,440 אלפי ש"ח. ב-31/3/11 הלוואה נוספת בסך 9,050 אלפי ש"ח.		תאריך נטילת הלוואה מקורי	
ראה תיאור בסעיף הקודם.		גובה הלוואה מקורי (אלפי ש"ח)	
1.78%	פרעון לשיעורין בסוף כל חודש	שיעור ריבית אפקטיבית 31.12.13 (%)	
יחס הלוואה לנכס בשיעור הממוצע של 79% ויחס כיסוי חוב 1.2		מועדי פירעון קרן וריבית	
עליית ריבית של 0.25% במידה ושיעור התפוסה נמוך מ-85% החל מספטמבר 2011.		תניות פיננסיות מרכזיות	
לא הופרו אמות מידה פיננסיות. במהלך אוקטובר עד דצמבר 2011, עלתה הריבית ב-0.25% בגין שיעור תפוסה נמוך מ-85% ובחודש ינואר 2012 חזרה הריבית לשיעור המקורי בעקבות עליית שיעור התפוסה.		תניות מרכזיות אחרות	
כן		ציון האם הופרו תניות מרכזיות או אמות מידה פיננסיות לתום שנת הדיווח	
		האם מסוג non-recourse ?	

ח. שעבודים ומגבלות משפטיות מהותיות בנכס

הסכום המובטח 31.12.13 (באלפי ש"ח)	פירוט	סוג	
327,081	שעבוד הנכס על ידי בנק Euro Hypo להבטחת הלוואה שניתנה בגין הנכס	דרגה ראשונה	שעבודים
179,321	שעבוד פרויקט אדגר פלאזה על ידי בנק Euro Hypo כבטחון להלוואה בגין נכסים נוספים בפולין	דרגה שנייה	
19,128	שעבוד הנכס על ידי בנק Euro Hypo כבטחון לעסקת קיבוע ריבית	דרגה שלישית	

ט. פרטים אודות הערכת השווי

שנת 2011		שנת 2012		שנת 2013		נתונים לפי 100% חלק אדגר בנכס 80.1%
398,370		403,457		404,414		השווי שנקבע (באלפי ש"ח)
Cushman & Wakefield						
כן		כן		כן		זהות מעריך השווי
כן		כן		כן		האם המעריך בלתי תלוי?
כן		כן		כן		האם קיים הסכם שיפוי?
31.12.2011		31.12.2012		31.12.13		תאריך התוקף של הערכת השווי (התאריך שאליו מתייחסת הערכת השווי)
היוון תזרים מזומנים (HARDCORE)				מודל הערכת השווי(השוואה/הכנסה/עלות אחר)		
28,015		28,082		28,085		שטח בר-השכרה (Gross Leasable Area) שנלקח בחשבון בחישוב (מ"ר) כולל שטחי אחסנה
3%		3%		2%		שיעור הוצאות תקופתיות לשמירה על הקיים ויצוג שטחים פנויים כאחוז מההכנסות (Shortfall)
13.5 אירו למ"ר		13.5 אירו למ"ר		13 אירו למ"ר		דמי שכירות [חודשיים] מייצגים ממוצעים למ"ר מושכר לצורך הערכת שווי (*)
29,811 אלפי ש"ח 6,037 אלפי אירו		30,231 ש"ח 6,095 אלפי אירו		28,715 אלפי ש"ח 6,005 אלפי אירו		תזרים מייצג / NOI מייצג לצורך הערכת שווי (באלפי ש"ח ובאלפי אירו) – ראה טבלה להלן
6.85-8.25 (בעיקר 6.85)		7.0-8.25 (בעיקר 7.0)		7.0-8.25 (בעיקר 7.0)		שיעור היוון לצורך הערכת השווי (%)
בסוף כל חוזה קיים		בסוף כל חוזה קיים		בסוף כל חוזה קיים		זמן עד מימוש רעיוני
7.01-7.12		6.9-7.12		6.75-6.93		מכפיל / שיעור תשואה בעת מימוש רעיוני ב-% (Reversionary Rate)
7.14-7.17		7.16-7.26		7.1-7.16		שיעור היוון /תשואה משוכלל (Equivalent Yield) ב-% (Yield)
שינוי של:				ניתוחי רגישות לשווי (בהתאם לגישה שנבחרה):		
אלפי אירו	אלפי ש"ח	אלפי אירו	אלפי ש"ח	אלפי אירו	אלפי ש"ח	
8,712	43,021	9,692	47,690	8,378	40,064	Equivalent Yield of 6.5%
2,251	11,116	3,152	15,510	1,854	8,866	Equivalent Yield of 7.0%
(3,350)	(16,543)	(2,519)	(12,394)	(3,815)	(18,243)	Equivalent Yield of 7.5%
(8,253)	(40,754)	(7,486)	(36,835)	(8,761)	(41,894)	Equivalent Yield of 8.0%
(12,581)	(62,126)	(11,871)	(58,412)	(13,139)	(62,829)	Equivalent Yield of 8.5%

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

פירוט התפתחות השכירות והתפוסה ב- NOI המייצג (*)

אחוז תפוסה	דמי שכירות מיצגים לשנה אלפי אירו	שנה
100%		31.12.2013
(*)	6,673	2014
100%	6,910	2015
100%	6,602	2016
100%	6,534	2017
100%	6,287	2018
100%	6,266	2019
100%	6,256	2020
100%	6,226	2021
100%	6,003	2022

(*) הנחות המודל ששימשו לצורך הנתונים בטבלה:

- חוזים קיימים נלקחים בחשבון עד סוף תקופת החוזה.
- מתום תקופת חוזה קיים, המודל מניח שכירות לפי מחיר שוק (כפי שנקבע על ידי השמאי)
- השנה האחרונה בטבלה היא השנה בה כל החוזים הקיימים הסתיימו וכל שכר הדירה שנלקח בחשבון הינו לפי שכר לפי שווי שוק שמהווה את שכר הדירה המייצג למודל.

2. אדגר ביזנס סנטר

- פרוייקט ברחוב השלושה בתל אביב הכולל:
- שטחי משרדים בשטח של כ-21,500 מ"ר.
 - שטחי מסחר בשטח של כ-3,500 מ"ר.
 - כ-1,036 מקומות חנייה ב-4 מפלסי חנייה תת קרקעיים.
 - מחסנים בשטח של כ-5,700 מ"ר.
 - 86% משטחי הפרוייקט מושכרים למדינת ישראל. במסגרת הרכישה נרכשו גם זכויות בנייה נוספות של כ-37,000 מ"ר.

א. הצגת הנכס

פירוט ליום 31.12.13				
אדגר ביזנס סנטר				שם הנכס:
רח' השלושה 2 תל אביב				מיקום הנכס:
12/2011	12/2012	12/2013		שטחי הנכס -
כ-21.5	כ-21.5	כ-21.5	שטחי משרדים (באלפי מ"ר)	
כ-3.5	כ-3.5	כ-3.5	שטחי מסחר (באלפי מ"ר)	
1,036	1,036	1,036	חניות	
אחזקה בנכס ב 100%				מבנה האחזקה בנכס
100%				חלק אדגר בנכס:
דצמבר 2007				תאריך רכישת הנכס:
בעלות				פירוט זכויות משפטיות בנכס:
הבעלות על הנכס רשומה ע"ש עיריית תל אביב. לאדגר ולבנקים המממנים יש הערות אזהרה. בסיום הליך הסדר קרקע, רישום הבעלות על הנכס יעבור לאדגר.				מצב רישום זכויות משפטיות:
כ-37 אלפי מ"ר, מתוכם כ-21 אלפי מ"ר בבניה. ראה טבלת נכסים מהותיים לעיל.				זכויות בניה בלתי מנוצלות משמעותיות:
אין				נושאים מיוחדים (חריגות בניה מהותיות, זיהום קרקע וכיו"ב):
איחוד				שיטת הצגה בדוחות הכספיים

ג. נתונים עיקריים

שנת 2011	שנת 2012	שנת 2013	נתונים לפי 100% חלק אדגר בנכס 100%
1/12/07			מועד רכישה
337,300			עלות הרכישה (באלפי ש"ח) בתאריך רכישת הנכס
12,264	300	(559)	רווחי או הפסדי שערוך (באלפי ש"ח)
379,500	379,800	379,200	שווי הוגן בסוף תקופה (באלפי ש"ח)
99%	99%	97%	שיעור תפוסה ממוצע משטחי המשרדים (%)
24,749	24,349	23,782	שטחי משרדים ומסחר מושכרים בפועל (מ"ר)
24,071	24,554	23,989	סה"כ הכנסות (באלפי ש"ח)
81	83	82.4	דמי שכירות ממוצעים למטר (לחודש) (ש"ח)
66	-	100	דמי שכירות ממוצעים למטר בחוזים שנחתמו בתקופה (ש"ח) (1)
23,452	23,996	23,316	NOI (אלפי ש"ח)
23,908	23,733	22,974	NOI מותאם (אלפי ש"ח)
6.2%	6.3%	6.2%	שיעור תשואה בפועל (%) (2)
6.3%	6.2%	6.1%	שיעור תשואה מותאם (%)
7	6	6	מספר שוכרים לתום שנת דיווח

- (1) בשנת 2011, בגין הגדלת שטח לשוכר קיים.
- (2) חישובי ה- NOI התשואה המותאם מתבססים על התשואה בפועל בתוספת התאמות טכניות כגון: גילום של הכנסות בגין דיירים שנכנסו או עזבו במהלך השנה, עדכון דמי שכירות אך לא כולל הכנסות בגין שטחים שלא היו מאוכלסים לאורך כל השנה. שווי הנכס כולל רכיב של מקומות חניה בנויים, שמיועדים לשימוש עבור ניצול זכויות בנייה נוספות בנכס של כ- 37 אלפי מ"ר אשר מרביתם אינם מושכרים כיום. לפיכך התשואה בפועל והתשואה המותאמת נמוכה משמעותית מן התשואה המייצגת של הנכס לאחר השכרת אותם מקומות חניה.

ג. פילוח מבנה הכנסות ועלויות

שנת 2011	שנת 2012	שנת 2013	נתונים לפי 100% חלק אדגר בנכס 100%
באלפי ש"ח			הכנסות:
23,198	23,681	23,175	מדמי שכירות – קבועות
873	873	814	רווח מניהול וחניה
24,071	24,554	23,989	סה"כ הכנסות
			עלויות:
619	558	714	ניהול, אחזקה ותפעול
23,452	23,996	23,275	רווח:

ד. שוכרים עיקריים בנכס

תיאור הסכם השכירות					שיוך ענפי של השוכר	האם אחראי ל- 20% או יותר מהכנסות הנכס?	האם מהווה שוכר עוגן?	שיעור משטח הנכס המשויך לשוכר (%), בשנת 2013	נתונים לפי 100% חלק אדגר בנכס 100%
ציון תלות מיוחדת	פירוט ערבויות (ככל שקיימות)	מנגנון עדכון או הצמדה של דמי השכירות	אופציות להארכה (שנים)	תקופת ההתקשרות המקורית והתקופה שנותרת (שנים) (**)					
אין	אין	הצמדה למדד המחירים לצרכן	אין	31/12/19 – 31/1/00 6 שנים	משרדי ממשלה	כן	לא	86%	ממשלת ישראל (*)

(*) השוכר לקוח מהותי ברמת אדגר.

(**) אפשרות ליציאה מוקדמת החל מדצמבר 2014 עם הודעה מוקדמת של 12 חודשים מראש.

ה. הכנסות צפויות בגין חוזי שכירות חתומים –

לשנה שתסתיים ביום 31.12.2018 ואילך	לשנה שתסתיים ביום 31.12.17	לשנה שתסתיים ביום 31.12.16	לשנה שתסתיים ביום 31.12.15	לשנה שתסתיים ביום 31.12.14	נתונים לפי 100% חלק אדגר בנכס 100%
41,088	20,682	20,682	21,272	22,869	מרכיבים קבועים (ללא מימוש אופציות)

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

ו. השבחות ושינויים מתוכננים בנכס - ראה לעיל טבלת נכסים בהקמה.

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

ז. מימון ספציפי - *

הלוואה א':		מימון ספציפי *	
12,490	מוצג כהלוואות לזמן קצר:	31.12.2013 (אלפי ש"ח)	יתרות בדוח על המצב הכספי של אדגר
201,246	מוצג כהלוואות לזמן ארוך:		
12,523	מוצג כהלוואות לזמן קצר:	31.12.2012 (אלפי ש"ח)	
210,557	מוצג כהלוואות לזמן ארוך:		
219,065		שווי הוגן ליום 31.12.2013 (אלפי ש"ח)	
מורכב ממספר הלוואות, החלק המירבי חודש בדצמבר 2010		תאריך נטילת הלוואה מקורי	
236,610		גובה הלוואה מקורי (אלפי ש"ח)	
122,151 אלפי ש"ח הלוואות צמודות מדד בריבית של 4.1%-4.4% 91,585 אלפי ש"ח בריבית משתנה 4.7% - 4.5%		שיעור ריבית אפקטיבית ליום 31.12.2013 (%)	
פרעונות קרן וריבית חצי שנתיים מיום 31.3.12 ועד ליום 31.3.19. פרעונות קרן וריבית חצי שנתיים מיום 31.12.10 ועד ליום 31.12.17. פרעונות קרן וריבית כל 3 חודשים מיום 5.11.12 ועד ליום 5.11.26. פרעונות ריבית כל 3 חודשים מיום 5.11.12 ועד ליום 31.3.15. סה"כ פרעונות קרן שנתיים כ- 13 מיליון ש"ח.		מועדי פירעון קרן וריבית	
פרעונות קרן בסוף תקופה: 31/3/15 - כ- 37 מיליון ש"ח, 31/12/2017 - כ- 42 מיליון ש"ח, 31/09/2019 - כ- 6 מיליון ש"ח ו- 5/11/2024 - כ- 9 מיליון ש"ח.			
הון עצמי מעל 500 מ', הון למאזן מעל 20% . שמירה על יחס של חוב נטו ל-CAP (הון + חוב נטו) מתחת ל-80% וכן יחס חוב נטו ל-NOI (רווח תפעולי) נמוך מ-14.5 בשנת 2011 (2012 - 14, 2013 - 13.5, 2014 - 13, 2015 - 12.5). מרכיב הבולט (יתרת הקרן במועד סיום ההלוואה, כולל ריבית והצמדה) ביחס לשווי הנכס לביטחון, לא יעלה, במשך כל תקופת ההלוואה, על 38.44%.		תניות פיננסיות מרכזיות באדגר	
אין		תניות מרכזיות אחרות	
לא		ציון האם הופרו תניות מרכזיות או אמות מידה פיננסיות לתום שנת הדיווח	
לא		האם מסוג non-recourse	

* המימון ניתן עבור המבנה והזכויות שנרכשו. ייחוס המימון למבנה נעשה לפי השווי היחסי של המבנה ביחס לשווי הכולל נכון ל-31.12.2013 (כ-72% מההלוואה).

ח. שעבודים ומגבלות משפטיות מהותיות בנכס –

הסכום המובטח ע"י השעבוד 31.12.13 (באלפי ש"ח)	פירוט	סוג	
		דרגה ראשונה	שעבודים
ללא הגבלה בסכום	שעבוד קבוע מדרגה ראשונה ושווה (פרי פסו) לטובת הבנקים המממנים על כל זכויות אדגר מכח הסכם רכישת הנכס.	דרגה ראשונה	שעבודים
ללא הגבלה בסכום	שעבוד קבוע בדרגה ראשונה ושווה והמחאה על דרך השעבוד לטובת הבנקים המממנים של כל זכויות אדגר מכח הסכמים שטחי החניות בפרוייקט.	דרגה ראשונה	

ט. פרטים אודות הערכת השווי –

שנת 2011		שנת 2012		שנת 2013		נתונים לפי 100% חלק אדגר בנכס 100%	
379,500		379,800		379,200		השווי שנקבע (באלפי ש"ח)	
זהות מעריך השווי							
אינג' יוסף זרניצקי							
כן		כן		כן		האם המעריך בלתי תלוי?	
כן		כן		כן		האם קיים הסכם שיפוי?	
31.12.11		31.12.12				תאריך התוקף של הערכת השווי (התאריך שאליו מתייחסת הערכת השווי)	
מודל הערכת השווי							
היוון תזרים מזומנים עד ליום פקיעת תקופת השכירות ואומדן שווי דחוי ליום הקובע בהתייחס לשיטת ההשוואה לנכסים דומים באיזור							
1,036		1,036		1,036		מספר חניות שנלקחו בחשבון בחישוב	
151		550		1,118		שטח מסחרי פנוי בר-השכרה (Gross Leasable Area) שנלקח בחשבון בחישוב (מ"ר)	
786		786		786		שטח אחסון בר השכרה פנוי שנלקח בחשבון בחישוב (מ"ר)	
70		70		70		מחיר מכירה לחניה שנלקח בחישוב (באלפי ש"ח למקום חניה)	
13		13		13		מחיר מכירה לשטח מסחרי פנוי שנלקח בחישוב (באלפי ש"ח)	
5.5		5.5		5.5		מחיר מכירה לשטח אחסון פנוי שנלקח בחישוב (באלפי ש"ח למ"ר)	
24		27				מספר הנכסים ברי השוואה שנלקחו בחישוב (משרדים, מסחר חנייה)	
שטח		שטח		שטח		שם	
מיקום		מיקום		מיקום		מיקום	
שם		שם		שם		שם	
יגאל אלון, ת"א		יגאל אלון, ת"א		יגאל אלון, ת"א		פרוייקט מידטאון	
67 אלף מ"ר		-		26,665 מ"ר		שאל המלך פינת מנחם בגין בת"א	
מנחם בגין, ת"א		הארבעה , ת"א		הארבעה , ת"א		מגדל פלטיניום	
35.5 אלף מ"ר		3,696 מ"ר		1,650 מ"ר		תל אביב	
-		6,075 מ"ר		7,200 מ"ר		רמת גן	
הארבעה , ת"א		הארבעה , ת"א		מגדל מילניום		מגדל משה אביב	
27,645		27,645		57,645		שטח בר-השכרה (Gross Leasable Area) שנלקח בחשבון בחישוב למשרדים, מסחר ואחסנה (מ"ר)	
שטח בר-השכרה (Gross Leasable Area) שנלקח בחשבון בחישוב למשרדים, מסחר ואחסנה (מ"ר)							
שיעור תפוסה מייצג לשטחי משרד ומחסנים מתוך השטח למשרדים בר-ההשכרה לצורך הערכת שווי (%)							
דמי שכירות [חודשיים] מייצגים ממוצעים למ"ר מושכר לצורך הערכת שווי (ש"ח)							
תזרים מייצג / NOI מייצג לצורך הערכת שווי (באלפי ש"ח)							
הוצ' תקופתיות ממוצעות לשמירה על הקיים							
שיעור היוון/ שיעור תשואה/מכפיל שנלקח לצורך הערכת השווי(%)							
ניתוחי רגישות לשווי (שנבחרה באלפי ש"ח):							
עליה של 10%		עליה של 10%		עליה של 10%		עליה של 10%	
עליה של 5%		עליה של 5%		עליה של 5%		עליה של 5%	
ירידה של 5%		ירידה של 5%		ירידה של 5%		ירידה של 5%	
ירידה של 10%		ירידה של 10%		ירידה של 10%		ירידה של 10%	
5,466		3,926		1,800		שיעורי היוון	
(2,708)		(1,992)		(1,050)			
2,625		1,935		1,050			
5,198		3,929		2,100			

Adgar Park West .3

מבנה משרדים בוורשה הכולל:

- שטחי משרדים בשטח של כ- 37,000 מ"ר.
- שטחי מסחר בשטח של כ- 5,000 אלפי מ"ר.
- כ- 345 חניות תת קרקעיות וכ- 364 מקומות חנייה חיצוניים.
- מחסנים בשטח של כ- 5000 מ"ר.

בנוסף למבנה גם קרקעות לבנייה

א. הצגת הנכס

פירוט ליום 31.12.13		
Adgar Park West		שם הנכס:
באזור אוחוטה בוורשה		מיקום הנכס:
12/2013		שטחי הנכס -
כ- 37 אלפי מטר	שטחי משרדים (באלפי מ"ר)	
כ- 5 אלפי מטר	שטחי מסחר (באלפי מ"ר)	
כ- 5 אלפי מטר	מחסנים	
709	חניות	
אחזקה בנכס דרך חברת בת של אדגר המחזיקה 100% מהנכס ומוחזקת על ידי אדגר בשיעור של 80.1%		מבנה האחזקה בנכס
80.1%		חלקה האפקטיבי של אדגר בנכס:
יוני 2013		תאריך רכישת הנכס:
בעלות		פירוט זכויות משפטיות בנכס:
בעלות		מצב רישום זכויות משפטיות:
כ- 8,300 מ"ר		זכויות בניה בלתי מנוצלות משמעותיות:
-		נושאים מיוחדים (חריגות בניה מהותיות, זיהום קרקע וכיו"ב):
איחוד		שיטת הצגה בדוחות הכספיים

ג. נתונים עיקריים

שנת 2013	נתונים לפי 100% חלק אדגר בנכס 80.1%
6/13	מועד רכישה
172,344	עלות הרכישה (באלפי ש"ח) בתאריך רכישת הנכס
80,798	רווחי או הפסדי שיערוך (באלפי ש"ח)
257,468	שווי הוגן בסוף תקופה (באלפי ש"ח) ¹
44%	שיעור תפוסה ממוצע משטחי המשרדים (%)
10,126	שטחי משרדים ומסחר מושכרים בפועל (מ"ר)
9,951	סה"כ הכנסות (באלפי ש"ח)
15.8	דמי שכירות ממוצעים למטר (לחודש) (ש"ח)
9.1	דמי שכירות ממוצעים למטר בחוזים שנחתמו בתקופה (ש"ח)
8,535	NOI בפועל (אלפי ש"ח)
10,279	NOI מותאם (אלפי ש"ח) ²
7.7%	שיעור תשואה בפועל (%) ³
4.6%	שיעור תשואה מותאם (%)
20	מספר שוכרים לתום שנת דיווח

- (1) כולל שווי הקרקעות.
 (2) ה-NOI המותאם הינו במונחים שנתיים וכולל חוזים שנחתמו במהלך שנת 2013, שיחלו להניב הכנסות במהלך שנת 2014.
 (3) חושב לאחר התאמת ה-NOI בפועל למונחים שנתיים. ה-NOI בפועל כולל הכנסה משוכר עיקרי בנכס שעזב בסוף חודש יולי 2013.

ג. פילוח מבנה הכנסות ועלויות

שנת 2013	נתונים לפי 100% חלק אדגר בנכס 80.1%
באלפי ש"ח	הכנסות:
9,850	מדמי שכירות – קבועות
101	רווח מניהול ואחרות
9,951	סה"כ הכנסות
	עלויות:
1,536	ניהול, אחזקה ותפעול
8,415	רווח:

ד. שוכרים עיקריים בנכס

במועד רכישת הנכס בתחילת יוני 2013, הנכס היה מאוכלס במלואו כאשר השוכר העיקרי בנכס שהחזיק בכ-76% מהשטח המושכר, התפנה בסוף חודש יולי 2013.

ה. הכנסות צפויות בגין חוזי שכירות חתומים –

נתונים לפי 100% חלק אדגר בנכס 80.1%	לשנה שתסתיים ביום 31.12.14	לשנה שתסתיים ביום 31.12.15	לשנה שתסתיים ביום 31.12.16	לשנה שתסתיים ביום 31.12.17	לשנה שתסתיים ביום 31.12.2018 ואילך
מרכיבים קבועים (ללא מימוש אופציות)	10,429	10,774	9,518	9,039	78,173

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

ו. השבחות ושינויים מתוכננים בנכס

השקעה בסך כ-9 מיליון אירו (לא כולל התאמות לדיירים) לשיפוץ המבנה כולל שינוי חלק מהחזיתות, שדרוג מערכות, ושיפוץ מקיף של הלובי וקומת המסחר. השיפוץ צפוי להסתיים במהלך הרבעון הראשון של שנת 2015.

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

ז. מימון ספציפי - (*)

הלוואה א':	מימון ספציפי (*) נתונים לפי 100% חלק אדגר 80.1%	
-	מוצג כהלוואות לזמן קצר:	יתרות בדוח על המצב הכספי של אדגר
102,380	מוצג כהלוואות לזמן ארוך:	
-	מוצג כהלוואות לזמן קצר:	31.12.2013 (אלפי ש"ח)
-	מוצג כהלוואות לזמן ארוך:	31.12.2012 (אלפי ש"ח)
102,380	שווי הוגן ליום 31.12.2013 (אלפי ש"ח)	
6/2013	תאריך נטילת הלוואה מקורי	
102,380	גובה הלוואה מקורי (אלפי ש"ח)	
3.70%	שיעור ריבית אפקטיבית ליום 31.12.2013 (%)	
פרעון ריבית כל שלושה חודשים החל מיום 30.6.2013. פרעון קרן ביום 30.11.2015 בסך כ-102 מיליוני ש"ח. במועד זה תחודש יתרת הלוואה לתקופה של 60 חודשים עם תשלומי קרן וריבית כך שבסוף התקופה תישאר יתרת קרן בסך כ- 78% מסכום הלוואה.	מועדי פירעון קרן וריבית	
היחס בין יתרת הלוואה לבין שווי הנכס לא יעלה על 60%. היחס בין ההכנסות משכירות מהנכס לבין התשלום השוטף של הלוואה בגינו (קרן + ריבית) לא יפחת מ-1.	תניות פיננסיות מרכזיות	
עדכון הלוואה ל- 60 חודשים נוספים מותנה באכלוס של לפחות 80% וכן בעמידה באמות מידה נוספות. לפרטים נוספים ראה דיווח מידי של אדגר מיום 2.6.2013 אסמכתא 081715-01-2013.	תניות מרכזיות אחרות	
לא	ציון האם הופרו תניות מרכזיות או אמות מידה פיננסיות לתום שנת הדיווח	
כן (למעט התחייבות להשלמת השיפוץ)	האם מסוג non-recourse	

ת. שעבודים ומגבלות משפטיות מהותיות בנכס –

הסכום המובטח ע"י השעבוד 31.12.13 (באלפי ש"ח)	פירוט	סוג
179,321	שעבוד הנכס על ידי בנק Bank Zachodni WBK S.A להבטחת הלוואה שניתנה בגין הנכס	דרגה ראשונה
4,324	שעבוד הנכס על ידי בנק Bank Zachodni WBK S.A להבטחת הלוואה VAT שניתנה בגין הנכס	דרגה שניה
9,561	שעבוד הנכס על ידי בנק Bank Zachodni WBK S.A כבטחון לעסקת קיבוע ריבית	דרגה שלישית

ט. פרטים אודות הערכת השווי –

שנת 2013	נתונים לפי 100% חלק אדגר בנכס 80.1%	
	חלק המבנה	
223,697	השווי שנקבע (באלפי ש"ח)	
Cushman & Wakefield	זהות מעריך השווי	
כן	האם המעריך בלתי תלוי?	
כן	האם קיים הסכם שיפוי?	
31.12.13	תאריך התוקף של הערכת השווי (התאריך שאליו מתייחסת הערכת השווי)	
היוון תזרים מזומנים (HARDCORE)	מודל הערכת השווי(השוואה/הכנסה/עלות אחר)	
47,301	שטח בר-השכרה (Gross Leasable Area) שנלקח בחשבון בחישוב (מ"ר) כולל שטחי אחסנה	
5%	שיעור הוצאות תקופתיות לשמירה על הקיים ויצוג שטחים פנויים כאחוז מההכנסות (Shortfall)	
11.5 אירו למ"ר משרדים 15 אירו למ"ר מסחרי 7 אירו למ"ר מחסנים 60 אירו לחנייה תת קרקעית 30 אירו לחנייה חיצונית	דמי שכירות חודשיים מייצגים ממוצעים למ"ר מושכר לצורך הערכת שווי (*)	
31,622 אלפי ש"ח 6,613 אלפי אירו	תזרים מייצג / NOI מייצג לצורך הערכת שווי (באלפי ש"ח ובאלפי אירו) – ראה טבלה להלן	
8.25-8.75	שיעור היוון לצורך הערכת השווי (%)	
בסוף כל חוזה קיים	זמן עד מימוש רעיוני	
9.66	מכפיל / שיעור תשואה בעת מימוש רעיוני ב-% (Reversionary Rate)	
8.46	שיעור היוון / תשואה משוכלל (Equivalent Yield) ב-%	
	ניתוחי רגישות לשווי (בהתאם לגישה שנבחרה):	
אלפי אירו	אלפי ש"ח	
4,497	21,504	Equivalent Yield of 8.0%
2,178	10,405	Equivalent Yield of 8.2%
(2,049)	(9,798)	Equivalent Yield of 8.7%
(3,981)	(19,036)	Equivalent Yield of 8.9%

פירוט התפתחות השכירות והתפוסה ב- NOI המייצג (*)

שנה	דמי שכירות מיצגים לשנה אלפי אירו	אחוז תפוסה
31.12.2013		
2014	3,742	63%(*)
2015	5,068	87%
2016	6,027	100%
2017	6,027	100%
2018	5,993	100%
2019	6,041	100%
2020	6,041	100%
2021	6,041	100%
2022	6,041	100%
2023	6,080	100%
2024	6,080	100%
2025	6,045	100%
2026	6,045	100%
2027	6,045	100%
2028	6,045	100%
2029	6,613	100%
2030	6,613	100%

(*) הנחות המודל ששימשו לצורך הנתונים בטבלה:

- חוזים קיימים נלקחים בחשבון עד סוף תקופת החוזה.
- מתום תקופת חוזה קיים, המודל מניח שכירות לפי מחיר שוק (כפי שנקבע על ידי השמאי)
- השנה האחרונה בטבלה היא השנה בה כל החוזים הקיימים הסתיימו וכל שכר הדירה שנלקח בחשבון הינו לפי שכר לפי שווי שוק שמהווה את שכר הדירה המייצג למודל.

קרקע D – 7,350 מ"ר	
26,663	השווי שנקבע (באלפי ש"ח)
Cushman & Wakefield	זהות מעריך השווי
כן	האם המעריך בלתי תלוי?
כן	האם קיים הסכם שיפוי?
31.12.13	תאריך התוקף של הערכת השווי (התאריך שאליו מתייחסת הערכת השווי)
גישת ההשוואה, לפי מאפייני הקרקע כגון: מיקום, גישה, תנאים פיזיים, גודל ופוטנציאל פיתוח (עם מתן משקל שונה לכל מאפיין)	מודל הערכת השווי (השוואה/הכנסה/עלות אחר)
מחיר למ"ר	מיקום
1,093 אירו	Warsaw, Stycznia
836 אירו	Warsaw, Marynarska
254 אירו	Warsaw, Lopuszanska
	שטח
	3,943 מ"ר
	17,958 מ"ר
	2,074 מ"ר
	הנכסים שנלקחו לצורך השוואה.
קרקע A – עם זכויות לבנייה של 5,300 מ"ר	
10,137	השווי שנקבע (באלפי ש"ח)
Cushman & Wakefield	זהות מעריך השווי
כן	האם המעריך בלתי תלוי?
כן	האם קיים הסכם שיפוי?
31.12.13	תאריך התוקף של הערכת השווי (התאריך שאליו מתייחסת הערכת השווי)
4,580 מ"ר משרדים 720 מ"ר מסחרי 61 מקומות חנייה תת קרקעיים לפי 5,660 ש"ח למ"ר (בגמר מלא)	שטח בר-השכרה (Gross Leasable Area) שנלקח בחשבון בחישוב (מ"ר) לאחר הבנייה עלויות בנייה
11.5 אירו למ"ר משרדים 20 אירו למ"ר מסחרי 60 אירו לחנייה תת קרקעית	דמי שכירות חודשיים מייצגים ממוצעים למ"ר מושכר לצורך הערכת שווי (*)
7.75%	שיעור היוון לצורך הערכת השווי (%)
	ההערכה בגישת השווי השיורי (residual approach)

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

להערכת אדגר הגורמים העיקרים להצלחה בתחום השקעה בנכסים מניבים הינם:

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

חסמי הכניסה לפעילות בתחום הינם, להערכת אדגר:

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

3.10.10. תחליפים למוצרי תחום הפעילות

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

3.10.11. פעילותה העסקית של אדגר

ניהול ואחזקת המבנים: בד"כ מתקשרת אדגר בהסכמים עם חברות ניהול חיצוניות לצורך מתן השירותים הנ"ל. בנוסף, בחלק מהבניינים ניתנים לדיירים שירותים בתחום התקשורת באמצעות ספקים חיצוניים. בחלק מן המבנים הדיירים מקבלים מאדגר שירותי אחזקה (המסופקים באמצעות ספקים חיצוניים).

3.10.12. לקוחות

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

לקוחות עיקריים

בשנת 2013 לאדגר היה לקוח עיקרי אחד שההכנסות ממנו מהוות כ-10.2% מסך ההכנסות משכירות (מנהל הדיור הממשלתי).

שוכר	אפיון אזור ושימוש של נכסים מושכרים	הכנסות בשנת 2013 (באלפי ש"ח)	אחוז מסך הכנסות התאגיד	מנגנון עדכון או הצמדה של דמ"ש	שיוך ענפי	בטחונות	תקופת ההתקשרות שנותרת מתום שנת הדיווח	תלות מיוחדת או כל תנאי מהותי אחר
שוכר א'	משרדים ומסחרי	20,232	10.1%	הצמדה למדד המחירים לצרכן	משרדי ממשלה	אין	6 שנים	לשוכר עומדת הזכות לקצר את תקופת השכירות החל מה-31/12/14, בהודעה של שנה מראש.

3.10.13. שיווק שטחים להשכרה

שיווק שטחים פנויים בארץ ובחו"ל נעשה בעיקר באמצעות משרדי תיווך. מפעם לפעם נוהגת אדגר לפרסם באמצעי מדיה שונים. עמלת התיווך המקובלת הינה בדרך כלל בגובה חודש עד שני חודשי שכירות, למעט בקנדה בה העמלה הינה פונקציה של שטח ואורך החוזה שנחתם. במידה ונדרש שיווק של שטחים בהיקף גדול בבניין מסויים, אדגר נוהגת לשכור שירותים של משווק, בנוסף למשרדי התיווך. להערכת אדגר לא קיימת לה תלות במי ממשרדי התווך או אמצעי השיווק המתוארים לעיל.

3.10.14. צבר הזמנות - תקבולים עתידיים מנכסים מניבים.

הכנסות צפויות בגין חוזי שכירות חתומים:

הכנסות צפויות בגין חוזי שכירות חתומים				
בהנחת אי-מימוש תקופת אופצית שוכרים				
שטח נשוא ההסכמים המסתיימים (באלפי מ"ר)	מספר חוזים המסתיימים	הכנסות מרכיבים קבועים (באלפי ש"ח)	תקופת הכרה בהכנסה	
3.1	16	39,374	רבעון 1	2014
2.5	15	40,595	רבעון 2	
3.7	16	40,360	רבעון 3	
10.5	22	39,781	רבעון 4	
29.7	55	147,678		2015
33.7	69	131,480		2016
28.5	43	105,266		2017
126	104	408,846		2018 ואילך
237.7	340	953,380		סה"כ

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

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

3.10.15. תחרות

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

אדגר מתמודדת עם התחרות בתחום שיווק שטחים באמצעים שונים דוגמת מתן ערך מוסף לדיירים באמצעות שירותי תקשורת מתקדמים הניתנים על ידי אדגר באמצעות ספקים חיצוניים. באזורים בהם ההיצע גדול מתאימה אדגר את גובה דמי השכירות בהתאם לתנאי השוק על מנת להאריך את חוזי השכירות. להערכת אדגר היתרונות שלה בתנאי תחרות הינם מיקום מרבית הנכסים בערים מרכזיות או בקרבתן, וכן רמת ניהול ותחזוקה גבוהה של הנכסים.

3.10.16. רכוש קבוע ונדל"ן להשקעה

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

מספר נכסים מניבים לפי אזורים ושימושים									
אחר			תעשייה			משרדים			שימושים מדינה
31 בדצמבר									
2011	2012	2013	2011	2012	2013	2011	2012	2013	
1	1	1	1	1	1	4	4	4	ישראל
-	-	-	-	-	-	14	14	14	קנדה
-	-	-	-	-	-	4	4	5	פולין
-	-	-	-	-	-	5	5	5	בלגיה
1	1	1	1	1	1	27	27	28	סה"כ מספר נכסים מניבים

הזכויות המשפטיות בנכסים במדינות השונות הינן מסוג בעלות או חכירה, רצ"ב פירוט לגבי זכויות הקבוצה בנכסים במדינות השונות.

ישראל - לקבוצה זכות בעלות בנכסים, למעט הנכסים, בראש העין ובאופקים, בהם הקבוצה מחזיקה בזכויות חכירה מהוונות. כמו כן הבניין ברחוב השלושה (אדגר ביזנס סנטר), אשר בהתאם להחלטת בית המשפט רשום נכון למועד זה ע"ש עיריית ת"א עם הערת אזהרה לטובת אדגר, יירשם ע"ש אדגר לאחר השלמת פרויקט הפיתוח.

קנדה - זכות בעלות על כל הנכסים. כיוון שהרוכשות הינן שותפויות מוגבלות, נרשמות הזכויות על שם השותף הכללי או על שם תאגיד אחר המשמש נאמן לעניין רישום הבעלות.

בלגיה - זכות בעלות על הנכסים.

פולין - למעט נכס אחד בבעלות, הקרקעות של יתרת הנכסים הינם בחכירה ל-99 שנה, המסתיימת בשנת 2089. סירוב להאריך את תקופת החכירה ניתן לנמק רק בקיומו של אינטרס ציבורי.

בחלק מהנכסים בקנדה שותפה הקבוצה עם יזמים מקומיים בבעלות בנכסים. ראה פרטים לעניין הסכמי שיתוף הפעולה לגבי נכסים בקנדה, בסעיף 3.10.26 להלן.

3.10.17. הון אנושי

באדגר מועסקים 43 עובדים לפי הפירוט כדלקמן:

מספר עובדים ליום 31.12.12	מספר עובדים ליום 31.12.13	מדינה
11	12	ישראל
12	23	פולין
6	6	קנדה
2	2	בלגיה
31	43	סה"כ מספר עובדים

הגידול במצבת העובדים באדגר נובע בעיקר מגידול בהיקף הפעילות בפולין.

חלק מעובדי אדגר מועסקים כשכירים בשכר חודשי וחלקם כנותני שירותים. עובדי אדגר המועסקים בישראל עוסקים אף בטיפול בנכסי הקבוצה בחו"ל.

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

להלן פירוט אודות המבנה הארגוני של אדגר:

מספר עובדים 31.12.12	מספר עובדים 31.12.13	מדינה
7	7	הנהלה בכירה
9	12	כספים
3	3	מזכירות חברה
3	3	שיווק ומכירות
9	18	כללי
31	43	סה"כ

לפרטים אודות הסכמי הניהול וההעסקה בין אדגר ובין יו"ר הדירקטוריון ומנכ"ל אדגר ראה באור 41' לדוחות הכספיים.

לפרטים אודות הענקת אופציות לא רשומות למנכ"ל אדגר ולנושאי משרה באדגר ולפרטים אודות תכנית האופציות של אדגר מהשנים 2010-2011 (להלן: "תכנית אופציות 2010") והקצאת אופציות לעובדים מכוח תכנית אופציות 2010, ראה באור 39' לדוחות הכספיים.

תוכנית מענקים למנהלים

לעניין תכנית מענקים למנכ"ל אדגר וליו"ר דירקטוריון אדגר, ראה באור 41' לדוחות הכספיים.

3.10.18. הון חוזר²³

לאדגר הון חוזר חיובי בסך של כ- 203 מליון ש"ח. יחד עם זאת, כחברת נדל"ן מניב המממנת את מרבית השקעותיה באמצעות אשראי מגופים פיננסיים, לרבות אשראי לזמן קצר, לאדגר יש לעיתים קרובות גרעון בהון החוזר. גרעון זה, כאשר קיים, אינו צפוי לפגוע בפעילותה העסקית של אדגר היות והבנקים נוהגים למחזר באופן שוטף את האשראי הניתן על ידם לזמן קצר.

31/12/12	31/12/13	
(181)	203	הון חוזר (גרעון בהון החוזר) (מיליון ש"ח)

ההון החוזר החיובי בשנת 2013, נובע בעיקר מעלייה במזומנים וכן מנכסים לא שוטפים מיועדים למימוש, נטו בסך כ- 216 מיליון ש"ח.

ככלל, אדגר אינה נוהגת לאשר אשראי לשוכריה השונים. תקבולי אדגר משכירות וניהול מתקבלים בדרך כלל עד כ- 6 שבועות לאחר מועד החיוב. פיגור מעבר לתקופה זו מטופל בדרך של התראה עד פנייה להליכים משפטיים ובדרך כלל מוסדר באופן מיידי.

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

²³ האמור לעיל הינו בגדר מידע צופה פני עתיד. הנחות והערכות אדגר מבוססות על הנתונים שבידיה כיום ובהנחה של המשך פעילותה במהלך העסקים הרגיל. אין כל וודאות כי הנחות והערכות אלו תתממשה באופן חלקי או מלא, הואיל והינן תלויות בגורמים חיצוניים ומקרו כלכליים שאין לאדגר כל יכולת השפעה עליהם או שיכולתה להשפיע עליהם מוגבלת.

3.10.19. מימון

כללי

- פעילות אדגר ממומנת באמצעות שלושה מקורות מימון עיקריים:
- אגרות חוב (לפרטים ראה באור 19 לדוחות הכספיים);
 - הון עצמי;
 - אשראי לזמן קצר ולזמן ארוך מבנקים ומוסדות פיננסיים אחרים בארץ ובחו"ל;

פרטים לגבי הלוואות לזמן ארוך

להלן פרטים על הלוואות לזמן ארוך שנלקחו מבנקים על ידי אדגר:

ישראל				
ריבית	תנאי הצמדה	יתרת ההלוואה באלפי ש"ח	שווי נכס בספרים	הנכס המשועבד
31.12.2013				
4.3%	ליבור דולר + 4.0%	1,685	13,000	השחם 10, פתח תקוה
4.25%	פריים + 1.75%	4,000		
4.45%	פריים + 1.95%	2,334		
4.70%	פריים + 2.2%	64,666	162,484	מגדל אדגר (אפעל 35, פתח תקווה)
4.45%	פריים + 1.95%	12,000	19,170	ז'בוטינסקי, איזור התעשייה אופקים
מדד + 5.7%	מדד המחירים לצרכן	3,859	37,450	אפעל 33, פתח תקוה
מדד + 5.5%	מדד המחירים לצרכן	14,773	46,044	המלאכה 16, ראש העין
מדד + 4.1%	מדד המחירים לצרכן	84,697	575,266	השלושה 2, תל אביב
מדד + 4.4%	מדד המחירים לצרכן	84,833		
4.50%	פריים + 2.0%	50,575		
4.70%	פריים + 2.2%	13,662		
4.60%	פריים + 2.1%	12,413		
4.60%	פריים + 2.1%	50,658		
		400,155	853,414	סה"כ הלוואות כנגד שעבוד נכסים
4.5% - 3.6%	ליבור דולר קנדי + 2.3% - 3.1%	5,097	-	סה"כ הלוואה שלא כנגד שעבוד נכסים
		405,252	853,414	סה"כ

בלגיה (הלוואות באירו – מוצגות באלפי ש"ח)			
ריבית	יתרת ההלוואה באלפי ש"ח	שווי נכס בספרים	הנכס המשועבד
31.12.2013			
1.0%-2.0%	67,263	104,725	Theater Building, Italielei, Antwerp
		21,593	Verlatstraat, Antwerp
		10,514	Veldkant ,Kontich
		15,175	Frankrijklei , Antwerp
2.10%	39,895	94,093	Plantin en Moretuslei , Antwerp
	107,158	246,100	סה"כ

ביטוח ישיר – השקעות פיננסיות בע"מ

פולין (הלוואות באירו מוצגות באלפי ש"ח)			
ריבית	יתרת ההלוואה באלפי ש"ח	שווי נכס בספרים	הנכס המשועבד
31.12.2013			
2.0%	62,915	101,746	Adgar Business Centre ,Postepu 15, Warsaw
2.0%	40,947	66,536	Konstruktorska , Warsaw
1.8%	205,953	404,414	Plaza
3.7%	102,285	257,467	Adgar Park West
	412,100	830,163	סה"כ

קנדה (הלוואות בדולר קנדי – מוצגות באלפי ש"ח)			
ריבית	יתרת ההלוואה באלפי ש"ח	שווי נכס בספרים	הנכס המשועבד
31.12.2013			
6.0%	29,785	71,671	1881 Yonge street, Toronto
3.8%	46,883	79,608	Richmond st, Toronto
4.2%	59,911	120,952	800 Bay
4.9%	22,076	49,985	110 Eglinton
6.0%	41,534	96,211	55 York
6.0%	79,117	180,082	120 Bloor
6.0%	34,820	88,437	75 Eglinton
5.4%	28,222	65,900	40 Eglinton
5.8%	47,387	106,679	Dufferin
6.0%	27,605	68,199	1867 Yonge
4.9%	53,128	103,868	350 Burnhamthopre
5.0%	42,102	71,628	170 University
4.0%	5,107	13,002	161 liberty
	517,677	1,116,222	סה"כ

3.10.20. התחייבויות נוספות כלפי מוסדות פיננסיים בארץ ובח"ל

במסגרת אשראי שמקבלות חברות קבוצת אדגר, לעיתים הן מתחייבות לעמוד באמות מידה פיננסיות הכוללות בין היתר: יחס הון למאזן, יחסי חוב ויחסים פיננסיים אחרים.

לפירוט אמות מידה פיננסיות, ראה באור 19 לדוחות הכספיים.

3.10.21. מסגרות אשראי ותנאיהן

לאדגר יש שני סוגי מסגרות אשראי:

- מסגרות אשראי כנגד שעבוד ראשון על המקרקעין שמרביתן מנוצלות בהלוואות לזמן ארוך, למעט מסגרת אשראי בסך כ-70 מיליון ש"ח שקיבלה אדגר לצורך מימון פרויקט אדגר 360 עם התקדמות הבנייה ו-10 מיליון נוספים עם חתימה על חוזים. נכון לתאריך הדוח אדגר לא ניצלה את מסגרת האשראי לבנייה.
- מסגרות אשראי שאינן כנגד שעבוד ראשון על מקרקעין, אם בכלל. בסמוך למועד דוח זה, סך מסגרות האשראי מסוג זה, הינו כ- 61 מיליון ש"ח. היתרה הבלתי מנוצלת מתוכן עומדת על כ- 5 מיליון ש"ח. מסגרות אשראי כאמור ניתנות לאדגר ממספר בנקים. שיעורי הריבית הינם במתכונת המפורטת להלן.

3.10.22. אשראי בריבית משתנה

כ- 51% מסך ההלוואות מבנקים לזמן ארוך הינן בריבית משתנה, האשראי לזמן קצר כולו בריבית משתנה. להלן פירוט ההלוואות לזמן ארוך ואשראי לזמן קצר בריבית משתנה:

שיעור הריבית סמוך למועד הדוח התקופתי	שיעור הריבית ליום 31.12.13	מנגנון קביעת הריבית	יתרה ליום 31.12.13 (באלפי ש"ח)	
הלוואות לזמן ארוך				
4.0%-4.5%	4.25%-4.7%	פריים+2.2%-1.7%	210,295	בש"ח
3.6%-4.5%	3.6%-4.5%	לייבור ל-3 חודשים + 2.2%-3.1%	5,097	דולר קנדי
1.0%-3.7%	1.0%-3.7%	יורובר + 1.0%-3.5%	519,258	אירו (1)
4.3%	4.3%	לייבור ל-3 חודשים + 4%	2,684	דולר ארה"ב
אשראי לזמן קצר				
5.2%	5.1%	לייבור יומי + 3.8%	11,193	דולר קנדי

* לעניין עסקאות לקיבוע הריבית שנעשו על ידי אדגר, ראה סעיף ניהול סיכונים בפרק ב - דוח הדירקטוריון להלן.

3.10.23. דירוג אשראי

ביום 26 בנובמבר, 2013 העלתה מידרוג את הדירוג עבור סדרות אגרות החוב של אדגר שבמחזור (סדרות ה'ז') לדרוג A3 יציב וכן אישרה דירוג של A3 יציב להנפקת אגרות חוב נוספות בהיקף של עד 220 מיליון ש"ח ע.ג..

ביום 7 באוקטובר 2013, אישרה מעלות (Standard&Poor's) את הדירוג עבור אגרות החוב של אדגר שבמחזור (סדרה ה') לדירוג ilBBB+ עם תחזית יציבה.

ביום 9 בספטמבר 2013, העלתה מעלות (Standard&Poor's) את הדירוג עבור אגרות החוב של אדגר שבמחזור (סדרה ה') לדירוג ilBBB+ עם תחזית יציבה מדירוג ilBBB עם תחזית יציבה.

ביום 7 במאי 2013, אישרה מידרוג מחדש את הדירוג עבור סדרות אגרות החוב של אדגר שבמחזור (ד'ז') לדרוג Baa1 באופן יציב וכן אישרה דירוג של להנפקת אגרות חוב נוספות בהיקף של עד 180 מיליון ש"ח ע.ג..

3.10.24. מיסוי

לעניין הוראות מיסוי החלות על אדגר ועל חברות הקבוצה, ראה באור 37 לדוחות הכספיים המצ"ב.

3.10.25. הסכמים מהותיים

3.10.25.1. לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, בחודש ינואר 2014 (להלן: "מועד השלמת העסקה") השלימה חברת הבת של אדגר בקנדה את ההסכם עם גוף פיננסי קנדי שאינו קשור לאדגר ו/או לבעלי השליטה בה (להלן: "הרוכש")²⁴ למכירת 25% נוספים מהזכויות במרבית הנכסים בקנדה, כך שלאחר המכירה, תחזיק חברת הבת בקנדה ב- 50% מהבעלות בנכסים הנ"ל (לאחר מכירת 25% מהזכויות בנכסים בחודש מאי 2012). במועד השלמת העסקה שולמה לחברת הבת תמורה כוללת בסך של כ- 110 מיליון דולר קנדי (כ-345 מיליון ש"ח) כאשר חלקה בסך של כ- 62 מיליון דולר קנדי (כ-194.5 מיליון ש"ח) שולם במזומן לחברת הבת, וכן הרוכש נטל על עצמו התחייבויות כלפי המוסדות הפיננסיים אשר העמידו מימון לחברת הבת בקשר עם הנכסים בסך של כ- 48 מיליון דולר קנדי (כ-150.5 מיליון ש"ח) אשר מהווים את חלקו היחסי של הרוכש בהלוואות למימון הנכסים. כמו כן, במועד השלמת העסקה תוקנו הסכמי השיתוף והניהול הקיימים בגין הנכסים, באופן בו יחולו גם על חלק הנכסים הנמכר במסגרת העסקה. בנוסף, החברה התחייבה לרווח תפעולי מינימלי לשנה הראשונה ממועד השלמת העסקה, ביחס לנכסים הנמכרים.

²⁴ יצוין כי ההתקשרות עבור הרוכש מתבצעת מול תאגיד המשמש כמנהל נכסי הנדל"ן של הרוכש (להלן "מנהל הנכסים"). מנהל הנכסים משמש כמנהל נכסים עבור תאגיד הנדל"ן הקנדי המחזיק מחודש מאי 2012 בכ- 25% ממרבית נכסי הנדל"ן של חברת הבת בקנדה.

- 3.10.25.2. ביום 11 במאי 2012 הושלמה עסקה בין חברות בנות של אדגר בקנדה (להלן: "החברות הבנות") עם קרן פנסיה קנדית (להלן: "הרוכשת")²⁵ למכירת נכסי נדל"ן בבעלות חברות בנות של אדגר בקנדה. במסגרת השלמת ההסכם, נחתמו הסכמים בקשר עם הבעלות בנכסים וניהולם (להלן: "הסכמי השיתוף") כדלקמן:
- א. שירותי הניהול יועמדו על ידי חברה בבעלות מלאה של אדגר (להלן: "חברת השירותים"), אשר תספק את שירותי הניהול. לרוכשת לא תעמוד זכות לבקש את החלפת חברת השירותים למעט בגין הפרות מהותיות של הסכמי השיתוף.
 - ב. החלטות מהותיות בקשר עם הנכסים, לרבות הסכמי שכירות מהותיים, שינויים בנכסים, טיפול בתביעות משפטיות ואישור התקציב, יתקבלו בהחלטה משותפת בהתאם למנגנונים שנקבעו בהסכמי השיתוף.
 - ג. במסגרת הסכמי השיתוף נקבעו הוראות כמקובל בקשר עם העברת זכויות הצדדים בנכסים, בכללן זכות להעברת הנכסים לצדדים קשורים וזכות הרוכשת להעברת עד 49% מזכויותיה בנכסים לצד שלישי, אשר הינו גוף העוסק בתחום קרנות הפנסיה. כמו כן, נקבעו הוראות כמקובל בהסכמים מעין אלו, בקשר עם מכירת זכויות הצד השני או מכירת הנכס הרלוונטי בשלמותו. בנוסף, נקבעו בהסכמי השיתוף הוראות לפיהן לאחר חמש שנים ממועד ההשלמה, באפשרותו של כל אחד מהצדדים לבקש את חלוקת הנכסים בין הצדדים, בהתאם לשווי האחזקות בנכסים במועד ביצוע החלוקה האמורה ובכפוף לביצוע תשלומי התאמה, כקבוע בהסכמי השיתוף.
 - ד. בנוסף, אדגר התחייבה לרווח תפעולי מינימלי לשנה הראשונה ממועד השלמת העסקה, ביחס לנכסים הנמכרים. בגין ההתחייבות הנ"ל שילמה אדגר סך של כ- 900 אלפי ש"ח.
- 3.10.25.3. בהמשך לאמור בסעיף 3.10.4 לעיל בעניין עסקת השקעה בחברה הבלגית בבעלות מלאה של אדגר (להלן: "החברה הבת") בין אדגר לבין מגדל (להלן: "הצדדים"), נחתם הסכם בעלי מניות בין הצדדים הכולל את ההוראות כדלקמן:
- א. זכות סירוב במקרה של מכירת מניות מגדל בחברה הבת, וכן זכויות וטו בעניינים מסוימים להגנת זכויותיה של מגדל כבעלת מניות מיעוט בקשר עם אופן קבלת החלטות בחברת הבת, הגנות מפני דילול, זכות להשתתף בגיוסי הון עתידיים של חברת הבת (ככול שיהיו), זכות הצטרפות לעסקה במסגרתה יחול שינוי בשליטה בחברת הבת, זכות הכרעה בעסקאות מסוימות עם צדדים קשורים ומינוי דירקטורים מטעם מגדל בדירקטוריון חברת הבת, כל עוד תחזיק מגדל ב-8% לפחות מהון המניות המונפק והנפרע של חברת הבת. כמו כן, הוראות שיפוי בגין הפרת התחייבויות או מצגים, בהתאם לתנאים המפורטים בהסכם.
 - ב. ככל ובתוך 7 שנים ממועד ההשלמה לא תבוצע הנפקה לציבור של חברת הבת או חברה אחרת המחזיקה בנכסי הנדל"ן של חברת הבת, מגדל תהא זכאית להמיר את מניות חברת הבת, למניות אדגר, בהתאם למנגנון שנקבע בהסכם.
 - ג. חברת הבת התחייבה כי התשואה השנתית של נכסי הנדל"ן, בשנים 2013 עד 2015, לא תפחת מ-7% (להלן: "תשואת הסף"). במקרה והתשואה השנתית עבור נכסי הנדל"ן כאמור תפחת מתשואת הסף, מגדל תהא זכאית להתאמות שנקבעו בהסכם, בקשר עם השקעתה בחברה הבת.
 - ד. במקרה וחברת הבת ו/או אדגר תפרנה את התחייבויותיהן, בקשר לזכויות הוטו כאמור בסעיף א' לעיל כלפי מגדל, ובלבד שההפרה לא תוקנה במשך התקופה הקבועה בהסכם, ו/או במקרה ויחול שינוי בשליטה בחברת הבת בתוך 4 שנים ממועד השלמת העסקה, קרי מיום 31 במאי 2013, מגדל תהא זכאית למכור את כל מניותיה וזכויותיה בחברת הבת לאדגר ו/או לכל חברת בת של אדגר, בהתאם למנגנון הקבוע בהסכם, או לחילופין תהא זכאית לקבל נכס מנכסי הנדל"ן בהתאם לקבוע להסכם.

²⁵ Nova Scotia Association of Health Organization Pension Plan הינה קרן הפנסיה של Nova Scotia Association of Health Organization בה חברים עובדי שירותי הבריאות במדינת Nova Scotia בקנדה. קרן הפנסיה מפקחת על ידי חבר נאמנים, הממנה את הנהלתה, לרבות המנכ"ל. נכסי קרן הפנסיה מנוהלים באמצעות חברות חיצוניות הנבחרות על ידי הנהלת קרן הפנסיה.

3.10.26. הסכם שיתוף פעולה

בין אדגר (באמצעות שותפות הנשלטת על ידה) לבין צדדים שלישיים בלתי קשורים, הסכם לעניין בעלות משותפת במקרקעין. הבעלות במקרקעין היא בחלקים שווים בין הצדדים, והצדדים הסכימו ביניהם על חלוקה בזכויות הבניה.

3.10.27. הליכים משפטיים

קיימים מספר הליכים משפטיים כנגד אדגר, במסגרת הפעילות העסקית הרגילה שלהן. להערכת אדגר, הסכומים אליהם הנה חשופה בגין תביעות אלו אינם בעלי השפעה מהותית על תוצאות פעילותה, ובוצעה בגינם הפרשה בדוחות הכספיים.

בתחילת שנת 2012, נושאי משרה בחברה מאוחדת של אדגר נחקרו על ידי השלטונות, בקשר עם מעילה בחברה מאוחדת של אדגר בפולין במסגרתה התגלו אי סדרים בדיוחים לרשויות (ראה בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה לשנת 2009). במרס 2013, קיבלה אדגר אישור מהשלטונות בפולין שלא ינקטו הליכים כנגדה.

3.10.28. יעדים ואסטרטגיה עסקית

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

על מנת לעמוד ביעדים שהציבה לפניה, אימצה אדגר אסטרטגיית השקעה המבוססת בין היתר על העקרונות והשיקולים הבאים: השקעה בבניינים הממוקמים במרכזי ערים גדולות או בקרבתן; מבנים בעלי איכות בנייה גבוהה; מבנים בעלי פוטנציאל השבחה; שאיפה להסכמי שכירות עם לקוחות אסטרטגיים; השקעה בנכסים שניתן לקבל כנגדם מימון חיצוני מהותי; שאיפה למרווח משמעותי בין התשואה על עלות הנכסים לבין הריבית; פריסה גיאוגרפית על פני 4-6 מדינות.

3.10.29. צפי להתפתחות בשנה הקרובה

בשנים האחרונות, אדגר בוחנת במשנה זהירות את אסטרטגיית ההשקעות והיזמות ובמקביל בוחנת מפעם לפעם מימוש נכסים, בעיקר כשמדובר בנכסים אשר אינם עולים בקנה אחד עם האסטרטגיה שלה. בנוסף, בוחנת אדגר הכנסת שותפים בחלק מנכסיה. לנוכח האפשרות של המשך אי הוודאות בשווקים, אדגר צפויה להמשיך בגישה זהירה זו.

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

3.10.30. מידע כספי לגבי מגזרים גיאוגרפיים

לפרטים בדבר מגזרים גיאוגרפיים בהם פועלת אדגר ראה סעיף 3.10.16 לעיל.

האטה כלכלית ופגיעה בענף הנדל"ן בארץ ובח"ל – עשויה להביא לירידה בביקושים וכתוצאה מכך לירידת מחירי השכירות וגידול בהוצאות האחזקה. כמו כן, במצב של האטה כלכלית קיים קושי גדול יותר לאכלס שטחים פנויים. בנוסף לפגיעה בדמי השכירות, האטה כלכלית ופגיעה בענף הנדל"ן עלולה לפגוע באופן מהותי בשווי הנכסים המניבים וכתוצאה מכך לפגיעה מהותית בתוצאות הכספיות של אדגר. כדי לצמצם חשיפה לסיכונים שוק באזור גיאוגרפי מסוים, הנהלת אדגר פועלת לפריסה של סל הנכסים על פני מספר מדינות.

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

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

שינויים בחוקי הארנונה – תמורות בדיני הארנונה באזורים בהם ממוקמים נכסי אדגר יכולים להשפיע על מחירי השכירות המשולמים ועל שווי הנכסים.

סיכונים ריבית - חלק מההלוואות שנלקחו על ידי הקבוצה הינן בריבית משתנה. השינויים בריביות ישפיעו על הוצאות המימון של הקבוצה. לפרטים נוספים ראה סעיף ניהול סיכונים בפרק ב - דוח הדירקטוריון של החברה.

החמרה במצב הביטחוני/פוליטי במזרח התיכון - הזעזועים הפוליטיים באזור המזרח התיכון (בפרט במצרים, תוניסיה, לוב ובחריין), והשפעתם האפשרית על השווקים הפיננסיים ומחירי הסחורות ומשאבי הטבע בעולם, עשויים לפגוע בשוק הנדל"ן בארץ, ובהתאם בתוצאות פעילותה של אדגר, בין היתר בשל ההתייקרות האפשרית במחירי הובלת הסחורות בדרכים ימיות, והעלייה האפשרית במחירי הנפט והגז. החמרה במצב הביטחוני כאמור, עלולה לגרום בין היתר להחמרת המחסור בכוח אדם, התייקרות עלויות הבנייה, ובעקיפין להשפיע על פעילותם הכלכלית של השוכרים.

לעניין סיכונים פיננסיים כגון: חשיפה מטבעית, שינויים בשערי ריבית ושינויים במדד המחירים לצרכן, ראה סעיף ניהול סיכונים בפרק ב - דוח הדירקטוריון של החברה.

להלן מידע בדבר טיב הסיכון שפורט לעיל ודרגתו:

מידת השפעת הסיכון על אדגר	טיב הסיכון	גורם הסיכון
גדולה	ענף	מיתון בענף הנדל"ן
בינונית	ענף	סיכונים טבע וטרור וסיכונים אחרים שאינם מבוטחים
גדולה	ענף	עודפי היצע של שטחי השכרה
נמוכה	ענף	שינויים בחוקי הארנונה
בינונית	מאקרו	שינויים בשערי חליפין
נמוכה	מאקרו	שינויים בשיעורי הריבית לזמן קצר
גדולה	מאקרו	שינויים בשיעורי הריבית לזמן ארוך
בינונית	מאקרו	שינויים במדד המחירים לצרכן
בינונית	מאקרו	החמרה במצב הביטחוני/פוליטי במזרח התיכון

לשינויים קיצוניים בשערי החליפין ובשיעורי הריבית לזמן קצר עשויה להיות השפעה גדולה יותר על תוצאות פעילות אדגר.

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

4. מידע נוסף ברמת החברה²⁶

4.1. כללי

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

4.2. מידע נוסף

4.2.1. רכוש קבוע ומתקנים

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

4.2.2. הון אנושי

נכון ליום 31 בדצמבר 2013 מעסיקה החברה כ-6 עובדים. לפירוט אודות נושאי משרה בכירה ראה תקנה 26 לפרק ד' לדוח זה.

לפרטים בדבר הסכמי העסקה וניהול, תכניות מענקים ואופציות שהוענקו לעובדים בחברה (לרבות נושאי משרה בחברה שאינם דירקטורים) ולדירקטורים בחברה, ראה באורים ד'41 ו-39ב' לדוחות הכספיים.

4.2.3. הון חוזר

ההון החוזר של החברה ליום 31 בדצמבר 2013 ולתקופה של 12 חודשים שנסתיימו ביום 31 בדצמבר 2013 מורכב בעיקרו ממזומנים וניירות ערך סחירים, בניכוי התחייבויות פיננסיות שוטפות.

4.2.4. מימון

לפרטים אודות פרעונות מוקדמים של חלק מהלוואה ממוסד בנקאי שהתקבלה בישר אחזקות ראה באור 19 לדוחות הכספיים.

מגבלות החלות על התאגיד בקבלת אשראי

לפרטים בדבר התניות פיננסיות החלות על החברה, ראה באור 19 לדוחות הכספיים ונספח א' לדוח תאור עסקי תאגיד זה. למיטב ידיעת החברה, נכון ליום 31 בדצמבר, 2013 וליום אישור הדוחות הכספיים החברה עומדת בהתניות הפיננסיות שנקבעו.

לפרטים אודות דיבידנדים מחברות מוחזקות, ראה פרק ד' – פרטים נוספים על התאגיד.

4.2.5. מיסוי

לפרטים ראה באור 37 לדוחות הכספיים.

4.2.6. מגבלות ופיקוח על פעילות התאגיד

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

²⁶ המידע הכלול מתייחס גם לחברת הבת, ישיר אחזקות.

4.2.7. הליכים משפטיים

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

4.2.8. הסכמים מהותיים והסכמי שיתוף פעולה

במועד השלמת הסכם הרכישה כהגדרתו בסעיף 1.4.2 לעיל, נכנס לתוקפו הסכם בין ישיר אחזקות, ישיר ביטוח ו-Battery המסדיר את יחסיהן בקשר לאחזקותיהן בישיר ביטוח (להלן: "הסכם בעלי המניות המקורי"), הכולל הוראות, כמקובל, לעניין זכויות בעלי מניות בישיר ביטוח וניהולה, וכן זכויות וטו ל-Battery בעניינים מסוימים להגנת זכויותיה כבעלת מניות מיעוט בקשר עם אופן קבלת החלטות בישיר ביטוח, הגנות בפני דילול, מינוי דירקטורים מטעם Battery בדירקטוריון ישיר ביטוח וועדותיו וכן הוראות בקשר להעברת מניות או גיוסי הון עתידיים של ישיר ביטוח (ובכלל זה עדיפות Battery למכירת מחצית ממניותיה בישיר ביטוח, במקרה של הנפקה לציבור של ישיר ביטוח), קביעת מדיניות חלוקת דיבידנד בישיר ביטוח וכן התאמות שונות בשיעור אחזקותיה של Battery בישיר ביטוח, בין היתר ביחס לשווי ישיר ביטוח באירועי Exit, גובה דמי הניהול אותם משלמת ישיר ביטוח לישיר אחזקות וכו'.

ביום 29 ביולי 2013 נחתם בין ישיר אחזקות, ישיר ביטוח ובאטרי הסכם מתוקן להסדרת יחסיהן בקשר לאחזקותיהם בישיר ביטוח (להלן: "המועד הקובע" ו-"הסכם בעלי המניות", בהתאמה), במסגרתו מניות רגילות ב' בנות 1 ש"ח ע.ג. כ"א של ישיר ביטוח אשר הוחזקו על ידי באטרי הומרו למניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.ג. כ"א כמו כן, בהתאם להוראות הסכם בעלי המניות המקורי, שילמה באטרי לישיר אחזקות, כ- 10 מיליון ש"ח. בנוסף, נכנסו לתוקפן הוראות כדלקמן:

1. בתקופה בת 18 החודשים לאחר המועד הקובע, לבאטרי תעמוד הזכות להצטרפות, לכל העברה של מניות ישיר ביטוח המוחזקות על ידי ישיר אחזקות או העברת מניות בעלות השליטה בה²⁷, לצד שלישי, ככל ובעקבות מכירה כאמור שיעור האחזקה של המעבירה במניות מי מהחברות האמורות פחת מ-50.01% או היא תחדל להיות בעלת השליטה היחידה בישיר ביטוח (להלן: "העסקה"). במקרה כאמור, תהיה רשאית באטרי, בתוך 15 יום לאחר קבלת ההודעה על העסקה, להמציא הודעת קיבול בכתב, לפיה ברצונה להשתתף בעסקה. ככל שבחרה באטרי להשתתף בעסקה, שיעור יחסי (פרו-רטה) ממניותיה בישיר ביטוח ירכש כחלק מהעסקה ובאותם תנאים;
2. ישיר אחזקות תפעל על מנת שישיר ביטוח תאמץ מדיניות דיבידנד מוסכמת, לפיה ישיר ביטוח תחלק, בכפוף להוראות הדין החל ודרישות רגולטוריות, לפחות 50% מרווחי ישיר ביטוח, אשר באופן חוקי ראויים לחלוקה כדיבידנדים.
3. ככל שישיר ביטוח תידרש להגדיל את ההון שלה עקב דרישות רגולטוריות כלשהן, לבאטרי לא תעמוד חובה להעמדת ההון כאמור או כל חלק ממנו;
4. היה וצד כלשהו יעביר את כל מניותיו או חלק מהן לצד קשור²⁸, אותו צד קשור יהיה מחויב בכל הוראות הסכם זה, ויציית להן, כפי שהוראות אלה יחולו בהתאם לתנאי ההסכם, ויהיה זכאי לכל הזכויות ויהיה כפוף לכל ההתחייבויות של הצד המעביר;
5. במקרה שבתוך שנתיים מהמועד הקובע ישיר ביטוח תמחק את מניותיה מהבורסה, ובתנאי שבאטרי לא תמכור עד למועד זה לפחות 50% מהמניות שהוחזקו על-ידה במועד הקובע, הצדדים יעשו כל מאמץ, בכפוף לדין החל, להשיב על כנו את הסכם בעלי המניות המקורי, עם כל התיקונים הנדרשים המתאימים לו, כפי שיוסכמו באופן הדדי, בתחולה מיידית נכון להשלמת המחיקה מהמסחר כאמור.
6. ישיר אחזקות התחייבה לסייע לבאטרי באופן סביר למכור את זכויותיה בישיר ביטוח, ככל ותהיה מעוניינת למכור, בין היתר באמצעות סיוע במאמצי שיווק, מתן מידע לרוכשים פוטנציאליים בכפוף לחתימה על התחייבויות סודיות הולמות, וכיו"ב.
7. ישיר אחזקות ובאטרי יפעלו על מנת שישיר ביטוח תרכוש לכל חברי הדירקטוריון פוליסת ביטוח אחריות של דירקטורים ונושאי משרה, בתנאים המקובלים בחברה ציבורית בגודלה ובתחום עיסוקה של ישיר ביטוח;
8. יובהר כי למי מהצדדים לא תהיינה חובות או זכויות נוספות תחת הסכם בעלי המניות המקורי;

²⁷ העברת מניות ישיר אחזקות על ידי החברה ו/או העברת מניות החברה על ידי צור שמיר.

²⁸ פירושו (א) בן משפחה (ב) כל אדם אחר אשר במישרין או בעקיפין, באמצעות גורם ביניים אחד או יותר, שולט על, נשלט על ידי, או מצוי תחת שליטה משותפת עם, האדם הנוגע בדבר - או אם אותו אדם הוא בן אדם - בן או בת משפחה שלו, וכן (ג) נאמנות, שהיא בראש ובראשונה נאמנות לטובת אדם זה או לטובת מי מהאנשים אשר נחשבים לצדדים קשורים של אדם זה על פי הוראות סעיפים קטנים (א) או (ב) לעיל. בנוגע לבאטרי, כל ישות שנמצאת תחת ניהול משותף עם באטרי, לרבות תאגיד שבעלותה המלאה של באטרי או כל ישות שנמצאת תחת ניהול משותף עם באטרי, תחשב לצד קשור.

9. כמו כן, התחייבה ישיר אחזקות כלפי באטרי כי ישיר אחזקות תפעל למינוי דירקטורים מטעם באטרי לדירקטוריון ישיר ביטוח, כדלקמן:
- א. כל עוד באטרי מחזיקה בלפחות 1,533,851 מניות רגילות בנות 1 ש"ח ערך נקוב כל אחת של ישיר ביטוח – 2 דירקטורים מטעם באטרי יכהנו בדירקטוריון ישיר ביטוח;
- ב. כל עוד באטרי מחזיקה בלפחות 511,284 מניות רגילות בנות 1 ש"ח ערך נקוב כל אחת של ישיר ביטוח – דירקטור אחד מטעם באטרי ימונה לדירקטוריון ישיר ביטוח. בנוסף, ישיר אחזקות תפעל לפטר או להחליף חבר דירקטוריון כאמור, הכל כפי שיידרש ע"י באטרי מראש ובכתב.

4.2.9. שינוי, אירוע או עניין החורגים מעסקי החברה הרגילים

בשנת 2013, לא חל אירוע החורג מעסקי החברה הרגילים ולמועד דוח זה לא ידוע לחברה על אירוע או עניין כאמור. לפרטים אודות שינויים מהותיים בשנים 2012-2013 ראה סעיף 1.4 לעיל.

4.2.10. יעדים ואסטרטגיה

האסטרטגיה העסקית של החברה הינה שיווק מוצרים הנכללים תחת תחומי פעילותה, באמצעות חברות הבנות הפועלות בתחומי הביטוח, נדל"ן ואשראי צרכני, מתוך מטרה למקסם את רווחיה. החברה נוהגת לבחון את תוכניותיה האסטרטגיות מעת לעת ולעדכן את יעדיה בהתאם להתפתחויות שחלות בסביבה העסקית. שלה ושל החברות הבנות שלה, לרבות השפעת גורמי הסיכון. לפרטים אודות הצעת רכש חליפין למניות החברה, לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, ראה סעיף 1.4.9 לעיל.

4.2.11. צפי להתפתחות בשנה הקרובה

בכוונת החברה לפעול למימוש האסטרטגיה שפורטה לעיל, בכפוף להתאמות ולשינויים בסביבה העסקית שלה ושל החברות הבנות שלה.

נספח א' – אירוע אשראי בר דיווח
להלן פרטים בדבר ההתחייבויות הפיננסיות המהותיות של החברה ושל ישיר אחזקות

שם ההתחייבות	אגרות חוב סדרה ט'
מאפייני המלווה	ציבור/מוסדיים.
היקף אגרות החוב (אלפי ש"ח ע.ג.):	
ליום 31.12.2013	450,000
ליום 31.12.2012	450,000
שיעור הריבית	ריבית צמודה בשיעור של 5.75%.
מועדי פירעון קרן	1 במאי של כל אחת מהשנים 2014 עד 2017.
מועדי תשלום ריבית	1 במאי ו- 1 בנובמבר של כל שנה, למעט שנת 2017 בה יחול תשלום אחד בלבד ביום 1 במאי.
בסיס הצמדה קרן וריבית	מדד המחירים לצרכן.
בטוחות שהועמדו לטובת המלווה	שעבוד ראשון בדרגה על מניות של ישיר אחזקות, המהוות במועד ההנפקה כ- 34.41% מהון המניות המונפק והנפרע של ישיר אחזקות.
אמות מידה פיננסיות ועמידה בהן	לפי הפירוט להלן:
אמת מידה כללית	במסגרת הנפקת אגרות החוב (סדרה ט'), התחייבה החברה כי לא תמכור, תעביר, תשעבד, תמשכן ו/או תעשה פעולה דומה אחרת כלשהי באחזקותיה בדבוקת השליטה בישיר אחזקות (להלן - הבטוחה ²⁹).
בפועל ליום 31.12.2013	החברה עומדת בהתחייבות
בפועל ליום 31.12.2012	החברה עומדת בהתחייבות
אמת מידה א'	ההון העצמי של החברה על פי דוחותיה הכספיים (סולו) מבוקרים או סקורים (לפי העניין) האחרונים לא יפחת מ-350 מיליון ש"ח.
בפועל ליום 31.12.2013	כ- 690 מיליון ש"ח
בפועל ליום 31.12.2012	כ- 590 מיליון ש"ח
אמת מידה ב'	היחס שבין ההון העצמי של החברה לבין סך המאזן של החברה על פי דוחותיה הכספיים מבוקרים או סקורים (לפי העניין) האחרונים, שלא על בסיס מאוחד (דהיינו מאזן סולו), לא יפחת מ- 45%.
בפועל ליום 31.12.2013	כ-49.8%
בפועל ליום 31.12.2012	כ-52.0%
אמת מידה ג'	החוב הפיננסי נטו ³⁰ של החברה, בהתאם לדוחותיה הכספיים (סולו) מבוקרים או סקורים (לפי העניין) האחרונים לא יעלה על 70% משווי השוק של הבטוחה בבורסה ³¹ . או לחלופין לא יעלה על 50% משווי הבטוחה כפי שייקבע על פי הערכת שווי חיצונית לבטוחה שתזמין החברה (אם וככול שתזמין).
בפועל ליום 31.12.2013	יחס חוב פיננסי, נטו לשווי בטוחה כ- 22%
בפועל ליום 31.12.2012	יחס חוב פיננסי, נטו לשווי בטוחה כ- 38%
אמת מידה ד'	ההון העצמי של ישיר אחזקות על פי דוחותיה הכספיים (סולו) מבוקרים או סקורים (לפי העניין) האחרונים לא יפחת מ- 250 מיליון ש"ח.
בפועל ליום 31.12.2013	כ- 890 מיליון ש"ח
בפועל ליום 31.12.2012	כ- 706 מיליון ש"ח

²⁹ 164,733,340 מניות ישיר אחזקות המהוות ביום 21 למרס 2010 כ- 85.31% (בדילול מלא כ- 83.81%) מהונה המונפק והנפרע של ישיר אחזקות. במידה ששיעור החזקות החברה ביסיר אחזקות יהיה גבוה מן השיעור האמור, תהיה החברה רשאית להגדיל כמות מניות ישיר אחזקות שיהווה את הבטוחה, עד כדי מלוא אחזקותיה של החברה בהונה המונפק והנפרע של ישיר אחזקות כפי שתהיינה מעת לעת.

³⁰ חוב פיננסי נטו – חוב פיננסי בניכוי מזומנים, פיקדונות וניירות ערך סחירים.

³¹ שווי שוק של הבטוחה בבורסה – הינו שווי הבטוחה, כפי שיקבע לפי השווי הממוצע (לפי שערי נעילה) של מניות ישיר אחזקות במהלך 30 ימי המסחר הרצופים האחרונים בבורסה (כולל אותו יום בו נמדד השווי).

ביטוח ישיר – השקעות פיננסיות בע"מ

שם ההתחייבות	אגרות חוב סדרה י'
מאפייני המלווה	ציבור/מוסדיים.
היקף אגרות החוב (אלפי ש"ח ע.ג.) :	
ליום 31.12.2013	270,000
ליום 31.12.2012	270,000
שיעור הריבית	ריבית צמודה בשיעור של 5%.
מועדי פירעון קרן	31 בדצמבר 2017
מועדי תשלום ריבית	30 ביוני ו-31 בדצמבר של כל שנה, למעט שנת 2012 בה חל תשלום אחד בלבד ביום 31 בדצמבר.
בסיס הצמדה קרן וריבית	מדד המחירים לצרכן.
בטוחות שהועמדו לטובת המלווה	החברה התחייבה לרשום שעבוד יחיד קבוע וראשון בדרגה על מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.ג. כ"א של אדגר, לרבות הזכויות הנלוות להן, שבבעלות ישיר אחזקות, כולן או חלקן, אך לא פחות מכמות מניות שתהווה מניות שליטה (כהגדרתה בחוק ניירות ערך- התשכ"ח- 1968) באדגר.
אמות מידה פיננסיות ועמידה בהן	לפי הפירוט להלן :
אמת מידה כללית	החברה התחייבה כלפי הנאמן לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה י'), כי כל זמן שאגרות החוב (סדרה י') לא נפרעו, תהיה החברה בשליטה של ה"ה אבינועם שנידמן, משה (מוקי) שנידמן ודורון שנידמן, או מי מהם. לעניין זה "שליטה" תתפרש כאמור בחוק ניירות ערך, ואולם החזקה בשיעור שלא יפחת מ- 45% מזכויות ההצבעה בחברה, תיחשב כשליטה לעניין זה אם אין אדם אחר המחזיק אף הוא בחברה בשיעור זה או בשיעור גבוה ממנו.
בפועל ליום 31.12.2013	החברה עומדת בהתחייבות
בפועל ליום 31.12.2012	החברה עומדת בהתחייבות
אמת מידה א'	ההון העצמי המיוחס לבעלי המניות של החברה על פי דוחותיה הכספיים (סולו) מבוקרים או סקורים (לפי העניין) האחרונים לא יפחת מ-420 מיליון ש"ח.
בפועל ליום 31.12.2013	כ- 690 מיליון ש"ח
בפועל ליום 31.12.2012	כ- 590 מיליון ש"ח
אמת מידה ב'	היחס שבין ההון העצמי המיוחס לבעלי המניות של החברה לבין סך המאזן של החברה בניכוי מזומנים, פיקדונות וניירות ערך סחירים, כהגדרת מונחים אלו בכללי חשבונאות מקובלים, על פי דוחותיה הכספיים המבוקרים או הסקורים (לפי העניין) האחרונים, שלא על בסיס מאוחד (דהיינו מאזן סולו), לא יפחת משיעור של 45%.
בפועל ליום 31.12.2013	כ-57%
בפועל ליום 31.12.2012	כ-57%
אמת מידה ג'	החוב הפיננסי נטו ³² של החברה, בהתאם לדוחותיה הכספיים מבוקרים או סקורים (לפי העניין) האחרונים על בסיס סולו לא יעלה על 700 מיליון ש"ח.
בפועל ליום 31.12.2013	כ- 240 מיליון ש"ח
בפועל ליום 31.12.2012	כ- 511 מיליון ש"ח
אמת מידה ד'	החוב פיננסי נטו של החברה לא יעלה על 65% משווי אחזקות החברה ³³ למשך תקופה העולה על רבעון אחד.
בפועל ליום 31.12.2013	יחס חוב פיננסי, נטו לשווי אחזקות חברה כ- 17%
בפועל ליום 31.12.2012	יחס חוב פיננסי, נטו לשווי אחזקות חברה כ- 37%

³² "חוב פיננסי" - אשראי לזמן קצר או לזמן ארוך מגופים פיננסיים כלשהם, אגרות חוב, לרבות אגרות חוב הניתנות להמרה, ניירות ערך מסחריים, חובות במסגרת הסדר נושים וכל אשראי שאינו אשראי מספקים) או הלוואה אחרת כולל הלוואות בעלי עניין (לרבות הלוואות בעלים) "חוב פיננסי נטו" - החוב הפיננסי של החברה, בצירוף החוב הפיננסי של ישיר אחזקות, בניכוי מזומנים, פיקדונות וניירות ערך סחירים של החברה ושל ישיר אחזקות. ובניכוי הלוואות שהעמידה החברה לישיר אחזקות, והלוואות שהעמידה ישיר אחזקות לחברה ושטרי הון שהנפיקה ישיר אחזקות לחברה.

³³ "שווי אחזקות החברה" - שווי נכסי החברה בתוספת שווי נכסי ישיר אחזקות, בהתאם להערכת שווי שתפרסם החברה לשווי נכסי החברה, למעט ביחס לשווי אחזקות החברה באדגר אשר יחושב לפי הנמוך מבין: (1) 90% מההון העצמי של אדגר כפי שיהיה מעת לעת בהתאם לדוחותיה הכספיים האחרונים מבוקרים או סקורים לפי העניין; (2) שווי אדגר בהתאם להערכת שווי. לעניין זה, "הערכת שווי" משמעה - הערכת שווי חיצונית לאחזקות החברה שתמין החברה מדי פעם בפעם ממעריך שווי שיבחר על ידה בהסכמת הנאמן ותפרסמה במערכת המגנ"א ובמקביל תישלח העתקה לנאמן. יובהר כי לעניין זה, הערכת השווי האמורה תהיה תקפה לתקופה של 12 חודשים מיום פרסומה.

ביטוח ישיר – השקעות פיננסיות בע"מ

שם ההתחייבות	הלוואה ממוסד בנקאי
מאפייני המלווה	מוסד בנקאי
היקף ההלוואה (אלפי ש"ח ע.נ.) :	
ליום 31.12.2013	120,000
ליום 31.12.2012	200,000
שיעור הריבית	ריבית שקלית משתנה בשיעור שנתי של פריים+2.15% (ליום 31/12/2013 הריבית הינה בשיעור שנתי של 4.65%)
מועדי פירעון קרן	7.5% מהיקף ההלוואה בתאריכים 13 בנובמבר ו-13 במאי של כל שנה, החל מ-13 בנובמבר 2014 ועד 13 בנובמבר 2018, יתרת ההלוואה תיפרע ביום 13 במאי 2019. ישיר אחזקות תהא רשאית לפרוע את קרן ההלוואה בפירעון מוקדם, בהתאם להוראות ההסכם שנחתם ביום 13 במאי 2012 בינה לבין המוסד הבנקאי.
מועדי תשלום ריבית	13 בנובמבר ו-13 במאי של כל שנה, למעט שנת 2012 בה חל תשלום אחד בלבד ביום 13 בנובמבר
בסיס הצמדה קרן וריבית	ללא הצמדה.
בטוחות שהועמדו לטובת המלווה	ישיר אחזקות רשמה שעבוד יחיד קבוע וראשון בדרגה על פקדון בסך 120,000 אלפי ₪ המופקד במוסד הבנקאי.
אמות מידה פיננסיות ועמידה בהן	לפי הפירוט להלן :
אמת מידה כללית	החברה התחייבה כלפי המוסד הבנקאי כי כל זמן שההלוואה לא נפרעה, תהיה החברה בשליטה של ה"ה אבינועם שנידמן, משה (מוקי) שנידמן ודורון שנידמן, או מי מהם. לעניין זה "שליטה" תתפרש כאמור בחוק ניירות ערך, ואולם החזקה בשיעור שלא יפחת מ-45% מזכויות ההצבעה בחברה, תיחשב כשליטה לעניין זה אם אין אדם אחר המחזיק אף הוא בחברה בשיעור זה או בשיעור גבוה ממנו.
בפועל ליום 31.12.2013	החברה עומדת בהתחייבות
בפועל ליום 31.12.2012	החברה עומדת בהתחייבות
אמת מידה א'	היחס בין החוב הפיננסי נטו ³⁴ לבין שווי השוק ³⁵ של אחזקות ישיר אחזקות באדגר ובישיר ביטוח לא יעלה על 0.4.
בפועל ליום 31.12.2013	קיים עודף נכסים פיננסיים על חוב פיננסי – עומדים בקובונט.
בפועל ליום 31.12.2012	כ-0.16
אמת מידה ב'	סך החוב הפיננסי נטו, בניכוי עם ערבויות צד ג', של החברה ושל ישיר אחזקות לא יעלה על סך כולל של 650 מיליוני ש"ח.
בפועל ליום 31.12.2013	כ-264 מיליון ש"ח
בפועל ליום 31.12.2012	כ-540 מיליון ש"ח
אמת מידה ג'	היחס בין החוב הפיננסי נטו של החברה ושל ישיר אחזקות, לבין שווי השוק של אחזקות ישיר אחזקות באדגר, בישיר ביטוח, במיטב ובמימון ישיר (להלן יחד: "החברות הבנות") לא יעלה על 0.8
בפועל ליום 31.12.2013	יחס חוב פיננסי, נטו לשווי החברות הבנות הינו כ-0.15
בפועל ליום 31.12.2012	יחס חוב פיננסי, נטו לשווי החברות הבנות הינו כ-0.46
אמת מידה ד'	היחס בכל מועד בין סך התקבולים מאת חברות הבנות, נוכחיות ו/או עתידיות ב-12 החודשים האחרונים לבין תשלומי הריבית לתקופה בת 12 חודשים מהמועד הרלוונטי, לא יפחת מ-1.7.
בפועל ליום 31.12.2013	כ-18.9
בפועל ליום 31.12.2012	כ-15.0

(* לאחר תאריך המאזן, ביום 12 בינואר 2014, פרעה ישיר אחזקות 60 מיליון ש"ח מן ההלוואה האמורה בפירעון מוקדם. הפירעון בוצע מתוך הפיקדון המשוועד.

³⁴ חוב פיננסי בניכוי מזומנים, פיקדונות ואגרות חוב של מדינת ישראל.

³⁵ שווי שוק עבור אחזקות בחברות ציבוריות יקבע לפי שער נייר הערך הרלוונטי. שווי שוק עבור אחזקות בחברות פרטיות יקבע בהתאם להערכת שווי בלתי תלויה שנעשתה על ידי מעריך חיצוני לצורך כל מטרה שהיא, לרבות בהתאם להתחייבות החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב שהנפיקה.

פרק ב' - דוח הדירקטוריון

דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה ליום 31 בדצמבר 2013

דוח הדירקטוריון ליום 31 בדצמבר 2013 סוקר את השינויים העיקריים בפעילות החברה והחברות המאוחדות שלה ("הקבוצה") בשנת 2013 ("שנת הדוח" ו/או "תקופת הדוח").

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

תיאור תמציתי של החברה, סביבתה העסקית ותחומי פעילותה

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

להלן תמצית מאזן החברה תוך איחוד חברה בת המוחזקת בשיעור של 100%. הנתונים מבוטאים במיליוני ש"ח.

שיעור אחזקה	ערך בספרים	סעיף
		השקעות בחברות מוחזקות:
65.14% ¹	280	ישיר איי.די.איי חברה לביטוח בע"מ ("ישיר ביטוח") *
62.62% ²	513	אדגר השקעות ופיתוח בע"מ ("אדגר")
80%	102	מימון ישיר (ליסינג) מקבוצת ישיר בע"מ ("מימון ישיר") **
	895	סך כל ההשקעות בחברות בנות
	40	נכסים בלתי מוחשיים
	(5)	זכאים אחרים, נטו
	(240)	חוב פיננסי, נטו ***
	690	הון עצמי

(* לפרטים בדבר השלמת הצעת מכר לכ- 19.27% ממניות ישיר ביטוח בבורסה והנפקת מניות ביטוח ישיר, ראה סעיף 1.4.2 לפרק א' לעיל וביאור 6 לדוחות הכספיים.

** לפרטים בדבר השלמת עסקה להקצאת 20% ממניות מימון ישיר ללאומי פרטנרס, ראה סעיף 1.4.3 לפרק א' לעיל וביאור 6 לדוחות הכספיים.

*** בחברה - חוב פיננסי בסך כ-686 מיליון ש"ח בניכוי מזומנים וניירות ערך בסך כ-182 מיליון ש"ח. בישיר אחזקות - חוב פיננסי בסך כ-121 מיליון ש"ח בניכוי מזומנים ושווי מזומנים בסך כ-385 מיליון ש"ח.

1. תיאור הסביבה העסקית

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

אין ביכולתה של החברה להעריך את היקף השלכותיו הכלכליות הישירות והעקיפות של המשבר הפיננסי המתמשך באירופה, ומה יהיו משכן ועוצמת השפעתן של השלכות אלה על החברה וחברות הקבוצה, ועל המשק הישראלי, אם בכלל.

לפרטים בדבר שיעורי השינוי שחלו במדד המחירים לצרכן ובשערי החליפין היציגים של מטבעות חוץ ראה באור 2ה' לדוחות הכספיים.

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

¹ לאחר תאריך הדיווח, ביום 27 בפברואר 2014, במסגרת הצעת רכש חליפין, ירד שיעור אחזקותיה של החברה בישיר ביטוח לכ-56.71% (כ-52.02% בדילול מלא).

² לאחר תאריך הדיווח, ביום 27 בפברואר 2014, במסגרת הצעת רכש חליפין, ירד שיעור אחזקותיה של החברה באדגר לכ-56.65% (כ-53.85% בדילול מלא).

2. המצב הכספי

ההון המיוחס לבעלי מניות החברה ליום 31 בדצמבר, 2013 הסתכם ב- 689,956 אלפי ש"ח, לעומת 589,612 אלפי ש"ח ליום 31 בדצמבר, 2012. השינוי בהון בתקופת הדוח נבע בעיקרו מגידול בהון הנובע מרווח נקי לתקופה המיוחס לבעלי המניות של החברה בסך של 80,836 אלפי ש"ח, אשר קוזז על ידי הפסד כולל אחר בסך של 52,651 אלפי ש"ח, וכן מגידול בהון בסך של 120,750 אלפי ש"ח בעיקר כתוצאה ממכירת והקצאת מניות של ישיר ביטוח לציבור, הקצאה של מניות מימון ישיר ללאומי פרטנרס והשקעה של מגדל בפעילות הנדל"ן של אדגר בפולין (לפרטים ראה באורים 6 ו-42' לדוחות הכספיים). הגידול האמור בהון קוזז על ידי דיבידנדים ששולמו לבעלי המניות של החברה בסך של 50,000 אלפי ש"ח (לפרטים אודות תשלומי דיבידנדים ראה פרק א' לדוח התקופתי ובאור 26 לדוחות הכספיים).

בדבר עמידה בדרישות ההון של חברת ביטוח מאוחדת - ליום 31 בדצמבר 2013 רשמה ישיר ביטוח עודף הון עצמי מעל הנדרש בתקנות הפיקוח על שירותים פיננסיים (ביטוח) (הון עצמי מינימלי הנדרש ממבטח) (תיקון), התש"ע-2009, בסך כ- 153 מיליוני ש"ח³. באשר לפרטים נוספים בדבר ההון הנדרש בישיר ביטוח ובעניין חוזרים ותקנות שפרסם המפקח על הביטוח, ראה באור 26 לדוחות הכספיים.

להלן נתונים עיקריים מהמאזנים המאוחדים:

ליום 31 בדצמבר		הסעיף המאזני
2012	2013	
מיליוני ש"ח		
913	1,221	מזומנים ושווי מזומנים
86	100	חייבים ויתרות חובה
201	230	פרמיות לגבייה
2,019	2,232	נכסים פיננסיים
2,930	2,729	נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה
247	305	נכסים לא מוחשיים והוצאות רכישה נדחות
161	-	השקעה בחברות כלולות
193	484	נכסים המיועדים למימוש
392	377	נכסים אחרים
7,142	7,678	סך כל הנכסים
590	690	הון המיוחס לבעלי מניות של החברה
393	546	זכויות שאינן מקנות שליטה
2,202	2,354	התחייבויות בגין חוזי ביטוח וחוזי השקעה
3,359	3,527	התחייבויות פיננסיות
598	561	התחייבויות אחרות
7,142	7,678	סך כל ההון וההתחייבויות

2.1 נכסים פיננסיים

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

2.2 נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה

השינוי בסעיף נדל"ן להשקעה ונדל"ן בהקמה בתקופת הדוח נובעת מהשקעות בסך כ-260 מיליון ש"ח, כאשר מתוך הסכום הנ"ל הושקעו כ-170 מיליון ש"ח ברכישת בניין משרדים בחברה מאוחדת של אדגר בפולין וכ-22 מיליון ש"ח ברכישת נכס בחברה מאוחדת של אדגר בקנדה (לפרטים נוספים ראה באור 16' לדוחות הכספיים). בנוסף, נרשמה בתקופת הדוח עליית ערך נדל"ן להשקעה בסך כ-122 מיליון ש"ח. מנגד, ירידה בשערי המטבעות הרלוונטיים בתקופת הדוח גרמו להפחתה בסך כ-196 מיליון ש"ח בסעיף זה.

2.3 נכסים לא מוחשיים והוצאות רכישה נדחות

כולל ברובו הוצאות רכישה נדחות, תוכנות וכן מוניטין בגין השקעות בחברות מאוחדות.

2.4 השקעה בחברות כלולות

בתקופת הדיווח הקודמת, הסעיף כלל בעיקר את חלקה של החברה במיטב (28.56%) לפי שיטת השווה המאזני.

³ עודף ההון, בהתחשב בדיבידנד בסך 70 מיליוני ש"ח שהוכרז לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, הינו כ-83 מיליוני ש"ח.

2.5 התחייבויות בגין חוזי ביטוח וחוזי השקעה

השינוי בסעיף זה נובע בעיקר מגידול בהיקף התיק ובתוספת התשואה על הנכסים העומדים כנגד התחייבויות אלו. הנכסים העומדים כנגד ההתחייבויות הללו הינם בעיקר נכסים פיננסיים.

2.6 התחייבויות פיננסיות

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

3. תוצאות הפעילות

בשנת 2013, תוצאות הפעילות הושפעו באופן ניכר משני אירועים חיצוניים:

- א. הפסד כולל אחר בסך של כ-92 מיליון ש"ח (חלק החברה כ-58 מיליון ש"ח) מהתאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ (בעיקר כתוצאה מירידה חדה בשער החליפין של הדולר הקנדי).
- ב. הפסד, נטו ממס, של כ-18 מיליון ש"ח בגין השינוי בשווייה בבורסה של ההשקעה במיטב-דש, עד למועד מימוש ההשקעה.

הרווח הנקי של החברה בשנת 2013 הסתכם ב-161,229 אלפי ש"ח, לעומת רווח נקי בסך 125,607 אלפי ש"ח בשנת 2012. הרווח הנקי המיוחס לבעלי המניות של החברה בשנת 2013 הסתכם ב-80,836 אלפי ש"ח, לעומת רווח נקי המיוחס לבעלי המניות של החברה בסך 89,390 אלפי ש"ח בשנת 2012. השינוי ברווח בשנת 2013 הושפע לטובה מהצמיחה בתוצאות של כלל החברות המאוחדות, אך קוזז על ידי הפסד בגין ההשקעה במיטב-דש, כאמור לעיל.

סך כל ההכנסות בשנת 2013 הסתכמו ב-1,861,996 אלפי ש"ח, לעומת 1,735,904 אלפי ש"ח בשנת 2012 – עלייה של כ-7%. בשנת 2013 נרשמה עלייה של כ-10% בפרמיות שהורווחו במגזר הביטוח, צמיחה של כ-39% בהכנסות ממתן אשראי צרכני ועלייה של כ-1% בהכנסות מהשכרת נכסים (בעיקר כתוצאה מאכלוס נכסים בפולין ובבלגיה ומאכלוס בניין נוסף שנרכש בתקופת הדוח, בקיזוז ההשפעות של מכירת 25% ממרבית נכסי הנדל"ן בקנדה בחודש מאי 2012 ובגין ירידת שערי החליפין הממוצעים של האירו והדולר הקנדי). הצמיחה האמורה בהכנסות קוזזה על ידי קיטון משמעותי ברווחים מהשקעות (בעיקר כתוצאה מרישום הפסד בסך כ-45 מיליון ש"ח, ברוטו, בגין השינוי בשווייה הבורסאי של ההשקעה במיטב-דש ומירידה בהכנסות מהשקעות במגזר הביטוח עקב תשואות נמוכות בשוק ההון בתקופת הדוח לעומת שנת 2012).

סך כל ההוצאות בשנת 2013 הסתכמו ב-1,593,081 אלפי ש"ח, לעומת 1,500,928 אלפי ש"ח בשנת 2012 – עלייה של כ-6%, הנובעת בעיקרה מעלייה בתשלומים ושינוי בהתחייבויות בגין חוזי ביטוח כתוצאה מגידול בהיקף העסקים בקבוצה. במגזר הנדל"ן נרשמה עלייה בהוצאות אחזקה, הנהלה וכלליות הנובעת בעיקרה מרישום הוצאות הנפקה בסך כ-9 מיליון ש"ח לאור החלטת הנהלת אדגר להקפיא את בחינת הליכי ההצעה לציבור בקנדה.

סך ההפסד הכולל האחר בשנת 2013 הסתכם ב-83,147 אלפי ש"ח, לעומת הפסד כולל אחר בסך 8,236 אלפי ש"ח בשנת 2012. ההפסד הכולל האחר בשנת 2013 נובע בעיקרו מהפסד בסך 92,288 אלפי ש"ח מהתאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ (בעיקר כתוצאה מירידה חדה בשער החליפין של הדולר הקנדי), ורווח בסך 9,830 אלפי ש"ח מעסקאות גידור תזרימי מזומנים – כל אלה בעיקרם כתוצאה מפעילות הנדל"ן בחו"ל.

סך הרווח הכולל של החברה בשנת 2013, הנובע מן הרווח הנקי בתוספת הפסד הכולל האחר, הסתכם ב-78,082 אלפי ש"ח, לעומת רווח כולל בסך 117,371 אלפי ש"ח בשנת 2012. הרווח הכולל המיוחס לבעלי המניות של החברה בשנת 2013 הסתכם ב-28,185 אלפי ש"ח, לעומת רווח כולל המיוחס לבעלי המניות של החברה בסך 84,078 אלפי ש"ח בשנת 2012. עיקר הקיטון ברווח הכולל נובע מרישום הפסד מהתאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ, כאמור לעיל.

להלן הרכב ההכנסות במאוחד לפי תחומי הפעילות:

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר			סעיף	
2011	2012	2013		
אלפי ש"ח				
1,111,403	1,320,900	1,414,108	3.1	מגזר הביטוח
75,305	102,524	141,067	3.2	אשראי צרכני
334,654	278,154	325,114	3.3	מגזר הנדל"ן
1,521,362	1,701,578	1,880,289		סך ההכנסות ממגזרי פעילות
6,655	34,326	(18,293)		הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו *
1,528,017	1,735,904	1,861,996		סך הכל הכנסות

* בתקופת הדוח, בסעיף זה נכלל הפסד ברוטו בסך כ-45 מיליון ש"ח בגין השינוי בשוויה בבורסה של ההשקעה במיטב-דש.

להלן פירוט תוצאות הפעולות במאוחד לפי תחומי פעילות:

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר			סעיף	
2011	2012	2013		
אלפי ש"ח				
93,292	177,731	229,713	3.1	מגזר הביטוח
9,547	14,113	40,033	3.2	אשראי צרכני *
110,043	98,077	135,762	3.3	מגזר הנדל"ן
212,882	289,921	405,508		סך הרווח ממגזרי פעילות
(35,217)	(8,218)	-	3.4	הפסד מפעילות מופסקת (**)
(90,279)	(54,945)	(136,593)	3.5	הוצאות אחרות, נטו
62,058	101,151	107,686		מסים על ההכנסה
25,328	125,607	161,229		רווח נקי לתקופה
37,316	(8,236)	(83,147)		רווח (הפסד) כולל אחר, נטו (***)
(45,188)	(33,293)	(49,897)		מיוחס לזכויות שאינן מקנות שליטה
17,456	84,078	28,185		רווח (הפסד) כולל לתקופה

* יש לציין כי קיימים פערים בין הרווח המוצג בדוחות מימון ישיר לבין הרווח ממגזר האשראי הצרכני הנרשם בדוחות החברה, אשר נובעים מתיקי הלוואות שנמכרו בעבר לישר ביטוח, לפרטים ראה סעיף 3.2 להלן.

** בתקופות קודמות - חלק הקבוצה בתוצאות מיטב, כאמור לעיל.

*** נובע בעיקרו מהשפעת ירידת שערי החליפין הרלוונטיים בפעילות הנדל"ן בחו"ל, כאמור לעיל.

3.1. מגזר הביטוח

פרמיות שהורווחו ברוטו בשנת 2013 הסתכמו ב- 1,379,028 אלפי ש"ח (בשייר 1,295,913 אלפי ש"ח) - גידול של כ- 10% לעומת שנת 2012. הגידול נבע מעלייה של כ- 10% בפרמיות שהורווחו בעסקי ביטוח כללי, עלייה של כ- 26% בפרמיות שהורווחו בעסקי ביטוח בריאות ועלייה של כ- 4% בפרמיות שהורווחו בעסקי ביטוח חיים, ללא פרמיות בגין חוזי השקעה.

רווחים מהשקעות נטו בשנת 2013 הסתכמו ב- 93,544 אלפי ש"ח, לעומת רווחים בסך 125,319 אלפי ש"ח בשנת 2012. ירידה אשר נובעת מתשואות נמוכות בשוק ההון בתקופת הדוח לעומת שנת 2012, בעיקר באגרות החוב.

מתוך סכומים אלו, בשנת 2013 נרשמו רווחים מהשקעות נטו בעסקי ביטוח חיים וחסכון לטווח ארוך בסך 34,366 אלפי ש"ח, לעומת שנת 2012 בה נרשמו רווחים מהשקעות בעסקי ביטוח חיים וחסכון לטווח ארוך בסך 42,990 אלפי ש"ח, כאשר מרבית הרווחים מהשקעות בעסקי ביטוח חיים וחסכון לטווח ארוך נזקפים לעתודות בגין פוליסות משתתפות ברווחים ואינם בעלי השפעה מהותית על רווחי מגזר הביטוח.

בשנת 2013 הסתכמו הרווחים לפני מס מתחומי הפעילות במגזר הביטוח בסך 229,713 אלפי ש"ח, לעומת רווחים לפני מס בסך 177,731 אלפי ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. הגידול ברווחים נבע בעיקרו מגידול בהיקף הפעילות ומשיפור בתוצאות החיתומיות, אשר קוזזו על ידי הירידה בהכנסות מהשקעות לעומת שנת 2012, כאמור לעיל.

להלן נתונים עיקריים במגזר הביטוח:

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2011	2012	2013	
אלפי ש"ח			
1,144,228	1,253,095	1,379,028	פרמיות שהורווחו ברוטו
68,350	74,216	83,115	פרמיות שהורווחו על ידי מבטחי משנה
1,075,878	1,178,879	1,295,913	פרמיות שהורווחו בשייר
18,218	125,319	93,544	רווחים מהשקעות, נטו והכנסות מימון
17,307	16,702	24,651	דמי ניהול, עמלות ואחרות
1,111,403	1,320,900	1,414,108	סך הכל הכנסות
746,940	847,085	886,777	סך הכל תביעות בשייר
271,171	296,084	297,618	סך הכל הוצאות
93,292	177,731	229,713	רווח לפני מסים במגזר הביטוח

להלן הרכב ההכנסות לפי תחומי הפעילות במגזר הביטוח:

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר			סעיף	
2011	2012	2013		
אלפי ש"ח				
297,980	315,825	333,183	3.1.1	ביטוח רכב חובה
484,222	524,443	586,304	3.1.2	ביטוח רכב רכוש
102,748	114,799	128,619	3.1.3	ביטוחי רכוש אחרים
3,788	4,597	5,932	3.1.4	ענפי חבויות אחרים
194,643	208,104	217,118	3.1.5	ביטוח חיים וחסכון לטווח ארוך
60,847	85,327	107,872	3.1.6	ביטוח בריאות
1,144,228	1,253,095	1,379,028		סך פרמיות שהורווחו ברוטו

להלן הרכב תוצאות הפעילות לפי תחומי הפעילות במגזר הביטוח:

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר			סעיף	
2011	2012	2013		
אלפי ש"ח				
(14,151)	42,535	58,340	3.1.1	ביטוח רכב חובה
31,965	36,163	54,808	3.1.2	ביטוח רכב רכוש
30,093	28,748	32,436	3.1.3	ביטוחי רכוש אחרים
781	1,219	1,691	3.1.4	ענפי חבויות אחרים
30,114	49,166	58,210	3.1.5	ביטוח חיים וחסכון לטווח ארוך
14,490	19,900	24,228	3.1.6	ביטוח בריאות
93,292	177,731	229,713		סך הכל רווח מתחומי הביטוח

3.1.1. ביטוח רכב חובה

פרמיות שהורווחו ברוטו בשנת 2013 בעסקי ביטוח רכב חובה הסתכמו ב- 333,183 אלפי ש"ח (בשייר 313,334 אלפי ש"ח) - עלייה של כ- 5% מול שנת 2012 הנובעת מגידול בהיקף התיק.

בעסקי ביטוח רכב חובה, בשלוש שנות החיתום הראשונות ("השנים הפתוחות") עודף הכנסות על הוצאות אינו נרשם כרווח אלא נזקף לתביעות התלויות ("צבירה") בתוספת רווח ריאלי של 3% לשנה על הצבירה. עקב כך, הרווח בתת-תחום זה משקף בעיקרו את רווחיותה של שנת החיתום שהסתיימה שלוש שנים לפני שנת הדוח, בצרוף רווחי ההשקעה שנצברו, וכן התאמות בגין שנות החיתום שהשתחררו בשנים קודמות ("השנים הסגורות") ופעילויות שלא נכללו בחישוב העתודות.

ביטוח רכב חובה מתאפיין ברמת רזרבות גבוהה יחסית, הנובעת ממרווח זמן ניכר בין קבלת הפרמיות להשלמת הטיפול בתביעות והשיטה החשבונאית של יצירת צבירה הנכללת בתביעות התלויות כאמור לעיל. על כן, לרווחי (הפסדי) השקעות השפעה ניכרת על הרווח.

החברה רשמה רווח לפני מס בסך 58,340 אלפי ש"ח בשנת 2013 בעסקי ביטוח רכב חובה - גידול של כ-37% למול שנת 2012 בה נרשם רווח לפני מס בסך 42,535 אלפי ש"ח. הגידול ברווח נובע בעיקר מעלייה ברווחיות שנת החיתום שהשתחררה ומהתפתחות חיובית בתביעות בגין שנים קודמות, בקיזוז הירידה בהכנסות מהשקעות, כאמור לעיל.

3.1.2. ביטוח רכב רכוש

פרמיות שהורווחו ברוטו בשנת 2013 בעסקי ביטוח רכב רכוש הסתכמו ב- 586,304 אלפי ש"ח (בשייר 585,197 אלפי ש"ח) - עלייה של כ- 12% מול שנת 2012 הנובעת בעיקר מגידול בהיקף התיק.

החברה רשמה רווח לפני מס בסך 54,808 אלפי ש"ח בשנת 2013 בעסקי ביטוח רכב רכוש - גידול של כ-52% מול שנת 2012 בה נרשם רווח לפני מס בסך 36,163 אלפי ש"ח. הגידול ברווח נובע בעיקר משיפור בתוצאות החיתומיות וזאת על אף נזקי הטבע אשר אירעו בראשית השנה ובסופה ועל אף הירידה בהכנסות מהשקעות, כאמור לעיל.

3.1.3. ביטוחי רכוש אחרים

פרמיות שהורווחו ברוטו בשנת 2013 בעסקי ביטוחי רכוש אחרים הסתכמו ב- 128,619 אלפי ש"ח (בשייר 102,297 אלפי ש"ח) - עלייה של כ- 12% מול שנת 2012 הנובעת בעיקרה מעלייה בהיקף התיק.

החברה רשמה רווח לפני מס בסך 32,436 אלפי ש"ח בשנת 2013 בעסקי ביטוחי רכוש אחרים - גידול של כ-13% מול שנת 2012 בה נרשם רווח לפני מס בסך 28,748 אלפי ש"ח. הגידול ברווח נובע בעיקר משיפור בתוצאות החיתומיות בענף דירות, וזאת על אף נזקי הטבע אשר אירעו בראשית השנה ובסופה.

3.1.4. ענפי חבויות אחרים

פרמיות שהורווחו ברוטו בשנת 2013 בעסקי ביטוחי חבויות אחרים הסתכמו ב- 5,932 אלפי ש"ח (בשייר 5,224 אלפי ש"ח) - עלייה של כ- 30% מול שנת 2012 הנובעת בעיקרה ממוצר אחריות מקצועית, אשר שווק לראשונה בשנת הדוח.

החברה רשמה רווח לפני מס בסך 1,691 אלפי ש"ח בשנת 2013 בעסקי ביטוחי חבויות אחרים - גידול של כ-38% מול שנת 2012 בה נרשם רווח לפני מס בסך 1,219 אלפי ש"ח. הגידול ברווח נובע בעיקר מעדכון הערכות אקטואריות בענפי חבות צד ג' וחבות מעבידים, בגין תביעות תלויות בשל התפתחות חיובית בתשלומי תביעות.

3.1.5. ביטוח חיים וחסכון לטווח ארוך

פרמיות שהורווחו ברוטו בשנת 2013 בעסקי ביטוח חיים וחסכון לטווח ארוך הסתכמו ב- 217,118 אלפי ש"ח (בשייר 194,968 אלפי ש"ח) - עלייה של כ- 4% מול שנת 2012 הנובע מצמיחה של כ-14% בפרמיות מוצרי הריסק (פוליסות ללא מרכיב חסכון), בקיזוז ירידה של כ-10% בפרמיות מוצרי החיסכון לאור ירידה בהיקף המכירות, כתוצאה ממיקוד של ישיר ביטוח במכירות מוצרי ריסק.

הכנסות מהשקעות בגין נכסים העומדים כנגד פוליסות משתתפות ברווחים, הסתכמו בשנת הדוח בסך של כ-30 מיליוני ש"ח לעומת הכנסות מהשקעות בסך של כ- 39 מיליוני ש"ח אשתקד. כאמור לעיל, בתחום זה הרווח או ההפסד נזקפים למבוטחים במסגרת עתודות בגין פוליסות משתתפות ברווחים.

החברה רשמה רווח לפני מס בסך 58,210 אלפי ש"ח בשנת 2013 בעסקי ביטוח חיים וחסכון לטווח ארוך - גידול של כ-18% למול שנת 2012 בה נרשם רווח לפני מס בסך 49,166 אלפי ש"ח. הגידול ברווח נובע מגידול בהיקף תיק הריסק ומקיטון בהוצאות רכישה והוצאות הנהלה וכלליות בתיק החסכון.

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

3.1.6. ביטוח בריאות

פרמיות שהורווחו ברוטו בשנת 2013 בעסקי ביטוח בריאות הסתכמו ב- 107,872 אלפי ש"ח (בשייר 94,893 אלפי ש"ח) - עלייה של כ- 26% מול שנת 2012 הנובעת בעיקרה מגידול בהיקף התיק.

החברה רשמה רווח לפני מס בסך 24,228 אלפי ש"ח בשנת 2013 בעסקי ביטוח בריאות - גידול של כ-22% למול שנת 2012 בה נרשם רווח לפני מס בסך 19,900 אלפי ש"ח. הגידול ברווח נובע מגידול בהיקף התיק.

3.2. אשראי צרכני

סך ההכנסות בשנת 2013 מאשראי צרכני הסתכמו ב- 140,958 אלפי ש"ח - גידול של כ- 38% מול שנת 2012. הגידול בהכנסות נובע בעיקרו מהכרה בהכנסות מתיקי הלוואות שנמכרו בעבר על ידי מימון ישיר לישיר ביטוח ואשר ההכנסות בגינם בוטלו בעבר במסגרת איחוד הדוחות הכספיים של החברה, וכן מגידול בהיקף הפעילות. כאמור, יתרת תיק האשראי של מימון ישיר וההכנסות שנבעו ממנו, מושפעים מעסקאות מכירה של תיק האשראי שמבצעת מימון ישיר. לפרטים באשר לעסקאות להמחאת תיקי אשראי ראה גם באור 42ה' לדוחות הכספיים.

בדוחות החברה נרשם רווח לפני מס בסך 40,033 אלפי ש"ח בשנת 2013, לעומת שנת 2012 בה נרשם רווח לפני מס בסך 14,113 אלפי ש"ח. כאמור לעיל, קיימים פערים בין הרווח בדוחות מימון ישיר לרווח ממגזר האשראי הצרכני בדוחות החברה, אשר נובעים מנטרול רווחים ושערוכים בגין תיקי הלוואות שנמכרו בעבר על ידי מימון ישיר לישיר ביטוח, ואשר הרווח בגינם מוכר על ידי החברה לאורך חיי תיק הלוואות.

בשנת 2013 רשמה מימון ישיר בדוחותיה (בהם לא באות לידי ביטוי השפעות מכירת תיקי אשראי לגורמים קשורים לקבוצה), הכנסות בסך 124,378 אלפי ש"ח ורווח לפני מס בסך 30,252 אלפי ש"ח, לעומת שנת 2012 בה נרשמו הכנסות בסך 102,374 אלפי ש"ח ורווח לפני מס בסך 19,389 אלפי ש"ח. הגידול בהכנסות מימון ישיר נבע מצמיחה בהיקפי פעילותה.

תיק האשראי של מימון ישיר הסתכם ביום 31 בדצמבר 2013 בכ-218 מיליוני ש"ח, וזאת בנוסף ליתרת תיקי האשראי שנרכשו על ידי ישיר ביטוח אשר הסתכמו ביום 31 בדצמבר 2012 בכ-110 מיליוני ש"ח.

3.3. מגזר הנדל"ן

החברה רשמה רווח לפני מס בתחום הנדל"ן בסך 135,762 אלפי ש"ח בשנת 2013, לעומת שנת 2012 בה נרשם רווח לפני מס בסך 98,077 אלפי ש"ח. ההכנסות מהשכרת הנכסים ותוצאות הפעילות מושפעות משינויים בשערי החליפין של המטבעות הרלוונטיים לפעילות מגזר הנדל"ן.

ההכנסות מהשכרת נכסים הסתכמו בשנת 2013 ב- 199,566 אלפי ש"ח - עלייה של כ- 1% למול שנת 2012. העלייה בהכנסות מהשכרת נכסים נבעה מעלייה בשיעורי התפוסה בפולין ובבלגיה ומאכלוס בניין נוסף שנרכש בתקופת הדוח, כאשר העלייה בהכנסות קוזזה בחלקה לאור מכירת 25% ממרבית הנכסים בקנדה בחודש מאי 2012, ומירידה בשערי החליפין הממוצעים של הדולר הקנדי והאירו.

בשנת 2013 רשמה החברה רווח מעליית ערך נדל"ן להשקעה בסך 121,548 אלפי ש"ח, לעומת 75,636 אלפי ש"ח בשנת 2012. הרווח מעליית ערך נדל"ן להשקעה בשנת 2013 נבע בעיקרו משערוך נכס בפולין שנרכש על ידי אדגר במהלך התקופה, ומשערוך כלל נכסי אדגר בקנדה בהתאם לתמורה שנקבעה בעסקה למכירת 25% ממרבית נכסים אלו. לפרטים נוספים ראה באור 16' לדוחות הכספיים.

סך הוצאות אחזקה, הנהלה וכלליות הסתכמו ב- 57,660 אלפי ש"ח בשנת 2013, לעומת 48,947 אלפי ש"ח בשנת 2012. במסגרת הוצאות הנהלה וכלליות בתקופת הדוח נכללו הוצאות הנפקה בסך כ-9 מיליון ש"ח, אשר הופחתו לאור החלטת הנהלת אדגר להקפיא את בחינת הליכי הצעה לציבור בקנדה.

הוצאות המימון הסתכמו בשנת 2013 ב- 131,692 אלפי ש"ח, לעומת שנת 2012 בה נרשמו הוצאות מימון בסך 131,130 אלפי ש"ח. השינוי בהוצאות המימון נובע מעלייה בהוצאות המימון לאור עליית מדד המחירים לצרכן בשנת 2013 בשיעור גבוה יותר משיעור עלייתו בשנת 2012. העלייה בהוצאות המימון קוזזה כתוצאה מקיטון בסך ההתחייבויות הפיננסיות של אדגר עקב מכירת 25% ממרבית הנכסים בקנדה בחודש מאי 2012 וירידה בשערי החליפין הממוצעים של הדולר הקנדי והאירו.

להלן נתונים עיקריים במגזר הנדל"ן:

לשנה שנתיימה ביום 31 בדצמבר		
2011	2012	2013
אלפי ש"ח		
191,468	197,170	199,566
139,176	75,636	121,548
4,010	5,348	4,000
334,654	278,154	325,114
61,681	48,947	57,660
162,930	131,130	131,692
110,043	98,077	135,762
111,634	61,261	(11,926)

הכנסות מהשכרת נכסים (*)
רווח מעליית ערך נדל"ן
הכנסות מימון והכנסות אחרות
סך-הכל הכנסות
הוצאות אחזקה, הנהלה וכלליות
הוצאות מימון והוצאות אחרות, נטו
רווח לפני מסים במגזר הנדל"ן
רווח (הפסד) כולל מיוחס לבעלי המניות

(* לפרטים בדבר שיעורי תפוסה ופירוט הכנסות לפי מדינות, ראה סעיף 3.10 לפרק א' – דוח תיאור עסקי התאגיד.

3.4. הפסד מפעילות מופסקת

לפרטים נוספים בדבר תוצאות הפעילות המופסקת בשנים 2011-2012 ראה באור 7 לדוחות הכספיים.

3.5. הוצאות אחרות, נטו

הסעיף כולל בעיקרו רווחים (הפסדים) מהשקעות נטו, הכנסות (הוצאות) מימון והוצאות הנהלה וכלליות שלא יוחסו למגזרי הפעילות. בשנת 2013 רשמה החברה הוצאות נטו שאינן מוקצות למגזרי הפעילות בסך 136,593 אלפי ש"ח למול הוצאות נטו בסך 54,945 אלפי ש"ח בשנת 2012. השינוי בהוצאות האחרות נטו נבע מירידה משמעותית בהכנסות מהשקעות (בעיקר כתוצאה מרישום הפסד ברוטו בסך 45 מיליון ש"ח מההשקעה במיטב דש, וכן מירידה ברווחי ההשקעות בתיק הנוסטרו של ישיר ביטוח, כאמור לעיל), ומעלייה בהוצאות המימון עקב גידול בהתחייבויות הפיננסיות ברוטו. העלייה האמורה בהוצאות קוזזה על ידי ירידה בהוצאות המטה, בעיקר לאור הפסקת הליכי בחינת הקמת מיזם פעילות ביטוח ישיר בברזיל בסוף שנת 2012.

4. תזרימי מזומנים

המזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת בשנת 2013 הסתכמו בכ- 287,074 אלפי ש"ח לעומת מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת בשנת 2012 בסך כ- 290,660 אלפי ש"ח. המזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה בשנת 2013 הסתכמו בכ- 256,041 אלפי ש"ח, לעומת מזומנים נטו שנבעו מפעילות השקעה בשנת 2012 בסך כ- 151,296 אלפי ש"ח. המזומנים נטו שנבעו מפעילות מימון בשנת 2013 הסתכמו בכ- 286,092 אלפי ש"ח, לעומת מזומנים נטו שנבעו מפעילות מימון בשנת 2012 בסך כ- 92,757 אלפי ש"ח.

כתוצאה מהנ"ל, חלה בשנת 2013 עלייה ביתרת המזומנים ושווי המזומנים בסך כ- 307,116 אלפי ש"ח, לעומת עלייה ביתרת המזומנים ושווי המזומנים בסך כ- 534,697 אלפי ש"ח בשנת 2012.

5. מקורות המימון

להערכת דירקטוריון החברה, החברה תוכל לעמוד בהתחייבויותיה הפיננסיות במועד, וזאת בהסתמך, בין היתר, על נכסיה הפיננסיים הנוכחיים, מבנה ההון שלה, יכולת מיחזור החוב שלה, ויכולתה לממש נכסים, במידת הצורך.

הנחה זו מבוססת, בין היתר, הן על תזרים המזומנים של החברה, שהוצג בפני דירקטוריון החברה, תוך פירוט המקורות והשימושים הידועים לחברה ליום 31 בדצמבר 2013, ובכלל זה על יתרות המזומנים וניירות הערך הסחירים (סולו) של החברה, למועד האמור.

לפרטים אודות אגרות החוב שהנפיקה החברה ראו נספח א' לדוח הדירקטוריון להלן.

האמור לעיל הינו בגדר מידע צופה פני עתיד. אין כל וודאות כי הנחות והערכות אלו תתממשנה 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 הודאות הרבה השוררת כיום באשר לתקופתו ועוצמתו של המשבר הפיננסי ואופן והיקף השפעתו על החברה ופעילותה. במידה והנחות החברה כאמור לא תתממשנה במלואן או בחלקן עשוי לחול שינוי מהותי לרעה ביכולת החברה לעמוד בהתחייבויותיה.

עובר לפרסום דוח זה, פרסמה החברה דוח ובו נתונים בדבר מצבת ההתחייבויות של החברה, כנדרש בתקנה 19' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970. לפרטים נוספים ראו דוח מידי מיום 20 במרס 2014 (אסמכתא: 2014-01-019935).

6. אומדנים חשבונאיים קריטיים

בעריכת הדוחות הכספיים בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים, נדרשת ההנהלה להשתמש באומדנים והערכות המשפיעים על הנתונים המדווחים של הנכסים וההתחייבויות, ועל הנתונים בדבר נכסים מותנים והתחייבויות תלויות שניתן להם גילוי בדוחות הכספיים וכן על נתוני הכנסות והוצאות בתקופות הדיווח. התוצאות בפועל עשויות להיות שונות מאומדנים אלה.

בדבר אומדנים חשבונאיים קריטיים בקשר עם נדל"ן להשקעה ובהקמה והתחייבויות בגין חוזי ביטוח וכן פרטים נוספים בדבר שימוש באומדנים נוספים ראה באור 3 לדוחות הכספיים.

לפרטים בדבר הערכות שווי שבוצעו לנכסי נדל"ן להשקעה באדגר ראה סעיף 3.10 לפרק א', כן ראה נספח ג' לפרק ב' לדוחות הכספיים של אדגר ליום 31 בדצמבר 2013, שפורסמו ביום 20 במרס 2014 (מס' אסמכתא - 2014-01-019974) (מידע זה מהווה הכללה על דרך ההפניה).

7. הצעת רכש חליפין למניות החברה

לפרטים אודות הצעת רכש חליפין למניות החברה על ידי החברה הבת, ישיר אחזקות ראה סעיף 1.4.9 לפרק א'.

8. מדיניות תגמול בעלי עניין ונושאי משרה בכירה

ביום 21 באוקטובר 2013 אישרה אסיפת בעלי המניות של החברה את מדיניות התגמול של החברה (לפרטים אודות מדיניות התגמול של החברה ראה דיווח מידי מיום 21 באוקטובר 2013, מס' אסמכתא 2013-01-171666 (מידע זה מהווה הכללה על דרך ההפניה) (להלן: "מדיניות התגמול").

כחלק מהליך בחינת הקשר בין התגמולים שניתנו לנושאי המשרה הבכירה ולבעלי העניין בחברה לבין תרומתם לחברה, כל אחד מהם בנפרד, במהלך תקופת הדוח, בישיבה שקיימה ועדת התגמול של החברה ביום 17 במרס 2014, ובישיבה שקיים דירקטוריון החברה ביום 20 במרס 2014, ולאחר שהובאו בפניו, עובר לדיונים האמורים, מלוא הנתונים הרלוונטיים לגבי כל אחד מנושאי המשרה של החברה בהתאם לתקנה 21 לפרק ד' לדוח זה, מצא, כי התגמולים לנושאי המשרה בחברה, תואמים את מדיניות התגמול בחברה.

לפירוט בדבר התגמולים שניתנו לנושאי משרה בכירה ובעלי עניין בחברה, ראה תקנה 21 בפרק ד' לדוח זה.

9. אירועים לאחר תאריך הדיווח

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

ב. חשיפה מטבעית

לאדגר עודף נכסים על התחייבויות במטבעות דולר קנדי ואירו בסך כ-0.6 מיליארד ש"ח וכ-0.5 מיליארד ש"ח, בהתאמה. לאחר מועד הדוחות הכספיים ועד לפרסומם לא חל שינוי מהותי בהיקף החשיפה. עם זאת, נרשמה ירידה בשער החליפין של הדולר הקנדי, ביחס לש"ח, בשיעור של כ-5.3% ועלייה בשער החליפין של האירו, ביחס לש"ח, בשיעור של כ-0.3%. עיקר ההשפעה של השינוי בשערי החליפין באה לידי ביטוי בדוח על השינויים בהון (תחת הסעיף התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של יחידות מוחזקות בחו"ל), אך חלקה משפיע ישירות על הוצאות המימון של אדגר. היקף ההשפעה של השינוי בשערי החליפין לאחר תאריך הדוחות (ועד למועד פרסום הדוחות הכספיים), על הון אדגר, נטו, הינו קיטון בסך של כ-22 מיליוני ש"ח (חלק החברה כ-12 מיליוני ש"ח).

10. תרומות

בקבוצת צור שמיר הוקמה ועדת תרומות המשותפת לחברות הקבוצה בישראל. מעבר לתרומות המנוהלות על ידי ועדת התרומות, כל חברה בקבוצה תורמת מפעם לפעם למטרות שונות מתוך תקציב נפרד ועל פי שיקול דעתה הבלעדי. הגורמים אשר מאשרים את התרומות בחברה הינם מר משה (מוקי) שנידמן, יו"ר הדירקטוריון או מר דורון שנידמן, מנכ"ל החברה, יחד עם מר רונן נקר, סמנכ"ל הכספים. ככלל, תרומות הקבוצה מיועדות לגופים הפועלים לקידום וטיפול בני נוער מקרב אוכלוסיות מעוטות יכולת, לגופים רפואיים (בעיקר גופי מחקר בתחום) וכן לארגונים הפועלים למען איכות הסביבה. בשנת 2013 תרמו חברות הקבוצה תרומות בסך כ-1,457 אלפי ש"ח. חלק החברה מתוך סך זה הינו 155 אלפי ש"ח.

11. חשיפה לסיכוני שוק ודרכי ניהולם

הדיווח המובא להלן בדבר ניהול הסיכונים מתייחס להשקעות והתחייבויות של החברה וחברות מאוחדות, למעט בדבר ישיר ביטוח, וזאת בהתאם לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים) התש"ל-1970. בדבר מידע נוסף על סיכוני אשראי וריבית של הקבוצה ראה באור 40 לדוחות הכספיים.

11.1. האחראי על ניהול סיכוני שוק בחברה

האחראי על ניהול סיכוני שוק בחברה הינו סמנכ"ל הכספים, מר רונן נקר (לפרטים ראה פרק ד' לדוח התקופתי, תקנה 26 א').

11.2. תיאור סיכוני השוק

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

11.3. חשיפה ישירה לעליית מדד המחירים לצרכן ("המדד")

נכון למועד הדוח לחברה התחייבויות ברוטו בגין אגרות חוב צמודות למדד בהיקף של כ-766 מיליוני ש"ח למשך חיים ממוצע משוקלל של כ-2.5 שנים.

החברה מבצעת מפעם לפעם הגנות חלקיות לחשיפה זו באמצעות רכישת חוזי פורוורד על המדד. נכון למועד הדוח על המצב הכספי, החברה החזיקה חוזה פורוורד כאמור בסעיף 11.7 להלן.

ליום 31 בדצמבר 2013, לחברה מזומנים ופקדונות בבנקים בסך כ-134,699 אלפי ש"ח (הכוללים כ-80,804 אלפי ש"ח בנאמנות בגין אגרות חוב סדרה י') והשקעות בנכסים פיננסיים (בעיקר אגרות חוב סחירות וקרנות כספיות) בסך כ-128,555 אלפי ש"ח. בגין הנכסים כאמור חשופה החברה לסיכון שוק - שינויים במדד ובריביות.

11.4. חשיפות נוספות

החברה חשופה בעקיפין ובעיקר דרך השקעתה העיקרית ביסיר אחזקות ובאדגר וחברות מוחזקות שלה לשינויים בשיעורי הריבית ובשערי החליפין, המשפיעים באופן ישיר על נכסיה הנזילים של הקבוצה, התחייבויותיה, תוצאותיה העסקיות וערך החברה.

בנוסף על האמור לעיל, החברה חשופה בעקיפין ובעיקר דרך השקעתה העיקרית בישיר אחזקות וחברות מוחזקות שלה, למחירי ניירות ערך, למחירים ולמדדים כלכליים אחרים, העשויים להשפיע מהותית על נכסי הקבוצה ועל התחייבויותיה, לרבות התחייבויות לספקים, חובות לקוחות לקבוצה, ונכסים והתחייבויות אחרים.

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

א. ישיר אחזקות

שינויים בריבית

ליום 31 בדצמבר, 2013 ליסיר אחזקות מזומנים ופקדונות בבנקים בסך כ- 384,581 אלפי ש"ח (הכוללים כ-120,504 אלפי ש"ח בפקדון משועבד בגין התחייבות פיננסית לתאגיד בנקאי) והתחייבויות פיננסיות שאינן לחברה, בסך כ-120,960 אלפי ש"ח. בגין הנכסים וההתחייבויות הפיננסיות כאמור חשופה ישיר אחזקות לסיכון שוק - שינויים במדד ובריבית.

ב. אדגר

שינויים בריבית

חלק מן ההלוואות והאשראי שנתקבלו מבנקים למימון רכישת הנדל"ן הינם בריבית משתנה. לשינויים בשערי הריבית עשויה להיות השפעה על תוצאות הפעולות. להלן פירוט יתרות הלוואות לזמן ארוך בריבית משתנה, על פי המטבעות השונים, ליום 31 בדצמבר, 2013 (באלפי ש"ח):

ש"ח	אירו	דולר ארה"ב	דולר קנדי
210,295	569,394	1,684	16,290

שינויים בשערי חליפין

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

להלן נתונים בדבר עודף נכסים על התחייבויות במט"ח במאזן המאוחד של אדגר ליום 31 בדצמבר 2013 (במיליוני ש"ח):

אירו	דולר ארה"ב	דולר קנדי	זלוטי	נכסים לא כספיים, נטו עודף נכסים כספיים (התחייבויות כספיות) עודף נכסים (התחייבויות)
1,037	-	1,121	39	
(576)	(2)	(516)	26	
461	(2)	605	65	

שינויים במדד המחירים לצרכן

חלק מההתחייבויות של אדגר (בעיקר התחייבויות הנובעות מאגרות חוב) צמודות למדד המחירים לצרכן. לפיכך, חשופה אדגר לשינויים במדד זה. נכון ליום 31 בדצמבר 2013 לאדגר התחייבויות צמודות מדד בסך כ- 1,180 מיליון ש"ח.

לפרטים אודות המשבר המתמשך בחלק ממדינות גוש האירו והשלכותיו על אדגר בתקופה האחרונה ראה פרק א' לדוח התקופתי.

ג. מימון ישיר

ליום 31 בדצמבר, 2013 למימון ישיר מזומנים ופקדונות בסך כ- 1,042 אלפי ש"ח, נכסי חוב לא סחירים בסך כ- 223,653 אלפי ש"ח הכוללים בעיקרם הלוואות בשעבוד רכב, והלוואות לזמן קצר מתאגידים בנקאיים בסך כ- 106,571 אלפי ש"ח. בגין הנכסים וההתחייבויות הפיננסיות הקשורות במימון ישיר, החברה חשופה לסיכון שוק - שינויים במדד ובריבית בגין הלוואות ללקוחות שחלקן צמודות למדד בריבית קבועה וחלקן בריבית משתנה.

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

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

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

אדגר

סיכוני ריבית

דירקטוריון אדגר הגדיר מודל לחשיפה מקסימלית להלוואות בריבית משתנה. על פי המודל, שינוי של 1% בריבית המשתנה יכול להגיע לכדי שינוי של עד 1% בהון אדגר. אדגר נוקטת במדיניות של צמצום החשיפה באמצעות עסקאות הגנה לקיבוע שיעור הריבית. לפירוט העסקאות, ראה סעיף 11.7 להלן.

שינויים בשערי חליפין

רכישת נכסים בחו"ל ממומנת בעיקר באמצעות שני מקורות:

1. מימון על ידי מוסדות פיננסיים בחו"ל.
2. מימון על ידי החברה (אדגר) באמצעות:

א. הון עצמי

ב. אשראי בנקאי/חוץ בנקאי (בעיקר אגרות חוב).

אדגר נוקטת במדיניות של צמצום והגנה מפני שינויים בשערי המטבע הזר (להלן: "החשיפה המטבעית"), על ידי התאמת המטבע אליו צמוד המימון בחו"ל למטבע אליו צמודות ההכנסות מן הנכס הנרכש. כמו כן, חלק מן האשראי שנלקח על ידי אדגר למימון הפעילות בחו"ל נעשה אף הוא במטבע הפעילות. יחד עם זאת, נוצרת חשיפה מטבעית עקב המימון שניתן על ידי אדגר באמצעות ההון העצמי או באמצעות אשראי שקלי וכן כתוצאה מהגידול בהון בחברות הבנות של אדגר בחו"ל הנובע מהרווחיות השוטפת. לעיתים נוצרת חשיפה נוספת זמנית כיוון שבעת רכישת נכס חדש, העלות ממומנת בשלב ראשון על ידי אדגר ופעולה זאת מגדילה את החשיפה המטבעית. החשיפה מצטמצמת עם קבלת המימון בחו"ל והחזרת ההלוואה לאדגר.

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

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

רצ"ב שני המודלים המשמשים את דירקטוריון אדגר להגבלת החשיפה המטבעית באדגר:

א. Value at Risk (VAR): השפעת הסכום בסיכון (מבוסס על השינויים בשערי החליפין בתקופה של כשנתיים האחרונות בפרקי זמן קבועים של 10 ימי מסחר, בהתחשב במקדם המתאם בין המטבעות, ותוך יישום הסתברות של 99.75%), נטו לאחר מס, לא תביא לכדי ירידה של יחס ההון למאזן (בניכוי מזומנים) של אדגר מתחת ל-20%. נכון ל-31.12.2013 הסכום בסיכון בפועל, על בסיס המודל שאומץ, הסתכם בסך כ-32 מיליון ש"ח. השפעת הסכום בסיכון (נטו לאחר מס) תביא לירידה של יחס ההון למאזן (בניכוי מזומנים) של אדגר לכ-26.2%.

ב. תרחיש קיצון: בהנחה של ירידה בשיעור של 12% בשערי החליפין של כל המטבעות הרלוונטיים (כיום: דולר קנדי ואירו) ביחס לש"ח, הפגיעה בהון אדגר, לפני הטבת מס, לא תגרום לכדי ירידה מתחת ל-16% של יחס ההון למאזן (בניכוי מזומנים). נכון לדוחות הכספיים ליום 31.12.13, השפעת השינוי תביא לירידה של יחס ההון למאזן (בניכוי מזומנים) של אדגר לכ-24.8%.

על מנת לצמצם את החשיפה, במסגרת המדיניות שתוארה לעיל, נוהגת אדגר מפעם לפעם לבצע עסקאות הגנה מפני שינויים בשערי החליפין. לעניין עסקאות לגידור שער החליפין של האירו שביצעה אדגר, ראה סעיף 11.7 להלן.

מדד המחירים לצרכן

חלק מההתחייבויות של אדגר (בעיקר התחייבויות הנובעות מאגרות חוב) צמודות למדד המחירים לצרכן. לפיכך, חשופה אדגר לשינויים במדד זה. אדגר נוהגת להקטין את החשיפה באמצעות עסקאות "פורוורד" על המדד. ראה סעיף 11.7 להלן.

11.6. הפיקוח על מדיניות ניהול סיכוני השוק ואופן מימושה

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

11.7. פוזיציות בנגזרים ליום 31 בדצמבר 2013

ביום 31 בדצמבר 2013 ישיר אחזקות לא החזיקה בנגזרים.

נכון למועד הדוח החזיקה החברה עסקת פורוורד על מדד המחירים לצרכן בישראל לתקופה של שנתיים, ממדד ספטמבר 2013 ועד מדד ספטמבר 2015 בסכום של 150 מיליון ש"ח ובשיעור של 1.76% לשנה.

להלן תיאור עסקאות אדגר בנגזרים, התקפות ליום המאזן:

עסקאות IRS - החלף ריבית משתנה/קבועה					
מועד סיום העסקה	שווי הוגן לעסקה אלפי ש"ח	יתרת קרן ההלוואה אלפי ש"ח	שיעור הקיבוע	מטבע העסקה	מס'
30/12/2016	(17,842)	205,950	3.40%	אירו	1
17/06/2023	(5,330)	66,628	3.07%	אירו	2
30/12/2016	(2,068)	40,947	2.24%	אירו	3
30/06/2017	(31)	4,089	0.93%	אירו	4
30/06/2017	(285)	35,616	0.94%	אירו	5
30/12/2016	(3,774)	63,144	2.53%	אירו	6
30/11/2015	(451)	102,379	0.62%	אירו	7
עסקאות באופציות דולר קנדי/שקל - עסקת PUT					
מועד סיום העסקה	שווי הוגן לעסקה אלפי ש"ח	שע"ח לעסקה	סכום העסקה אלפי ש"ח	מטבע העסקה	מס'
31/03/2014	8,885	3.43	163,210	דולר קנדי	1
עסקאות Forward - מדד המחירים לצרכן					
מועדי העסקה	שווי הוגן לעסקה אלפי ש"ח	שיעור עליית מדד שנתי	סכום העסקה אלפי ש"ח	מטבע העסקה	מס'
מדד יולי 2011 עד מדד יולי 2021	(1,405)	2.44%	50,000	שקל	1
מדד יוני 2012 עד מדד יוני 2017	(298)	2.05%	50,000	שקל	2
מדד יולי 2011 עד מדד יולי 2016	(1,558)	2.40%	50,000	שקל	3
מדד ספטמבר 2013 עד מדד ספטמבר 2015	(323)	1.77%	75,000	שקל	4
מדד ספטמבר 2013 עד מדד ספטמבר 2014	(309)	1.57%	75,000	שקל	5
עסקאות Cross Currency Swap - החלפת תזרימי מזומנים					
מועד סיום העסקה	שווי הוגן לעסקה אלפי ש"ח	שער ה-Swap זלוטי/אירו	סכום העסקה אלפי ש"ח	מטבע העסקה	מס'
27/11/2015	(497)	4.482	10,105	זלוטי/אירו	1
27/11/2015	(179)	4.454	4,547	זלוטי/אירו	2

לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, בחודש פברואר 2014, ביצעה אדגר עסקת צילינדר על סך 300 מיליון ש"ח לגידור החשיפה לשער החליפין של האירו/שקל בטווח שבין 4.63 לבין 5.15 עד ליום 31.12.2014.

11.8. מאזן הצמדה

כאמור לעיל, החברה אינה מנהלת את הסיכונים של החברות המוחזקות שלה, למעט חברת הבת בבעלות מלאה. מאזן הצמדה מאוחד של החברה ניתן בביאור 40 לדוחות הכספיים. מאזן הצמדה של החברה עצמה ניתן בסעיף 9 בפרק ה' - דוחות כספיים המיוחסים לחברה.

11.9. טבלאות מבחני רגישות למכשירים פיננסיים הכלולים בדוח הכספי ליום 31 בדצמבר, 2013 לפי גורמי שוק

מבחן רגישות לשינויים במדד המחירים לצרכן:

רווח (הפסד) משינויים במדד					סעיף
ירידה		שווי הוגן נכסים (התחייבויות) אלפי ש"ח	עליה		
0.2%	0.1%		0.1%	0.2%	
(220)	(110)	110,228	110	220	נכסי חוב לא סחירים
393	197	(196,508)	(197)	(393)	הלוואות זמן ארוך
3,781	1,890	(1,890,574)	(1,890)	(3,781)	אגרות חוב וכתבי התחייבות נדחים
(839)	(419)	(4,488)	419	839	נגזרים פיננסיים
<u>3,115</u>	<u>1,558</u>	<u>(1,981,342)</u>	<u>(1,558)</u>	<u>(3,115)</u>	

מבחן רגישות לשינויים בריבית שקלית צמודת מדד:

רווח (הפסד) משינויים בריבית					סעיף
ירידה		שווי הוגן נכסים (התחייבויות) אלפי ש"ח	עליה		
10%	5%		5%	10%	
903	451	110,228	(451)	(903)	נכסי חוב לא סחירים
(1,693)	(844)	(196,508)	838	1,671	הלוואות זמן ארוך
(10,671)	(5,313)	(1,890,573)	5,269	10,495	אגרות חוב וכתבי התחייבות נדחים
371	35	(4,488)	(631)	(965)	נגזרים פיננסיים
<u>(11,090)</u>	<u>(5,671)</u>	<u>(1,981,341)</u>	<u>5,025</u>	<u>10,298</u>	

מבחן רגישות לשינויים בריבית שקלית לא צמודה:

רווח (הפסד) משינויים בריבית					סעיף
ירידה		שווי הוגן נכסים (התחייבויות) אלפי ש"ח	עליה		
10%	5%		5%	10%	
(17)	(9)	5,355	9	17	נכסים פיננסיים לא סחירים
(1,967)	(979)	(9,578)	972	1,936	נגזרים פיננסיים
<u>(1,984)</u>	<u>(988)</u>	<u>(4,223)</u>	<u>981</u>	<u>1,953</u>	

מבחן רגישות לשינויים בריבית הדולר הקנדי:

רווח (הפסד) משינויים בריבית					סעיף
ירידה		שווי הוגן נכסים (התחייבויות) אלפי ש"ח	עליה		
10%	5%		5%	10%	
(29,196)	(33,294)	(526,981)	41,271	45,153	הלוואות זמן ארוך

מבחן רגישות לשינויים בריבית האירו:

רווח (הפסד) משינויים בריבית					סעיף
ירידה		שווי הוגן נכסים (התחייבויות) אלפי ש"ח	עליה		
10%	5%		5%	10%	
(926)	(462)	(30,457)	390	920	נגזרים פיננסיים

מבחן רגישות לשינויים בשער החליפין של דולר ארה"ב:

רווח (הפסד) משינויים בשע"ח				
ירידה		שווי הוגן נכסים (התחייבויות) אלפי ש"ח	עליה	
10%	5%		5%	10%
168	84	(1,684)	(84)	(168)

סעיף
הלוואות זמן ארוך

מבחן רגישות לשינויים בשער החליפין של דולר קנדי:

רווח (הפסד) משינויים בשע"ח				
ירידה		שווי הוגן נכסים (התחייבויות) אלפי ש"ח	עליה	
10%	5%		5%	10%
15,793	7,733	8,885	(6,222)	(8,441)

סעיף
נגזרים פיננסיים

מבחן רגישות לשינויים בשער החליפין של האירו:

רווח (הפסד) משינויים בשע"ח				
ירידה		שווי הוגן נכסים (התחייבויות) אלפי ש"ח	עליה	
10%	5%		5%	10%
56,939	28,469	(569,394)	(28,469)	(56,939)
3,046	1,523	(30,457)	(1,523)	(3,046)
59,985	29,992	(599,851)	(29,992)	(59,985)

סעיף
הלוואות זמן ארוך
נגזרים פיננסיים

מבחן רגישות לשינויים בשווי שוק של נכסים סחירים:

רווח (הפסד) משינויים בשווי שוק				
ירידה		שווי הוגן נכסים (התחייבויות) אלפי ש"ח	עליה	
10%	5%		5%	10%
(12,848)	(6,424)	128,481	6,424	12,848

סעיף
נכסים פיננסיים סחירים

החברה ביצעה מבחני רגישות לגורמי סיכון שוק עיקריים שיש בהם כדי להשפיע על תוצאות הפעילות או המצב הכספי המדווחים. מבחני הרגישות מציגים את הרווח או ההפסד ו/או השינוי בהון העצמי (לפני מס), עבור כל מכשיר פיננסי בגין משתנה הסיכון הרלבנטי שנבחר עבורו נכון למועד הדיווח. בחינת גורמי הסיכון והנכסים וההתחייבויות הפיננסיים נעשו על בסיס מהותיות החשיפה ביחס לכל סיכון בהנחה שכל שאר המשתנים קבועים.

בהלוואות לזמן ארוך בריבית משתנה, מבחן הרגישות התבצע רק על הרכיב הקבוע בריבית.

הריבית השנתית ששימשה לחישוב השווי ההוגן של הלוואות ואגרות החוב הנה בהתאם לריבית שקיבלו או היו יכולות לקבל החברה והחברות המאוחדות להלוואות לטווחים דומים ליום המאזן.

12. דירקטורים בעלי מיומנות חשבונאית ופיננסית

דירקטוריון החברה החליט על שני דירקטורים כמספר המזערי הראוי של דירקטורים בעלי מיומנות חשבונאית ופיננסית, בהתחשב בגודל החברה, היקף ומורכבות פעילותה. לאחר הערכת השכלתם, ניסיונם, כישוריהם וידיעותיהם של חברי הדירקטוריון בנושאים עסקיים-חשבונאיים ודוחות כספיים, חברי הדירקטוריון של החברה אשר הינם בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית, הינם:

1. אברהם (בייגה) שוחט.
2. ציפורה גלים.
3. ג'רי מנדל.
4. אמנון נויבך.

לפרטים נוספים אודות הדירקטורים המוזכרים לעיל, ראה תקנה 26 לפרק ד' לדוח התקופתי – פרטים נוספים.

13. גילוי בדבר שיעור הדירקטורים הבלתי תלויים

החברה לא אימצה בתקנונה את ההוראה בדבר שיעור הדירקטורים הבלתי תלויים, כהגדרת מונח זה בסעיף 1 לחוק החברות.

14. מבקרת פנים

שם מבקרת הפנים: רו"ח ענת קלמן

תאריך תחילת כהונתה: 31.12.2008

הכישורים המכשירים את מבקרת הפנים לשמש בתפקידה

מבקרת הפנים היא רואת חשבון במקצועה, ומבקרת פנים מוסמכת. בוגרת כלכלה וחשבונאות של האוניברסיטה העברית, משמשת מזה ארבע שנים כמבקרת הפנים בקבוצת צור שמיר וב- אי.די.איי חברה לביטוח בע"מ. בעבר עסקה בביקורת פנימית במשרד פאהן קנה רו"ח כמנהלת צוות ביקורת פנימית (מנג'ר).

מבקרת הפנים עומדת בהוראות סעיף 146(ב) לחוק החברות בהוראות סעיף 8 לחוק הביקורת הפנימית התשנ"ב-1992 (להלן: "חוק הביקורת").

מבקרת הפנים ממלאת תפקיד של מבקרת פנים בחברות נוספות השייכות לקבוצת צור שמיר. לצורך עבודתה נעזרת מבקרת הפנים באנשי משרדה.

דרך המינוי

מינוי מבקרת הפנים אושר על-ידי דירקטוריון החברה ביום 21 ביולי 2008 ועל פי הצעת ועדת הביקורת מאותו יום. בין הנימוקים לאישור המינוי: השכלתה, כישוריה וניסיונה הרב של המבקרת. במסגרת המינוי ניתנה למבקרת הפנים גישה מתמדת ובלתי אמצעית למערכות המידע של החברה, לרבות נתונים כספיים, והוגדר כי על מבקרת הפנים לערוך את הביקורת בהתאם לתקנים המקצועיים המקובלים.

זהות הממונה הארגוני על מבקרת הפנים:

הממונה הארגוני על מבקרת הפנים בחברה הוא יו"ר הדירקטוריון של החברה על פי האמור בסעיף 27.2.2 של תקנון החברה.

השיקולים בקביעת תוכנית הביקורת השוטפת והרב שנתית בחברה

תוכנית הביקורת של החברה הינה תכנית תקופתית תלת שנתית הנקבעת על ידי ועדת הביקורת והנהלת החברה ומאושרת מדי שנה, והכל בהתחשב ברמות הסיכון של הנושאים הנבדקים ביחס לחברה, סקר הערכת סיכונים של החברה, תחומי הפעילות העיקריים של החברה, דגשי ההנהלה וביקורת חוזרות של נושאים שנבדקו בעבר. ועיקרם נושאים שבהם החברה עלולה לעמוד בפני סיכונים כספיים כולל ביקורת בחברות בנות שאין להן מבקר פנימי, וכן נושאים אשר עולים אגב פעילותה השוטפת של החברה.

בנוסף עורכת מבקרת הפנים ביקורת מחזורית על נושאים שבוקרו בעבר. תוכנית הביקורת אינה מתייחסת לפעילות החברה מחוץ לישראל. למבקרת הפנים יש שיקול דעת לסטות מתוכנית העבודה בהתייעצות עם חברי ועדת הביקורת ובאישורם.

עסקאות מהותיות - בתקופת הדוח לא נבחנו עסקאות מהותיות על ידי מבקרת הפנים.

היקף העסקת מבקרת הפנים וצוות העובדים הכפופים לה :

מס' שעות ביקורת בתאגידים מוחזקים	מס' שעות ביקורת בתאגיד עצמו	
5,176	497	מס' שעות ביקורת לגבי פעילות בישראל
-	-	מס' שעות ביקורת לגבי פעילות בחו"ל
400	-	מס' שעות ביקורת שבוצעו על ידי יועצים חיצוניים בישראל
-	-	מס' שעות ביקורת שבוצעו על ידי יועצים חיצוניים בחו"ל
5,576	497	סה"כ שעות ביקורת

היקף השעות נגזר מתוכנית העבודה שאושרה על-ידי ועדת הביקורת ומצרכים "אד-הוק" המתרחשים תוך כדי הפעילות.

באיזה אופן מתייחסת תכנית הביקורת לתאגידים המהווים החזקות מהותיות של החברה:

מבקרת הפנים מעניקה שירותי ביקורת פנים גם לחברות הבנות: ישיר ביטוח, אדגר, מימון ישיר ואיי.די.איי הנפקות (2010) בע"מ.

התקנים המקצועיים המקובלים על פיהם עורכת מבקרת הפנים את הביקורת, כאמור בסעיף 4 (ב) לחוק הביקורת, וזאת על פי הודעת מבקרת הפנים:

מבקרת הפנים עורכת את ביקורתה על פי תקנים מקצועיים מקובלים כאמור בסעיף 4 (ב) לחוק הביקורת, סעיף 147 לחוק החברות, וכן על פי הנחיות מקצועיות ותדריכים שלשכת המבקרים הפנימיים בישראל אישרה ופרסמה.

הדירקטוריון הסתמך על דיווחי מבקרת הפנים בדבר עמידתה בתקנים המקצועיים לפיהם עורכת את הביקורת.

המועדים בהם הוגש דין וחשבון על ממצאי מבקרת הפנים:

ועדת הביקורת התכנסה בשנת 2013 ל- 6 ישיבות במועדים: 18.3.13, 22.4.13, 22.7.13, 11.8.13, 25.8.13 ו- 14.11.13 בהן נידונו דוחות של מבקרת הפנים שהוגשו בכתב, וכן עסקאות עם בעלי עניין.

האם היקף, אופי ורציפות הפעילות ותכנית העבודה של מבקרת הפנים, הינם סבירים בנסיבות העניין ויש בהם כדי להגשים את מטרת הביקורת הפנימית בתאגיד :

לדעת דירקטוריון החברה היקף אופי ורציפות הפעילות ותוכנית העבודה של מבקרת הפנים הם סבירים בנסיבות העניין, ויש בהם כדי להגשים את מטרת הביקורת הפנימית בחברה. החברה המציאה למבקרת הפנים מסמכים ומידע כאמור בסעיף 9 של חוק הביקורת, וניתנה לה גישה מתמדת ובלתי אמצעית למערכות המידע של החברה, לרבות נתונים כספיים.

בשנת הדוח שילמה החברה למבקרת הפנים תגמול בסך של כ-25 אלפי ש"ח. סכום התגמול אינו כולל תשלומים ליועצים חיצוניים שביצעו חלק מעבודות הביקורת, כאמור לעיל. לדעת דירקטוריון החברה התגמול הוא סביר ואין בו כדי להשפיע על שיקול דעתה של מבקרת הפנים בבואה לבקר את החברה.

15. רואה החשבון המבקר

רואי החשבון של החברה ושל החברות המאוחדות : קוסט פורר גבאי את קסירר. בפולין ובקנדה - BAAC (Baltic Accountants and Consultants) ו- Soberman LLP.

להלן טבלה המפרטת את התשלומים לרואי החשבון בשנת 2013 (באלפי ש"ח)

חברות מאוחדות		חברה		
שעות	סכום	שעות	סכום	
9,805	2,341	1,084	209	שרותי בקורת, סקירת דוחות רבעוניים וייעוץ מס
1,433	645	-	-	ייעוץ אחר – תשקיפים ועבודות מיוחדות
3,044	1,017	-	-	שרותי בקורת בחו"ל
-	-	-	-	ייעוץ אחר בחו"ל
14,282	4,003	1,084	209	סך – הכל בשנת 2013

להלן טבלה המפרטת את התשלומים לרואי החשבון בשנת 2012 (באלפי ש"ח)

חברות מאוחדות		חברה		
שעות	סכום	שעות	סכום	
9,465	2,128	923	211	שרותי בקורת, סקירת דוחות רבעוניים וייעוץ מס
1,781	433	130	40	ייעוץ אחר – תשקיפים ועבודות מיוחדות
2,737	1,138	-	-	שרותי בקורת בחו"ל
-	-	-	-	ייעוץ אחר בחו"ל
<u>13,983</u>	<u>3,699</u>	<u>1,053</u>	<u>251</u>	סך – הכל בשנת 2012

שכר הטרחה של רואי החשבון נקבע בהתאם למשא ומתן עם רואי החשבון בהתבסס על היקף עבודתם בפועל, ואושר על ידי וועדת הביקורת של החברה.

16. הליך אישור הדוחות הכספיים

הוועדה

בחודש פברואר 2011 החליט דירקטוריון החברה על הקמת ועדה לבחינת הדוחות הכספיים ("ועדת הדוחות"). בועדת הדוחות חברים חברי ועדת הביקורת של החברה, קרי, ה"ה אברהם (בייגה) שוחט (דח"צ), ציפורה גל-ים (דח"צית וי"ר ועדת הדוחות) וג'רי מנדל. כולם בעלי מיומנות חשבונאית פיננסית וזאת בשם לב להשכלתם ולניסיונם המקצועי. לפרטים נוספים אודות חברי ועדת הדוחות ראה תקנה 26 לפרק ד' להלן.⁴

לישיבות ועדת הדוחות, כמו גם לישיבות הדירקטוריון בה נדונים ומאושרים הדוחות הכספיים, מוזמנים ונוכחים רואי החשבון המבקרים של החברה, הפורשים את הממצאים העיקריים, במידה והיו, שעלו מתהליך הביקורת או הסקירה. כמו כן מוזמנת מבקרת הפנים של החברה. ועדת הדוחות הינה אורגן המופקד על בקרת העל בתאגיד.

הליך אישור הדוחות הכספיים

ועדת הדוחות בוחנת, באמצעות הצגה מפורטת של נושאי המשרה בחברה לרבות יו"ר הדירקטוריון משה (מוקי) שנידמן, מנכ"ל החברה, דורון שנידמן, סמנכ"ל הכספים, רונן נקר, חשב החברה, אורי שטרן, ורואה החשבון המבקר של החברה סוגיות מהותיות בדיווח הכספי, לרבות עסקאות מהותיות שאינן במהלך העסקים הרגיל, במידה והיו, את ההערכות המהותיות והאומדנים הקריטיים שיושמו בדוחות הכספיים, סבירות הנתונים, הבקורות הפנימיות הקשורות בדיווח הכספי, הערכות השווי עליהן נסמכים נתונים בדוחות הכספיים (לרבות ההנחות והאומדנים שבבסיסם), המדיניות החשבונאית שיושמה ושינויים שחלו בה ואת יישום עקרונות הגילוי הנאות בדוחות הכספיים ובמידע הנלווה להם. ועדת הדוחות בוחנת היבטים שונים של בקרה וניהול סיכונים, הן כאלה המשתקפים בדוחות הכספיים (כדוגמת הדיווח על סיכונים פיננסיים) והן כאלה המשפיעים על מהימנותם של הדוחות הכספיים. במקרה הצורך, דורשת ועדת הדוחות כי יסקרו בפניה נושאים לפי בחירתה.

טיוטת הדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2013 נמסרה לחברי ועדת הדוחות ביום 12 במרס 2014. בישיבת ועדת הדוחות בקשר עם הדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2013, שנערכה ביום 17 במרס 2014 נכחו כל חברי ועדת הדוחות, וכן נכחו ה"ה דורון שנידמן (מנכ"ל החברה), רונן נקר (סמנכ"ל הכספים), חשב החברה, אורי שטרן, יועצה המשפטיים של החברה ור"ח המבקרים. לאחר סקירת הדוחות הכספיים על-ידי סמנכ"ל הכספים של החברה ולאחר עיון ובדיקה מקיפים של הדוחות הכספיים החליטו חברי הוועדה להמליץ לדירקטוריון החברה לאשר את הדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2013.

המלצת ועדת הדוחות הועברה לדירקטוריון החברה ביום 17 במרס 2014. בישיבת דירקטוריון החברה, אשר נערכה ביום 20 במרס 2014, פרק זמן של 3 ימים לאחר קבלת המלצות ועדת הדוחות, אשר להנחת הדירקטוריון הינו פרק זמן סביר לאור היקף ומורכבות ההמלצות בדוחות הכספיים, הוחלט לקבל את המלצת ועדת הדוחות ולאשר את הדוחות הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2013.

⁴ עובר למינוי חברי ועדת הדוחות הצהירו כל חברי ועדת הדוחות בהתאם לנדרש על פי תקנה 3(א)5 לתקנות החברות (הוראות ותנאים לעניין הליך אישור הדוחות הכספיים), התש"ע – 2010.

17. עסקאות זניחות

ביום 29 באוגוסט 2010, החליט דירקטוריון החברה לאמץ קווים מנחים וכללים לסיווגה של עסקה שלה או חברה מאוחדת שלה עם בעל עניין בה (להלן - "עסקאות בעלי עניין") כעסקה זניחה כקבוע בתקנה 64(3)(ד)(1) לתקנות ניירות ערך (עריכת דוחות כספיים שנתיים), תשנ"ג - 1993 ("תקנות דוחות כספיים"). כללים אלו ישמשו גם לצורך בחינת היקף הגילוי בדוחות תקופתיים ובתשקיפים של החברה לגבי עסקה עם בעל שליטה או שלבעל השליטה יש באישורה עניין אישי כקבוע בתקנה 22 לתקנות דוחות תקופתיים ומיידים ובתקנה 54 לתקנות ניירות ערך (פרטי התשקיף וטיוטת התשקיף-מבנה וצורה), התשכ"ט - 1969, וכן לצורך בחינת הגילוי בדיווח מידי בגין עסקה זו כקבוע בתקנה 37א (6) לתקנות דוחות תקופתיים ומיידים.

במסגרת זו, קבע דירקטוריון החברה, כי עסקת בעל עניין, תחשב כעסקה זניחה אם יתקיימו בה כל התנאים הבאים:

1. היא איננה עסקה חריגה כמשמעות המונח בחוק החברות, תשנ"ט - 1999.
2. השפעתה על הפרמטר הכספי הרלבנטי (כמפורט להלן) הינה בשיעור של פחות מאחוז אחד (1%).
3. העסקה אינה משמעותית לחברה, גם מבחינה איכותית.

בכל עסקת בעל עניין העומדת לבחינת רף הזניחות, יערך מבחן כמותי השוואתי בין הפרמטרים הכספיים הצפויים של העסקה לבין הנתונים הכספיים הרלוונטיים על פי הדוחות הכספיים השנתיים של החברה (על בסיס מאוחד) לשנה שקדמה למועד העסקה. לדוגמא: (1) בעסקה להשכרת נדל"ן להשקעה - היחס בין היקף דמי השכירות השנתיים הצפוי במסגרת העסקה לבין סך דמי השכירות השנתיים על פי הדוחות הכספיים, כאמור לעיל; (2) בעסקה לרכישת שירותים - היחס בין העלות השנתית של העסקה לבין סך הוצאות האחזקה, ההנהלה והכלליות של החברה, או הוצאות המימון של החברה, לפי העניין; (3) בעסקה שעניינה התחייבות- היחס בין ההתחייבות נשוא עסקת בעל העניין לבין סך ההתחייבויות, וכיו"ב.

ככלל, כל עסקת בעל עניין תבחן בנפרד לצורך - דוחות מיידים, דיווח בדוח התקופתי, דוחות כספיים ותשקיף. למרות האמור לעיל, עסקאות נפרדות המהוות חלק מאותה התקשרות או עסקאות מתמשכות, יבחנו כעסקה אחת על בסיס שנתי לצורך דיווח בדוח התקופתי, דוחות כספיים ותשקיף, על ידי צירוף כל העסקאות הקשורות (שאינן חריגות) עם אותו בעל עניין.

18. אימוץ תכנית אכיפה פנימית בתחום ניירות הערך

בתקופת הדוח אימץ דירקטוריון החברה תכנית אכיפה פנימית בתחום ניירות הערך ומינה ממונה על אכיפה פנימית.

הדירקטוריון והנהלת החברה מבקשים להביע את תודתם לעובדי חברות הקבוצה על מאמציהם ותרומתם לקבוצה, לאלפי הלקוחות המצטרפים מדי חודש לציבור לקוחות הקבוצה ההולך וגדל, ולמאות אלפי לקוחות חברות הקבוצה המביעים בה את אמונם.

בשם מועצת המנהלים

דורון שנידמן
מנהל כללי

משה (מוקי) שנידמן
יו"ר הדירקטוריון

20 במרס, 2014

נספח א' - תעודות התחייבות שבמחזור

להלן פרטים באשר לתעודות התחייבות שהחברה הנפיקה מתחילת השנה ועד יום פרסום הדוח:

הערב לתשלום ההתחייבות	זכות התאגיד לבצע פדיון מוקדם	בסיס הצמדה קרן וריבית	מועדי תשלום		שווי נקוב						סדרה	
			ריבית	קרן	שיעור הריבית	שווי בורסאי ⁵	שווי הוגן בספרים	ריבית שנצברה	מוערך מחדש	לתאריך המאזן		במועד ההנפקה
אלפי ש"ח												
אין	אין	מדד המחירים לצרכן	4 תשלומים שנתיים שווים ביום 1 במאי של כל אחת מהשנים 2014 עד 2017 (כולל). ריבית ביום 1 במאי ו-1 בנובמבר של כל שנה (למעט 1.5.10 ו-1.11.17).	ריבית שנתית קבועה (צמודה של למדד) של 5.75%	541,575	492,636	4,656	492,636	450,000	450,000	22/3/2011 והרחבה ב-18/10/2011	ט'
אין	יש, כאמור בסעיף 33 לשטר הנאמנות	מדד המחירים לצרכן	תשלום קרן אחד ביום 31 בדצמבר 2017. ריבית ביום 30 ביוני ו-31 בדצמבר של כל שנה.	ריבית שנתית קבועה (צמודה של למדד) של 5%	310,770	273,857	-	273,857	270,000	270,000	6/12/2012	י'

נאמן לאגרות החוב:

סדרה ט' - הרמטיק נאמנות (1975) בע"מ, טל': 03-5274867 - עו"ד דן אבנון, רח' הירקון 113, תל-אביב.
סדרה י' - רזניק פז נבו בע"מ, טל': 03-6393311 - עו"ד רו"ח יוסי רזניק, רח' יד חרוצים 14, תל-אביב.

כל סדרות אגרות החוב הינן מהותיות לחברה.

דרוג האג"ח - לא מדורג

נכסים משועבדים -

אגרות חוב (סדרה ט') - שעבוד קבוע ושוטף, יחיד, ראשון בדרגה ללא הגבלה בסכום על 66,437,173 מניות של ישיר אחזקות המהוות כ- 34.41% (כ- 33.80% בדילול מלא) מהונה המונפק והנפרע של ישיר אחזקות. לפרטים ראה באור 19 לדוחות הכספיים.
אגרות חוב (סדרה י') - שעבוד קבוע ושוטף, יחיד, ראשון בדרגה ללא הגבלה בסכום על 56,494,309 מניות של אדגר המהוות כ- 50.34% (כ- 47.85% בדילול מלא) מהונה המונפק והנפרע של אדגר, כן הפקידה החברה בחשבון משועבד לטובת הנאמן סך של 50 מיליון ש"ח כבטוחה. לפרטים נוספים ראה באור 19 לדוחות הכספיים.

למיטב ידיעת החברה, בתום תקופת הדיווח ובמהלכה, החברה עמדה בכל התנאים וההתחייבויות לפי שטרי הנאמנות, ולא התקיימו תנאים המקימים עילה להעמדת תעודות ההתחייבות לפרעון מיידי או למימוש בטוחות שניתנו להבטחת התשלום למחזיקי תעודות ההתחייבות.

⁵ לתאריך הדוח על המצב הכספי.

ביטוח ישיר השקעות פיננסיות בע"מ

דוחות כספיים מאוחדים

ליום 31 בדצמבר, 2013

ביטוח ישיר השקעות פיננסיות בע"מ

דוחות כספיים מאוחדים ליום 31 בדצמבר, 2013

תוכן העניינים

עמוד

2	דוח רואה החשבון המבקר בדבר ביקורת של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי
3	דוח רואה החשבון המבקר
4-5	דוחות מאוחדים על המצב הכספי
6-7	דוחות מאוחדים על הרווח או הפסד ורווח כולל אחר
8	דוחות מאוחדים על השינויים בהון
9-11	דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים
12-187	באורים לדוחות הכספיים המאוחדים
188-189	נספח לדוחות הכספיים המאוחדים

דוח רואה החשבון המבקר לבעלי המניות של ביטוח ישיר השקעות פיננסיות בע"מ

בדבר ביקורת של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי

בהתאם לסעיף 99 (ג) בתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים), התש"ל-1970

ביקרנו רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי של ביטוח ישיר השקעות פיננסיות בע"מ וחברות בנות (להלן ביחד - החברה) ליום 31 בדצמבר, 2013. רכיבי בקרה אלה נקבעו כמוסבר בפסקה הבאה. הדירקטוריון והנהלה של החברה אחראים לקיום בקרה פנימית אפקטיבית על דיווח כספי ולהערכתם את האפקטיביות של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי המצורפת לדוח התקופתי לתאריך הנ"ל. אחריותנו היא לחוות דיעה על רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי של החברה בהתבסס על ביקורתנו.

רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי שבוקרו נקבעו בהתאם לתקן ביקורת 104 של לשכת רואי חשבון בישראל "ביקורת של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי", על תיקוניו, (להלן - "תקן ביקורת 104"). רכיבים אלה הינם בקרות ברמת הארגון, לרבות בקרות על תהליך העריכה והסגירה של דיווח כספי ובקרות כלליות של מערכות מידע, ובקרות על תהליכים שהינם מהותיים מאוד לדיווח הכספי ולגילוי בחברה ובחברות המאוחדות שלה (כל אלה יחד מכונים להלן: "רכיבי הבקרה המבוקרים").

ערכנו את ביקורתנו בהתאם לתקן ביקורת 104. על-פי תקן זה נדרש מאיתנו לתכנן את הביקורת ולבצע במטרה לזהות את רכיבי הבקרה המבוקרים ולהשיג מידה סבירה של ביטחון אם רכיבי בקרה אלה קויימו באופן אפקטיבי מכל הבחינות המהותיות. ביקורתנו כללה השגת הבנה לגבי בקרה פנימית על דיווח כספי, זיהוי רכיבי הבקרה המבוקרים, הערכת הסיכון שקיימת חולשה מהותית ברכיבי הבקרה המבוקרים, וכן בחינה והערכה של אפקטיביות התכנון והתפעול של אותם רכיבי בקרה בהתבסס על הסיכון שהוערך. ביקורתנו, לגבי אותם רכיבי בקרה, כללה גם ביצוע נהלים אחרים כאלה שחשבנו כנחוצים בהתאם לנסיבות. ביקורתנו התייחסה רק לרכיבי הבקרה המבוקרים, להבדיל מבקרה פנימית על כלל התהליכים המהותיים בקשר עם הדיווח הכספי, ולפיכך חוות דעתנו מתייחסת לרכיבי הבקרה המבוקרים בלבד. כמו כן, ביקורתנו לא התייחסה להשפעות הדדיות בין רכיבי הבקרה המבוקרים לבין כאלה שאינם מבוקרים ולפיכך, חוות דעתנו אינה מביאה בחשבון השפעות אפשריות כאלה. אנו סבורים שביקורתנו מספקת בסיס נאות לחוות דעתנו בהקשר המתואר לעיל.

בשל מגבלות מובנות, בקרה פנימית על דיווח כספי בכלל, ורכיבים מתוכה בפרט, עשויים שלא למנוע או לגלות הצגה מוטעית. כמו כן, הסקת מסקנות לגבי העתיד על בסיס הערכת אפקטיביות נוכחית כלשהי חשופה לסיכון שבקרות תהפוכנה לבלתי מתאימות בגלל שינויים בנסיבות או שמידת הקיום של המדיניות או הנהלים תשתנה לרעה.

לדעתנו החברה קיימה באופן אפקטיבי, מכל הבחינות המהותיות, את רכיבי הבקרה המבוקרים ליום 31 בדצמבר, 2013.

ביקרנו גם, בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל, את הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה לימים 31 בדצמבר 2013 ו-2012 ולכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2013 והדוח שלנו, מיום 20 במרס, 2014 כלל חוות דעת בלתי מסויגת על אותם דוחות כספיים וכן הפניית תשומת לב לאמור בבאור 42'א' לדוחות הכספיים המאוחדים בדבר חשיפה לבקשות לאישור תובענות כייצוגיות בחברה מאוחדת.

דוח רואה החשבון המבקר

לבעלי המניות של ביטוח ישיר השקעות פיננסיות בע"מ

ביקרנו את הדוחות המאוחדים על המצב הכספי המצורפים של ביטוח ישיר השקעות פיננסיות בע"מ (להלן - החברה) לימים 31 בדצמבר 2013 ו-2012 ואת הדוחות המאוחדים על רווח או הפסד ורווח כולל אחר, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2013. דוחות כספיים אלה הינם באחריות הדירקטוריון והנהלה של החברה. אחריותנו היא לחוות דיעה על דוחות כספיים אלה בהתבסס על ביקורתנו.

לא ביקרנו את הדוחות הכספיים של חברות בנות שאוחדו אשר נכסיהן הכלולים באיחוד מהווים כ- 28.7% וכ- 28.9% מכלל הנכסים המאוחדים לימים 31 בדצמבר 2013 ו-2012, בהתאמה, והכנסותיהן הכלולות באיחוד מהוות כ- 7.9%, כ-8.4% וכ-7.3% מכלל ההכנסות המאוחדות לשנים שהסתיימו בימים 31 בדצמבר, 2013, 2012 ו-2011, בהתאמה. הדוחות הכספיים של אותן חברות בוקרו על ידי רואי חשבון אחרים שדוחותיהם הומצאו לנו וחוות דעתנו, ככל שהיא מתייחסת לסכומים שנכללו בגין אותן חברות, מבוססת על דוחות רואי החשבון האחרים.

ערכנו את ביקורתנו בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל, לרבות תקנים שנקבעו בתקנות רואי חשבון (דרך פעולתו של רואה חשבון), התשל"ג-1973. על פי תקנים אלה נדרש מאיתנו לתכנן את הביקורת ולבצע במטרה להשיג מידה סבירה של ביטחון שאין בדוחות הכספיים הצגה מוטעית מהותית. ביקורת כוללת בדיקה מדגמית של ראיות התומכות בסכומים ובמידע שבדוחות הכספיים. ביקורת כוללת גם בחינה של כללי החשבונאות שיושמו ושל האומדנים המשמעותיים שנעשו על ידי הדירקטוריון והנהלה של החברה וכן הערכת נאותות ההצגה בדוחות הכספיים בכללותה. אנו סבורים שביקורתנו ודוחות רואי החשבון האחרים מספקים בסיס נאות לחוות דעתנו.

לדעתנו, בהתבסס על ביקורתנו ועל הדוחות של רואי חשבון אחרים, הדוחות הכספיים המאוחדים הנ"ל משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי של החברה והחברות המאוחדות שלה לימים 31 בדצמבר 2013 ו-2012 ואת תוצאות פעולותיהן, השינויים בהון ותזרימי המזומנים שלהן לכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2013 בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים (IFRS), בהתאם לדרישות הגילוי כפי שנקבעו על ידי המפקח על הביטוח בהתאם לחוק הפיקוח על שירותים פיננסיים (ביטוח), התשמ"א-1981 ובהתאם להוראות תקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010 ככל שתקנות אלו חלות על חברות ביטוח.

מבלי לסייג את חוות דעתנו הנ"ל, אנו מפנים את תשומת הלב לאמור בבאור 42' לדוחות הכספיים בדבר חשיפה לבקשות לאישור תובענות כייצוגיות בחברה מאוחדת.

ביקרנו גם, בהתאם לתקן ביקורת 104 של לשכת רואי חשבון בישראל "ביקורת של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי", על תיקוניו, רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי של החברה ליום 31 בדצמבר, 2013 והדוח שלנו מיום 20 במרס, 2014 כלל חוות דעת בלתי מסוייגת על קיומם של אותם רכיבים באופן אפקטיבי.

ליום 31 בדצמבר		באור	
2012	2013		
אלפי ש"ח			
נכסים שוטפים			
893,706	1,200,224	8	מזומנים ושווי מזומנים
19,739	20,337	8	מזומנים ושווי מזומנים עבור חוזים תלויי תשואה
149,674	304,340	9	נכסים פיננסיים
1,291	8,885	10	נגזרים
201,297	229,740	11	פרמיות ביטוח לגבייה
85,731	99,897	12	חייבים ויתרות חובה
35,596	29,586	13	פקדונות
11,176	6,257		מסים שוטפים לקבל
51,947	48,921	21	נכסי ביטוח משנה
64,173	76,259	14	הוצאות רכישה נדחות
1,514,330	2,024,446		
192,649	484,316	15	נכסים המיועדים למימוש
1,706,979	2,508,762		
נכסים לא שוטפים			
1,868,830	1,927,876	9	נכסים פיננסיים
147,010	124,403	21	נכסי ביטוח משנה
400	-	10	נגזרים
-	20,662	13	פקדונות
160,726	-	6	השקעה בחברות כלולות
96,523	118,246	14	הוצאות רכישה נדחות
2,929,742	2,728,664	16	נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה
128,300	133,969	17	רכוש קבוע
85,851	110,271	18	מוניטין ונכסים בלתי מוחשיים
17,205	5,554	37	מסים נדחים
5,434,587	5,169,645		
7,141,566	7,678,407		

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

ליום 31 בדצמבר		באור	
2012	2013		
אלפי ש"ח			
<u>התחייבויות שוטפות</u>			
542,724	535,121	19	התחייבויות פיננסיות
397,464	319,867	20	זכאים ויתרות זכות
5,999	31,130		מסים שוטפים לשלם
11,068	11,831	10	נגזרים
761,212	869,593	21,22	התחייבויות בגין חוזי ביטוח וחוזי השקעה
1,718,467	1,767,542		
-	165,050		התחייבויות פיננסיות בגין נכסים המיועדים למימוש
1,718,467	1,932,592		
<u>התחייבויות לא שוטפות</u>			
2,816,230	2,826,548	19	התחייבויות פיננסיות
10,474	12,709	25	התחייבויות בשל הטבות לעובדים, נטו
1,440,866	1,484,070	21,22	התחייבויות בגין חוזי ביטוח וחוזי השקעה
34,621	23,114	10	נגזרים
138,428	163,619	37	מסים נדחים
4,440,619	4,510,060		
		26	<u>הון</u>
76,421	77,305		הון מניות
170,743	179,052		פרמיה על מניות
25,993	(29,227)		קרנות
399,182	545,553		יתרת רווח
(82,727)	(82,727)		מניות אוצר
589,612	689,956		סך הכל הון המיוחס לבעלי המניות של החברה
392,868	545,799		זכויות שאינן מקנות שליטה
982,480	1,235,755		סך הכל הון
7,141,566	7,678,407		

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

20 במרס, 2014

רוג'ן נקר
סמנכ"ל כספים

דורון שנידמן
מנהל כללי

משה (מוקי) שנידמן
יו"ר הדירקטוריון

תאריך אישור הדוחות הכספיים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			באור	
2011	2012	2013		
אלפי ש"ח				
				הכנסות
				פרמיות שהורווחו בשייר
				הכנסות מהשכרת נכסים
				עליית ערך נדל"ן להשקעה ונדל"ן בהקמה, נטו
				רווחים מהשקעות, נטו והכנסות מימון אחרות
				הכנסות מדמי ניהול
				הכנסות ממתן אשראי צרכני
				הכנסות מעמלות
				חלק החברה בהפסדי חברה כלולה
				הכנסות אחרות
				סך כל ההכנסות
				הוצאות
				תשלומים ושינוי בהתחייבויות בגין חוזי ביטוח וחוזי
				השקעה בשייר
				הוצאות שיווק והוצאות רכישה אחרות
				הוצאות אחזקה הנהלה וכלליות
				הוצאות מימון
				הוצאות אחרות
				סך כל ההוצאות
				רווח לפני מסים על ההכנסה
				מסים על ההכנסה
				רווח מפעילויות נמשכות
				הפסד מפעילות מופסקת
				רווח נקי
				רווח (הפסד) כולל אחר (לאחר השפעת המס):
				הפסד בגין עסקאות גידור תזרימי מזומנים
				התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של
				פעילויות חוץ
				שערוך בעקבות סיווג רכוש קבוע לנדל"ן להשקעה
				הפסד אקטוארי בגין תכנית להטבה מוגדרת
				סה"כ רווח (הפסד) כולל אחר
				סה"כ רווח כולל

(* יישום למפרע, ראה באור כד' להלן.)

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			באור	
2011	2012	2013		
אלפי ש"ח [למעט נתוני רווח נקי (הפסד) למניה]				
				<u>רווח נקי (הפסד) מיוחס ל:</u>
(4,226)	89,390	80,836		בעלי מניות של החברה
29,554	36,217	80,393		זכויות שאינן מקנות שליטה
<u>25,328</u>	<u>125,607</u>	<u>161,229</u>		
				<u>סה"כ רווח כולל מיוחס ל:</u>
17,456	84,078	28,185		בעלי מניות החברה
45,188	33,293	49,897		זכויות שאינן מקנות שליטה
<u>62,644</u>	<u>117,371</u>	<u>78,082</u>		
			38	<u>רווח נקי (הפסד) למניה המיוחס לבעלי מניות החברה (בש"ח):</u>
				<u>רווח נקי (הפסד) בסיסי:</u>
0.49	1.66	1.45		רווח מפעילויות נמשכות
(0.56)	(0.14)	-		הפסד מפעילות מופסקת
<u>(* (0.07)</u>	<u>(* 1.52)</u>	<u>1.45</u>		רווח נקי (הפסד) בסיסי
				<u>רווח נקי (הפסד) מדולל:</u>
0.49	1.66	1.39		רווח מפעילויות נמשכות
(0.56)	(0.14)	-		הפסד מפעילות מופסקת
<u>(* (0.07)</u>	<u>(* 1.52)</u>	<u>1.39</u>		רווח נקי (הפסד) מדולל

(* יישום למפרע, ראה באור כד' להלן).

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

מיוחס לבעלי מניות החברה								
סה"כ הון	זכויות שאינן מקנות שליטה	מניות			קרנות אחרות	פרמיה על מניות	הון מניות	
		סה"כ	יתרת רווח	אוצר				
940,609	325,297	615,312	(10,163)	378,905	22,029	148,773	75,768	יתרה ליום 1 בינואר, 2011 (מבוקר)
25,328	29,554	(4,226)	-	(* (4,226)	-	-	-	רווח נקי (הפסד)
37,316	15,634	21,682	-	-	(* 21,682	-	-	סה"כ רווח כולל אחר
62,644	45,188	17,456	-	(4,226)	21,682	-	-	סה"כ רווח (הפסד) כולל
10,615	7,654	2,961	-	-	2,961	-	-	עלות תשלום מבוסס מניות
5	5	-	-	-	-	-	-	עלייה בזכויות שאינן מקנות שליטה לאור איחוד לראשונה של חברת בת
(29,724)	(47,758)	18,034	-	18,034	-	-	-	רכישת מניות של חברה מאוחדת מבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
(1,677)	(1,677)	-	-	-	-	-	-	יציאה מאיחוד של חברה שאוחדה בעבר
(36,000)	-	(36,000)	-	(36,000)	-	-	-	דיבידנד לבעלי המניות של החברה
(12,486)	(12,486)	-	-	-	-	-	-	דיבידנד לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
933,986	316,223	617,763	(10,163)	356,713	46,672	148,773	75,768	יתרה ליום 31 בדצמבר, 2011 (מבוקר)
125,607	(* 36,217	89,390	-	(* 89,390	-	-	-	רווח נקי
(8,236)	(* (2,924)	(5,312)	-	-	(* (5,312)	-	-	סה"כ הפסד כולל אחר
117,371	33,293	84,078	-	89,390	(5,312)	-	-	סה"כ רווח (הפסד) כולל
4,629	3,014	1,615	-	-	1,615	-	-	עלות תשלום מבוסס מניות
114,126	62,439	51,687	-	51,687	-	-	-	הנפקה ומכירת מניות של חברה מאוחדת לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
(72,564)	-	(72,564)	(72,564)	-	-	-	-	רכישה עצמית של מניות החברה
-	(1,392)	1,392	-	1,392	-	-	-	פקיעת אופציות בחברה מאוחדת
5,641	-	5,641	-	-	(16,982)	21,970	653	מימוש כתבי אופציה למניות החברה ופקיעת כתבי אופציה למניות החברה
(100,000)	-	(100,000)	-	(100,000)	-	-	-	דיבידנד לבעלי המניות של החברה
(20,709)	(20,709)	-	-	-	-	-	-	דיבידנד לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
982,480	392,868	589,612	(82,727)	399,182	25,993	170,743	76,421	יתרה ליום 31 בדצמבר, 2012 (מבוקר)
161,229	80,393	80,836	-	80,836	-	-	-	רווח נקי
(83,147)	(30,496)	(52,651)	-	-	(52,651)	-	-	סה"כ הפסד כולל אחר
78,082	49,897	28,185	-	80,836	(52,651)	-	-	סה"כ רווח (הפסד) כולל
232,451	111,701	120,750	-	115,471	5,279	-	-	הנפקת ומכירת מניות של חברות מאוחדות לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
14,683	14,191	492	-	-	492	-	-	עלות תשלום מבוסס מניות
853	-	853	-	-	(8,340)	8,309	884	מימוש כתבי אופציה למניות החברה ופקיעת כתבי אופציה למניות החברה
122	58	64	-	64	-	-	-	מימוש כתבי אופציה למניות בחברה מאוחדת על ידי בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
(50,000)	-	(50,000)	-	(50,000)	-	-	-	דיבידנד לבעלי המניות של החברה
(22,916)	(22,916)	-	-	-	-	-	-	דיבידנד לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
1,235,755	545,799	689,956	(82,727)	545,553	(29,227)	179,052	77,305	יתרה ליום 31 בדצמבר, 2013 (מבוקר)

(* יישום למפרע, ראה באור כד' להלן.)

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			נספח	
2011	2012	2013		
אלפי ש"ח				
75,018	290,310	287,074	א'	תזרימי מזומנים שנבעו מפעילות שוטפת נמשכת
910	350	-		תזרימי מזומנים שנבעו מפעילות שוטפת מופסקת
75,928	290,660	287,074		תזרימי מזומנים שנבעו מפעילות שוטפת
<u>תזרימי מזומנים מפעילות השקעה</u>				
18,588	6,303	49,308		פרעון פקדונות
(20,765)	(15,344)	(28,109)		רכישת רכוש קבוע
(59,422)	(35,608)	(248,122)		רכישת נדל"ן להשקעה ונדל"ן בהקמה
-	-	(6,705)		ריבית ששולמה והוונה לעלות נדל"ן להשקעה בהקמה
(22,808)	(21,405)	(36,995)		השקעה בנכסים בלתי מוחשיים
(16,617)	-	-		כניסה לאיחוד של חברה שאוחדה לראשונה
5,360	-	-		תמורה ממימוש השקעה בחברה מאוחדת שאוחדה בעבר
504	3,176	2,345		תמורה ממימוש רכוש קבוע
70,925	-	-		החזר מע"מ בגין נדל"ן להשקעה
8,330	211,017	-		תמורה ממימוש נדל"ן להשקעה ונדל"ן בהקמה
(2,916)	583	(689)		השקעה בחברות כלולות, נטו
2,311	2,574	-		פרעון הלוואה שניתנה לחברה כלולה
(16,510)	151,296	(268,967)		מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) השקעה נמשכת
9,137	-	12,926		מזומנים נטו שנבעו מפעילות השקעה מופסקת
(7,373)	151,296	(256,041)		מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) השקעה
<u>תזרימי מזומנים מפעילות מימון</u>				
(29,724)	-	-		רכישת מניות של חברות מאוחדות מבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
-	5,641	853		תמורה ממימוש כתבי אופציה למניות החברה
-	-	122		תמורה ממימוש כתבי אופציה למניות בחברה מאוחדת
(5,731)	(3)	(263,742)		מתן פקדון בגין אגרות חוב והתחייבויות לתאגידים בנקאיים
-	(72,564)	-		רכישה עצמית של מניות החברה
-	114,126	269,739		מכירה והנפקת מניות של חברה מאוחדת לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
(7,920)	(9,425)	-		רכישה עצמית של אגרות חוב בחברה מאוחדת
196,603	117,727	656,120		הנפקת אגרות חוב וכתבי התחייבות נדחים
(184,051)	(191,542)	(184,109)		פרעון אגרות חוב וכתבי התחייבות נדחים
75,638	241,953	250,932		קבלת הלוואות מתאגידים בנקאיים
(82,051)	(79,651)	(188,159)		פרעון הלוואות מתאגידים בנקאיים
(12,486)	(9,328)	(34,297)		דיבידנד ששולם לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
(36,000)	(40,000)	(110,000)		דיבידנד ששולם לבעלי המניות של החברה
49,227	15,823	(111,367)		עלייה (ירידה) באשראי מתאגידים בנקאים לזמן קצר, נטו
(36,495)	92,757	286,092		מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון נמשכת
4,023	114	(9,601)		קרן הון מהפרשי תרגום בגין פעילויות חוץ
2,764	(130)	(408)		השפעת תנודות בשער החליפין על יתרות מזומנים ושווי מזומנים
38,847	534,697	307,116		<u>עלייה במזומנים ושווי מזומנים</u>
339,901	378,748	913,445	ב'	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה
378,748	913,445	1,220,561	ג'	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2011	2012	2013	
אלפי ש"ח			
			נספח א' - תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת נמשכת
			רווח נקי מפעילות נמשכת
(* 60,545)	(* 133,825)	161,229	
			התאמות לסעיפי רווח או הפסד:
			הפסדים (רווחים) נטו מהשקעות פיננסיות עבור חוזי ביטוח וחוזי השקעה תלויי תשואה
6,978	(39,004)	(29,912)	רווחים נטו מהשקעות פיננסיות אחרות
(66,169)	(172,012)	(123,821)	הוצאות מימון בגין התחייבויות פיננסיות ואחרות
232,723	200,620	226,550	הכנסות מהשקעות, נטו והכנסות מימון אחרות
(12,138)	(217)	(215)	עליית ערך נדל"ן להשקעה ונדל"ן בהקמה, נטו
(139,176)	(75,636)	(121,548)	הפסד (רווח) ממימוש רכוש קבוע, נטו
(101)	214	(4)	רווח הון ממכירת חברה מאוחדת
(9,964)	-	-	
			פחת והפחתות:
10,863	15,078	17,441	רכוש קבוע
5,692	6,367	5,957	נדל"ן להשקעה
10,561	12,540	12,575	נכסים בלתי מוחשיים
127,287	70,308	151,585	שינוי בהתחייבויות בגין חוזי ביטוח וחוזי השקעה
10,615	4,629	14,683	שינוי בעסקאות תשלום מבוסס מניות
(22,229)	54,801	25,633	שינוי בנכסי ביטוח משנה
(11,019)	(28,759)	(33,809)	שינוי בהוצאות רכישה נדחות
893	897	1,232	חלק החברה בהפסדי חברות כלולות
(* 62,058)	(* 101,151)	107,686	מסים על ההכנסה
			השקעות פיננסיות אחרות:
(39,854)	(4,495)	(12,344)	רכישות של השקעות פיננסיות עבור חוזי ביטוח וחוזי השקעה תלויי תשואה
(62,163)	130,926	97,599	מכירות (רכישות) נטו של השקעות פיננסיות אחרות
			שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות אחרים:
3,859	(18,371)	(28,443)	פרמיות ביטוח לגבייה
18,721	(36,824)	(27,105)	חייבים ויתרות חובה
4,314	86,999	(6,436)	זכאים ויתרות זכות
(* (1,822))	(* 1,384)	1,130	התחייבויות בשל הטבות לעובדים, נטו
190,474	444,421	439,663	סך ההתאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת נמשכת
			מזומנים ששולמו והתקבלו במהלך השנה עבור:
(154,997)	(152,636)	(189,604)	ריבית ששולמה
70,538	68,754	92,888	ריבית שהתקבלה
(43,262)	(74,705)	(64,715)	מסים ששולמו
9,038	1,734	1,129	מסים שהתקבלו
3,227	2,742	7,713	דיבידנד שהתקבל
75,018	290,310	287,074	סך הכל תזרימי מזומנים שנבעו מפעילות שוטפת נמשכת

(* יישום למפרע, ראה באור ככד' להלן.)

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2011	2012	2013	
אלפי ש"ח			
			נספח ב' - מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה
15,735	15,087	19,739	מזומנים ושווי מזומנים עבור חוזים תלויי תשואה
324,166	363,661	893,706	מזומנים ושווי מזומנים אחרים
<u>339,901</u>	<u>378,748</u>	<u>913,445</u>	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה
			נספח ג' - מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה
15,087	19,739	20,337	מזומנים ושווי מזומנים עבור חוזים תלויי תשואה
363,661	893,706	1,200,224	מזומנים ושווי מזומנים אחרים
<u>378,748</u>	<u>913,445</u>	<u>1,220,561</u>	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה
			נספח ד' - פעילויות מהותיות שאינן במזומן
8,643	9,134	13,505	רכישת נדל"ן להשקעה כנגד זכאים ויתרות זכות
-	60,000	-	דיבידנד שהוכרז וטרם שולם לבעלי המניות של החברה
<u>-</u>	<u>11,381</u>	<u>-</u>	דיבידנד שהוכרז וטרם שולם לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

באור 1: - כללי

א. ביטוח ישיר השקעות פיננסיות בע"מ (להלן - החברה) הינה חברה תושבת ישראל, אשר התאגדה בישראל וכתובתה הרשמית היא אפעל 35, קרית אריה, פתח תקווה 49511. החברה הינה חברה הנשלטת על-ידי צור שמיר אחזקות בע"מ (להלן - "החברה האם" או "צור שמיר"). ליום 31 בדצמבר 2013 עוסקות החברה והחברות המאוחדות שלה (להלן ביחד - הקבוצה), דרך ישיר אי.די.איי אחזקות בע"מ (להלן - ישיר אחזקות), חברה המוחזקת בשיעור של 100% על ידי החברה, בפעילויות ביטוח, פיננסים ונדל"ן. ניירות הערך של החברה רשומים למסחר בבורסה לניירות ערך בתל אביב. לפרטים בדבר הצעת רכש חליפין למניות החברה שהתקבלה לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, ראה באור 43' להלן.

ב. לחברה הבת, אדגר השקעות ופיתוח בע"מ (להלן - אדגר), המוחזקת בשיעור של 62.62% על ידי ישיר אחזקות, הון חוזר חיובי בסך של כ- 203 מיליוני ש"ח ליום 31 בדצמבר, 2013. יחד עם זאת, כחברת נדל"ן מניב המממנת את מרבית השקעותיה באמצעות אשראי מגופים פיננסים, לרבות אשראי לזמן קצר, לאדגר יש לעיתים קרובות גרעון בהון החוזר. להערכת הנהלת אדגר, גרעון זה, כאשר קיים, אינו צפוי לפגוע בפעילותה העסקית, היות והתאגידים הבנקאיים נוהגים למחזר באופן שוטף את האשראי הניתן על ידם לזמן קצר.

ג. הגדרות

- החברה - ביטוח ישיר השקעות פיננסיות בע"מ.
- החברה האם, צור שמיר - צור שמיר אחזקות בע"מ.
- הקבוצה - החברה והחברות המוחזקות שלה המצוינות בנספח המצורף.
- חברות מאוחדות - חברות אשר לחברה שליטה בהן (כהגדרתן ב-IFRS 3) ואשר דוחותיהן מאוחדים עם דוחות החברה.
- חברות כלולות - חברות אשר לחברה השפעה מהותית בהן ואינן חברות מאוחדות ואשר השקעת החברה בהן כלולה בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה על בסיס השווי המאזני.
- חברות מוחזקות - חברות מאוחדות וחברות כלולות.
- צדדים קשורים - כהגדרתם ב-IAS 24.
- בעלי עניין ובעלי שליטה - כהגדרתם בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010.
- המפקח - הממונה על שוק ההון, ביטוח וחסכון.
- חוק הפיקוח - חוק הפיקוח על שירותים פיננסיים (ביטוח), התשמ"א-1981.
- תקנות ההון - תקנות הפיקוח על עסקי ביטוח (הון מינימלי הנדרש ממבטוח), התשנ"ח-1998, על תיקונן.
- כללי ההשקעה - תקנות הפיקוח על שירותים פיננסיים (קופות גמל) (כללי השקעה החלים על גופים מוסדיים), התשע"ב-2012 וחוזר "כללי השקעה החלים על גופים מוסדיים".
- תקנות פרטי דין וחשבון - תקנות הפיקוח על עסקי ביטוח (פרטי דין וחשבון), התשנ"ח-1998, על תיקונן.
- חוזי ביטוח - חוזים לפיהם צד אחד (המבטוח) לוקח סיכון ביטוחי משמעותי מצד אחר (בעל הפוליסה), על ידי הסכמה לפצות את בעל הפוליסה אם אירוע עתידי לא ודאי מוגדר (מקרה הביטוח) ישפיע באופן שלילי על בעל הפוליסה.

באור 1: - כללי (המשך)

ג. הגדרות (המשך)

- חוזי השקעה - פוליסות שאינן מהוות חוזי ביטוח.
- חוזים תלויי תשואה - חוזי ביטוח וחוזי השקעה במגזר ביטוח חיים בהם ההתחייבות צמודה לתשואת תיק ההשקעות (פוליסות משתתפות ברווחי השקעה) או הנובעים מחוזים אלה.
- נכסים עבור חוזים תלויי תשואה - סך הכל נכסים העומדים כנגד התחייבויות הנובעות מביטוח משתתף ברווחים.
- התחייבויות בגין חוזי ביטוח - עתודות ביטוח ותביעות תלויות במגזרי הפעילות ביטוח חיים, ביטוח כללי וביטוח בריאות.
- נכסי ביטוח משנה - חלקם של מבטחי המשנה בעתודת הביטוח ובתביעות התלויות.
- פרמיות - פרמיות לרבות דמים.
- פרמיות שהורווחו - פרמיות המתייחסות לתקופת הדוח.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית

המדיניות החשבונאית המפורטת להלן יושמה בדוחות הכספיים בעקביות, בכל התקופות המוצגות, למעט אם נאמר אחרת.

א. בסיס הצגת הדוחות הכספיים

הדוחות הכספיים ערוכים בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים (להלן - IFRS).

כמו כן, הדוחות הכספיים נערכו בהתאם לדרישות הגילויי כפי שנקבעו בחוק הפיקוח והתקנות שהותקנו על פיו, וכן בהתאם להוראות תקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010, ככל שתקנות אלו חלות על חברות ביטוח.

הדוחות הכספיים של החברה ערוכים על בסיס העלות, למעט: השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, וכן נדל"ן להשקעה, נדל"ן להשקעה בהקמה, התחייבות בגין תשלום מבוסס מניות, נגזרים, מסים שוטפים לקבל ומסים שוטפים לשלם, נכסי מסים נדחים והתחייבויות מסים נדחים, התחייבויות בשל הטבות לעובדים נטו, התחייבויות ביטוחיות ומכשירים פיננסיים מסויימים, אשר נמדדים בהתאם לשוויים ההוגן דרך רווח או הפסד.

החברה בחרה להציג את פריטי הרווח או ההפסד לפי שיטת מאפיין הפעילות.

תקופת המחזור התפעולי

- בחברת הביטוח המאוחדת - תקופת המחזור התפעולי הרגיל עולה בעיקרה על שנה, במיוחד בהתייחס לעסקי ביטוח חיים וחסכון ארוך טווח ולעסקי ביטוח כללי בעלי זנב ארוך.

- באדגר ובמימון ישיר - תקופת המחזור התפעולי הינה שנה אחת.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ב. דוחות כספיים מאוחדים

הדוחות הכספיים המאוחדים כוללים את הדוחות של חברות שלחברה יש שליטה בהן (חברות בנות). שליטה מתקיימת כאשר לחברה יש כוח השפעה על הישות המושקעת, חשיפה או זכויות לתשואות משתנות כתוצאה ממעורבותה בישות המושקעת וכן היכולת להשתמש בכוח שלה כדי להשפיע על סכום התשואות שינבע מהישות המושקעת. בבחינת שליטה מובאת בחשבון השפעת זכויות הצבעה פוטנציאליות רק אם הן ממשיות. איחוד הדוחות הכספיים מתבצע החל ממועד השגת השליטה, ועד למועד בו הופסקה השליטה.

הדוחות הכספיים של החברה והחברות הבנות ערוכים לתאריכים ולתקופות זהים. המדיניות החשבונאית בדוחות הכספיים של החברות הבנות יושמה באופן אחיד ועקבי עם זו שיושמה בדוחות הכספיים של החברה. יתרות ועסקאות הדדיות מהותיות ורווחים והפסדים הנובעים מעסקאות בין החברה והחברות הבנות בוטלו במלואם בדוחות הכספיים המאוחדים.

זכויות שאינן מקנות שליטה בגין חברות בנות מייצגות את ההון בחברות הבנות שאינן ניתן לייחוס, במישרין או בעקיפין, לחברה האם. הזכויות שאינן מקנות שליטה מוצגות בנפרד במסגרת ההון של החברה. רווח או הפסד וכל רכיב של רווח כולל אחר מיוחסים לחברה ולזכויות שאינן מקנות שליטה. הפסדים מיוחסים לזכויות שאינן מקנות שליטה גם אם כתוצאה מכך יתרת הזכויות שאינן מקנות שליטה בדוח המאוחד על המצב הכספי הינה שלילית.

מימוש החזקה בחברה בת, ללא איבוד שליטה, מוכר כשינוי בהון (יתרת הרווח). בעת מימוש חברה בת תוך איבוד שליטה, החברה:

- גורעת את הנכסים (לרבות מוניטין) ואת ההתחייבויות של החברה הבת.
- גורעת את היתרה בדוחות הכספיים של הזכויות שאינן מקנות שליטה.
- גורעת את ההתאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים שנזקפו להון העצמי.
- מכירה בשווי ההוגן של התמורה שהתקבלה.
- מכירה בשווי ההוגן של השקעה כלשהי שנותרה.
- מסווגת מחדש את הרכיבים שהוכרו קודם לכן ברווח (הפסד) כולל אחר, באותו אופן שהיה נדרש אם החברה הבת הייתה מממשת ישירות את הנכסים או ההתחייבויות הקשורים.
- מכירה בהפרש כלשהו שנוצר (עודף או גרעון) כרווח או כהפסד.

ג. צירופי עסקים ומוניטין

צירופי עסקים מטופלים בשיטת הרכישה. עלות הרכישה נמדדת על פי השווי ההוגן של התמורה שהועברה במועד הרכישה בתוספת זכויות שאינן מקנות שליטה בנרכשת. בכל צירוף עסקים, החברה בוחרת האם למדוד את הזכויות שאינן מקנות שליטה בנרכשת בהתאם לשוויים ההוגן במועד הרכישה או לפי חלקן היחסי בשווי ההוגן של הנכסים המזוהים נטו של הנרכשת.

עלויות רכישה ישירות נזקפות בעת התהוותן לדוח רווח או הפסד.

בצירוף עסקים המושג בשלבים, זכויות הוניות בנרכשת שהוחזקו על ידי הרוכשת קודם להשגת השליטה נמדדות בשווי הוגן למועד הרכישה תוך הכרה בדוח רווח או הפסד משערוך ההשקעה הקודמת במועד העלייה לשליטה.

תמורה מותנית מוכרת בשווי ההוגן במועד הרכישה. תמורה מותנית מסווגת כנכס או כהתחייבות פיננסית בהתאם ל- IAS 39. שינויים עוקבים בשווי ההוגן של התמורה המותנית מוכרים ברווח או הפסד או בדוח על הרווח הכולל האחר. אם התמורה המותנית מסווגת כמכשיר הוני, היא נמדדת לפי שווי ההוגן במועד הרכישה ללא מדידה עוקבת.

מוניטין נמדד לראשונה לפי העלות, שהינה ההפרש בין תמורת הרכישה והזכויות שאינן מקנות שליטה לבין הסכום נטו של הנכסים המזוהים שנרכשו ושל ההתחייבויות שניטלו. אם סכום המוניטין שהתקבל הינו שלילי, הרוכש יכיר ברווח שנוצר במועד הרכישה.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ד. השקעות בחברות כלולות

חברות כלולות הינן חברות שלקבוצה יש השפעה מהותית על המדיניות הכספית והתפעולית שלהן, אך לא שליטה. ההשקעה בחברה כלולה מוצגת על בסיס שיטת השווי המאזני.

לפי שיטת השווי המאזני, ההשקעה בחברה הכלולה מוצגת לפי עלות בתוספת שינויים שלאחר הרכישה בחלק הקבוצה בנכסים נטו, לרבות רווח כולל אחר של החברה הכלולה. רווחים והפסדים הנובעים מעסקאות בין הקבוצה לבין החברה הכלולה מבוטלים בהתאם לשיעור ההחזקה בחברה הכלולה. שיטת השווי המאזני מיושמת עד למועד איבוד ההשפעה המהותית או סיווגה כהשקעה המוחזקת למכירה.

מוניטין בגין רכישת חברה כלולה מוצג כחלק מההשקעה בחברה הכלולה, נמדד לפי העלות ואינו מופחת באופן שיטתי. מוניטין נבחן לצורך בחינת ירידת ערך כחלק מהשקעה בחברה הכלולה בכללותה.

הדוחות הכספיים של החברה והחברה הכלולה ערוכים לתאריכים ולתקופות זהים. המדיניות החשבונאית בדוחות הכספיים של החברה הכלולה יושמה באופן אחיד ועקבי עם זו שיושמה בדוחות הכספיים של הקבוצה.

במועד איבוד ההשפעה המהותית, הקבוצה מודדת בשווי הוגן השקעה כלשהיא שנותרה בחברה הכלולה, ומכירה ברווח או הפסד בהפרש שבין התמורה ממימוש ההשקעה בחברה הכלולה והשווי ההוגן של ההשקעה שנותרה לבין הערך בספרים של ההשקעה שמומשה במועד זה.

ה. מטבע הפעילות, מטבע ההצגה ומטבע חוץ

1. מטבע הפעילות ומטבע ההצגה

מטבע ההצגה של הדוחות הכספיים הינו ש"ח.

מטבע הפעילות שהוא המטבע המשקף באופן הטוב ביותר את הסביבה הכלכלית שבה פועלת החברה ואת עסקאותיה, נקבע בנפרד עבור כל חברה בקבוצה, לרבות חברה כלולה המוצגת על פי שיטת השווי המאזני. מטבע הפעילות של החברה הינו ש"ח.

נכסים והתחייבויות של חברה מוחזקת המהווה פעילות חוץ לרבות עודפי עלות שנוצרו מתורגמים לפי שער סגירה בכל תאריך דיווח. פריטי דוח רווח או הפסד מתורגמים לפי שער חליפין ממוצעים בכל התקופות המוצגות. הפרשי התרגום שנוצרו נזקפים לרווח (הפסד) כולל אחר.

הלוואות בין-חברתיות בקבוצה, אשר אין כוונה לסלקן והן אינן צפויות להיפרע בעתיד הנראה לעין מהוות במהותן חלק מההשקעה בפעילות חוץ, ולפיכך הפרשי שער מהלוואות אלו (בניכוי השפעת המס) נזקפים, בניכוי השפעת המס, לרווח (הפסד) כולל אחר.

בעת מימוש פעילות חוץ, או בעת מימוש חלקי של פעילות חוץ, תוך איבוד שליטה, הרווח (הפסד) המצטבר המתייחס לאותה פעילות, שהוכר ברווח כולל אחר נזקף לרווח או הפסד. בעת מימוש חלקי של פעילות חוץ תוך שימור השליטה בחברה המאוחדת, חלק יחסי של הסכום שהוכר ברווח הכולל האחר מיוחס מחדש לזכויות שאינן מקנות שליטה.

עסקאות הנקובות במטבע חוץ נרשמות עם ההכרה הראשונית בהן לפי שער החליפין במועד העסקה. לאחר ההכרה הראשונית, נכסים והתחייבויות כספיים הנקובים במטבע חוץ מתורגמים בכל תאריך דיווח למטבע הפעילות לפי שער החליפין במועד זה. הפרשי שער, למעט אלה המהוונים לנכסים כשירים או נזקפים להון בעסקאות גידור, נזקפים לרווח או הפסד. נכסים והתחייבויות לא כספיים המוצגים לפי עלות מתורגמים לפי שער החליפין במועד העסקה. נכסים והתחייבויות לא כספיים הנקובים במטבע חוץ המוצגים לפי שווי הוגן מתורגמים למטבע הפעילות בהתאם לשער החליפין במועד שבו נקבע השווי ההוגן.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ה. מטבע הפעילות ומטבע חוץ (המשך)

3. פריטים כספיים צמודי מדד

נכסים והתחייבויות כספיים הצמודים על פי תנאיהם לשינויים במדד המחירים לצרכן בישראל (להלן - המדד) מותאמים לפי המדד הרלוונטי, בכל תאריך דיווח, בהתאם לתנאי ההסכם.

4. להלן שיעורי השינוי של מדד המחירים לצרכן ושערי החליפין

המדד בגין חודש דצמבר (בנקודות *)	שער החליפין היציג של			ליום
	אירו	דולר קנדי	דולר ארה"ב	
223.8	4.782	3.264	3.471	31.12.2013
219.8	4.921	3.749	3.733	31.12.2012
216.3	4.938	3.739	3.821	31.12.2011
				שיעור השינוי בשנה שהסתיימה בתאריך
%	%	%	%	
1.8	(2.8)	(12.9)	(7.0)	31.12.2013
1.6	(0.3)	0.3	(2.3)	31.12.2012
2.2	4.2	5.2	7.7	31.12.2011

(* המדד לפי בסיס ממוצע 1993 = 100.)

1. הפרשה לחובות מסופקים

ההפרשה לחובות מסופקים בגין פרמיה לגבייה ולקוחות, נקבעת באופן ספציפי בגין חובות שלהערכת הנהלת החברה גבייתם מוטלת בספק. ההפרשה מחושבת לפי אומדנים המבוססים, בין היתר, על עומק חובות בפיגור ועל הבטחונות הקיימים. כמו כן, החברה מכירה בהפרשה בגין קבוצות לקוחות המוערכות באופן קולקטיבי בגין ירידת ערך בהתבסס על מאפייני סיכוני האשראי שלהם. חובות לקוחות שחלה ירידה בערכם, נגרעים במועד בו נקבע שחובות אלה אינם ניתנים לגבייה.

ביטוח משנה

1. ההתחייבויות של מבטחי המשנה כלפי חברת הביטוח המאוחדת אינן משחררות אותה מהתחייבויותיה כלפי המבוטחים על פי פוליסות הביטוח.

מבטח משנה, אשר לא יעמוד בהתחייבויותיו על פי חוזי ביטוח המשנה, עלול לגרום לחברת הביטוח המאוחדת להפסדים.

2. חברת הביטוח המאוחדת מבצעת הפרשה לחובות מסופקים בגין חובות מבטחי משנה שגבייתם מוטלת בספק על בסיס הערכות סיכון פרטניות ועל בסיס עומק החוב.

בנוסף, בקביעת חלקם של מבטחי המשנה בהתחייבויות הביטוחיות מתחשבת חברת הביטוח המאוחדת, בין היתר, בהערכת אפשרות הגביה ממבטחי המשנה. כאשר חלקם של מבטחי המשנה כאמור מחושב על בסיס אקטוארי, חלקם של אותם מבטחי משנה שבקשיים מחושב בהתאם להמלצת האקטואר, המביאה בחשבון את כלל גורמי הסיכון. כמו כן, מתחשבת חברת הביטוח המאוחדת בעת עריכת ההפרשות, בין היתר, בנכונות הצדדים להגיע להסכמי Cut Off (ניתוק התקשרויות בדרך של פירעון סופי של החובות) במטרה לצמצם את החשיפה.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ז. חוזי ביטוח וחוזים לניהול נכסים

IFRS 4 הדן בחוזי ביטוח מאפשר למבטח להמשיך במדיניות החשבונאית בה נקט לפני מועד המעבר לתקינה הבינלאומית לגבי חוזי ביטוח שהוא מנפיק (לרבות עלויות רכישה קשורות ונכסים בלתי מוחשיים קשורים) וכן חוזי ביטוח משנה שהוא רוכש. להלן תמצית המדיניות החשבונאית בקשר לחוזי ביטוח:

1. ביטוח חיים וחסכון ארוך טווח

(א) הכרה בהכנסות - ראה סעיף ח' להלן.

(ב) התחייבויות בגין חוזי ביטוח חיים:

התחייבויות בגין חוזי ביטוח חיים מחושבות בהתאם להוראות המפקח (תקנות וחוזרים), כללים חשבונאיים ושיטות אקטואריות מקובלות. ההתחייבויות מחושבות בהתאם לנתוני הכיסויים הרלוונטיים, כגון: גיל המבוטח, ותק הכיסויים, סוג הביטוח, סכום הביטוח וכו'.

התחייבויות בגין חוזי ביטוח חיים נקבעות על בסיס הערכה אקטוארית, המבוצעת על-ידי האקטוארית הממונה בחברת הביטוח המאוחדת. חלקם של מבטחי המשנה בהתחייבויות בגין חוזי ביטוח חיים נקבע על פי התנאים של החוזים הרלוונטיים.

(ג) הנחיות המפקח בדבר התחייבויות לתשלום קיצבה:

בחוזרים שפרסם המפקח בדבר חישוב התחייבויות לתשלום קצבה בפוליסות ביטוח חיים נקבעו הוראות עדכניות לחישוב ההפרשות וזאת עקב קצב השיפור בתוחלת החיים המצריך מעקב אחר הלימות ההתחייבויות בגין חוזי ביטוח חיים המאפשרות קבלת קצבה והשלמתן באופן ראוי. לפרטים ראה באור 40 (ה1) להלן.

(ד) הוצאות רכישה נדחות

(1) הוצאות הרכישה הנדחות בגין פוליסות ביטוח חיים (להלן - ה-DAC) הכרוכות בהפקת פוליסות חדשות לרבות הוצאות הנהלה וכלליות ומכירה. ה-DAC מופחת בשיעורים שנתיים שווים על פני תקופת הפוליסה, אך לא יותר מ-15 שנה. ה-DAC המתייחס לפוליסות שבוטלו או סולקו נמחק במועד הביטול או הסילוק.

(2) אקטוארית חברת הביטוח המאוחדת בודקת מידי שנה את ברות השבת ה-DAC. הבדיקה נערכת על מנת לוודא שההתחייבויות בגין חוזי ביטוח בניכוי ה-DAC בגין הפוליסות שנמכרו מאז שנת 1999 מספיקה, ושהפוליסות צפויות ליצור הכנסות עתידיות שתכסנה את הפחתת ה-DAC ואת ההתחייבויות הביטוחיות, הוצאות התפעול והשיווק בגין אותן פוליסות.

ההנחות המשמשות לבדיקה זו, כוללות הנחות בגין ביטולים, הוצאות תפעול, תשואה מנכסים, תמותה ותחלואה, הנקבעות על-ידי אקטוארית חברת הביטוח המאוחדת מדי שנה על-פי בדיקות, ניסיון העבר ומחקרים רלוונטיים עדכניים.

כמו כן מתקפת אקטוארית חברת הביטוח המאוחדת מדי שנה את התקופה המשוערת לקבלת הכנסות מדמי ניהול בגין חוזי השקעה לשם קביעת תקופת הפחתת ה-DAC שנוצר בגינן.

(ה) בדיקת נאותות ההתחייבויות בגין חוזי ביטוח חיים (Liability Adequacy)

חברת הביטוח המאוחדת עורכת בדיקה לגבי הלימות של ההתחייבויות בגין חוזי ביטוח חיים. במידה והבדיקה מעלה כי הפרמיות המתקבלות אינן מספיקות לכיסוי התביעות הצפויות, נרשמת הפרשה מיוחדת בגין החוסר. הבדיקה נעשית בנפרד עבור קבוצות פוליסות שהוגדרו על ידי המפקח.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ז. חוזי ביטוח וחוזים לניהול נכסים (המשך)

1. ביטוח חיים וחסכון ארוך טווח (המשך)

ה) (המשך)

ההנחות המשמשות לבדיקות הנ"ל כוללות הנחות בגין ביטולים, הוצאות תפעול, תשואה מנכסים, תמותה ותחלואה והן נקבעות על ידי האקטוארית מדי שנה על פי בדיקות, ניסיון העבר ומחקרים רלוונטיים אחרים. עבור פוליסות קולקטיביות הבדיקה נעשית בהתאם לניסיון התביעות של הקולקטיב הבודד ובכפוף למהימנות הסטטיסטית של ניסיון זה.

ו) תביעות תלויות

תביעות תלויות בניכוי חלק מבטחי המשנה בהן מחושבות באופן פרטני, בהתאם להערכת מומחי חברת הביטוח המאוחדת על בסיס ההודעות בגין אירועי הביטוח וסכומי הביטוח.

הפרשות לתשלומי גמלאות, ההפרשות לתביעות מתמשכות בתשלום בביטוח אובדן כושר עבודה, ההוצאות הישירות והעקיפות הנובעות מהן, וכן הפרשות לתביעות שאירעו אך לא דווחו (IBNR), נכללו במסגרת התחייבויות בגין חוזי ביטוח וחוזי השקעה.

ז) חוזי השקעה

תקבולים בגין חוזי השקעה לא נכללים בסעיף פרמיות שהורווחו אלא נזקפים ישירות להתחייבויות בגין חוזי ביטוח וחוזי השקעה. פדיונות ותום תקופה בגין חוזים אלה לא נזקפים לדוח רווח או הפסד אלא נגרעים ישירות מהתחייבויות בגין חוזי ביטוח וחוזי השקעה.

בדוח רווח או הפסד נזקפים בשל חוזים אלה ההכנסות מהשקעות, שינוי בהתחייבויות ותשלומים בגין חוזי ביטוח בשל חלקם של המבוטחים בהכנסות מהשקעות, דמי ניהול והוצאות הנהלה וכלליות.

ח) הפרשה בגין השתתפות ברווחים של המבוטחים בביטוח קבוצתי

ההפרשה נכללה בסעיף "זכאים ויתרות זכות". כמו כן, השינוי בהפרשה קוזז מההכנסות מפרמיה.

2. ביטוח כללי

א) הכרה בהכנסה - ראה סעיף ח' להלן.

ב) סעיף תשלומים ושינוי בהתחייבויות בגין חוזי ביטוח ברוטו ושייר כולל, בין היתר, סילוק ועלויות טיפול ישירות בגין תביעות ששולמו, הוצאות עקיפות ליישוב תביעות, תלויות שאירעו בשנת הדוח וכן עדכון ההפרשה לתביעות התלויות (הכוללת הפרשה לעלויות ישירות ועקיפות בטיפול בתביעות) שנרשמה בשנים קודמות.

ג) התחייבויות בגין חוזי ביטוח והוצאות רכישה נדחות

עתודות הביטוח והתביעות התלויות הכלולות בסעיף התחייבויות בגין חוזי ביטוח, וחלקם של מבטחי משנה בעתודה ובתביעות התלויות, הכלול בסעיף נכסי ביטוח משנה, חושבו בהתאם לתקנות הפיקוח על שירותים פיננסיים (ביטוח) (חישוב עתודות בביטוח כללי), התשע"ג-2013, (להלן-"תקנות חישוב עתודות"), הנחיות המפקח ושיטות אקטואריות מקובלות לחישוב תביעות תלויות, המיושמות בהתאם לשיקול דעתם של האקטוארים בחברת הביטוח המאוחדת.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ז. חוזי ביטוח וחוזים לניהול נכסים (המשך)

2. ביטוח כללי (המשך)

(ד) סעיף התחייבויות בגין חוזי ביטוח, מורכב מעתודות ביטוח ותביעות תלויות, כלהלן:

(1) הפרשה לפרמיה שטרם הורווחה (Unearned Premium Reserve), משקפת את דמי הביטוח המתייחסים לתקופת ביטוח שלאחר תאריך הדיווח.

(2) הפרשה לפרמיה בחסר (Premium Deficiency). הפרשה זו נרשמת במידה והפרמיה שטרם הורווחה (בניכוי ההוצאות הרכישה הנדחות) אינה מכסה את העלות הצפויה בגין חוזי הביטוח. בענפי רכב רכוש, מקיף דירות ובתי עסק ההפרשה מבוססת בין היתר על מודל, שנקבע בתקנות חישוב העתודות.

(3) עתודות ביטוח ותביעות תלויות המחושבות לפי השיטות כמפורט להלן:

(א) תביעות תלויות וחלקם של מבטחי המשנה בהן נכללו לפי הערכה אקטוארית, למעט לגבי הענפים המפורטים בסעיף ב' להלן. הוצאות עקיפות ליישוב תביעות נכללות לפי הערכה אקטוארית. שיבובים לקבל מחברות ביטוח מובאים בחשבון בבסיס הנתונים לפיו מחושבות ההערכות האקטואריות של התביעות התלויות.

התחשיב האקטוארי עבור חברת הביטוח המאוחדת בוצע על-ידי האקטוארית הממונה, הגב' ליאת כהן, שהינה עובדת של חברת הביטוח המאוחדת.

חברת הביטוח המאוחדת העמידה הפרשה מתאימה בגין השיבובים הנ"ל המחושבת על-פי הערכה אקטוארית המתבססת על פי נסיון העבר בגביית השיבובים. בענפים שאינם סטטיסטיים נלקחים השיבובים בחשבון בעת הערכת הסיכון הכוללת בתיקי התביעה על בסיס פרטני.

(ב) בענפים בתי עסק, צד ג', חבות מעבידים, אחריות מקצועית ובנקים למשכנתאות בהם קבעה האקטוארית כי לא ניתן ליישם מודל אקטוארי עקב העדר מובהקות סטטיסטית נכללו התביעות התלויות בהתבסס על הערכות מומחים חיצוניים ועובדי חברת הביטוח המאוחדת שמטפלים בתביעות, וכן בתוספת IBNR ככל שנדרש.

(ג) עודף הכנסות על הוצאות:

לגבי עסקים עם זנב תביעות ארוך (ענפים בהם הזמן הנדרש למתן הודעה על קרות הנזק ו/או לקביעת הנזק והפיצוי בגינו, ארוך ועשוי להימשך מספר שנים), כגון ענפי חבויות ורכב חובה, מחושב עודף הכנסות על הוצאות על בסיס תלת שנתי מצטבר (להלן – "העודף" או "הצבירה").

העודף מחושב, בהתאם לתקנות חישוב עתודות ולהנחיית המפקח, על בסיס ההכנסות מפרמיות בניכוי הוצאות רכישה ותביעות (עד מגבלה שנקבעה ע"י המפקח כשיעור מהפרמיה), בתוספת הכנסות מהשקעות המחושבות לפי שיעור תשואה ריאלית של 3% לשנה (ללא תלות בתשואה בפועל על השקעות), בניכוי חלקם של מבטחי המשנה, לפי ענפי הביטוח ושנת החיתום המתייחסת. העודף המצטבר עד למועד שחרורו ממועד שנת תחילת הביטוח בניכוי הפרשה לפרמיה שטרם הורווחה בניכוי הוצאות רכישה נדחות, ובניכוי התביעות התלויות כפי שחשבו כמפורט לעיל, נכלל בסעיף התחייבויות בגין חוזי ביטוח, והגרעון נזקף כהוצאה.

(ד) להערכת חברת הביטוח המאוחדת התביעות התלויות הינן נאותות, וזאת בהתחשב בכך שהתביעות התלויות מחושבות בעיקרן על בסיס אקטוארי ויתרתן כוללת הפרשות מתאימות ככל שנדרש ל-IBNR.

(ה) לגבי שינויים בחישוב עתודות ביטוח בביטוח כללי, לרבות ביטול צפוי של העודף, ראה ביאור 40ה' (5) להלן.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ז. חוזי ביטוח וחוזים לניהול נכסים (המשך)

2. ביטוח כללי (המשך)

- (ו) הוצאות רכישה נדחות בביטוח כללי כוללות חלק מהוצאות השיווק והנהלה וכלליות בקשר להפקת פוליסות, המתייחסות לפרמיות שטרם הורווחו. הוצאות הרכישה מחושבות לפי שיעורי ההוצאות בפועל או לפי שיעורים תקינים, שנקבעו בתקנות הפיקוח, כאחוז מהפרמיה שטרם הורווחה, לכל ענף בנפרד, לפי הנמוך שבהם.
- (ז) עסקים המתקבלים מהמאגר הישראלי לביטוח רכב שליד איגוד חברות הביטוח בישראל (להלן - הפול), נכללים לפי דיווחים המתקבלים עד לתאריך הדיווח בתוספת הפרשות לפי העניין, והכול בהתאם לשיעור השתתפות חברת הביטוח המאוחדת בהם.

3. ביטוח בריאות

(א) הכרה בהכנסה - ראה סעיף ח' להלן.

(ב) התחייבויות בגין חוזי ביטוח בריאות

ההתחייבויות בגין חוזי ביטוח בריאות מחושבות בהתאם להוראות המפקח (תקנות וחוזרים), כללים חשבונאיים ושיטות אקטואריות מקובלות. ההתחייבויות מחושבות בהתאם לנתוני הכיסויים הרלוונטיים, כגון: גיל המבוטח, ותק הכיסויים, סוג הביטוח, סכום הביטוח וכו'.

ההתחייבויות בגין חוזי ביטוח בריאות וחלקם של מבטחי המשנה בהן נקבעות על בסיס הערכה אקטוארית, המבוצעת על-ידי האקטוארית הממונה בחברת הביטוח המאוחדת, הגב' אירנה טורבילוב, שהינה עובדת חברת הביטוח המאוחדת.

(ג) תביעות תלויות

ההפרשות לתביעות מתמשכות בתשלום, ההוצאות הישירות והעקיפות הנובעות מהן, וכן הפרשות לתביעות שאירעו אך לא דווחו (IBNR), נכללו במסגרת ההתחייבויות בגין חוזי ביטוח.

בענף נסיעות לחו"ל קבעה האקטוארית הממונה בחברת הביטוח המאוחדת, כי לא ניתן ליישם מודל אקטוארי. עקב העדר מובהקות סטטיסטית, נכללו התביעות התלויות בהתבסס על הערכות מומחים חיצוניים ועובדי חברת הביטוח המאוחדת שמטפלים בתביעות, וכן בתוספת IBNR ככל שנדרש.

(ד) הפרשה בגין השתתפות ברווחים של מבוטחים בביטוח קבוצתי

ההפרשה נכללה בסעיף "זכאים ויתרות זכות". כמו כן, השינוי בהפרשה קוזז מההכנסות מפרמיה.

(ה) הוצאות רכישה נדחות

הוצאות הרכישה הנדחות כוללות חלק מהוצאות שיווק והוצאות הנהלה וכלליות הקשורות לרכישת פוליסות חדשות. הוצאות רכישה נדחות בביטוח מפני מחלות ואישפוז מופחתות בשיעורים שווים על פני תקופת הפוליסה, אך לא יותר משש שנים ובביטוחי בריאות ארוכי טווח (כגון מחלות קשות) לא יותר מ-15 שנה. הוצאות הרכישה הנדחות, המתייחסות לפוליסות שבוטלו, נמחקות במועד הביטול.

מידי שנה בודקת אקטוארית חברת הביטוח המאוחדת את ברות ההשבה של ה-DAC. הבדיקה נערכת על מנת לוודא שההתחייבויות בגין חוזי ביטוח בניכוי ה-DAC בגין הפוליסות שנמכרו מספיקות ושהפוליסות צפויות ליצור הכנסות עתידיות שתכסנה את הפחתת ה-DAC ואת ההתחייבויות הביטוחיות, הוצאות התפעול והעמלות בגין אותן פוליסות. הבדיקה מבוצעת ברמת כל מוצר (סוג ביטוח) בנפרד.

ההנחות המשמשות לבדיקה זו כוללות הנחות בגין ביטולים, הוצאות תפעול, תשואה מנכסים, תמותה ותחלואה, הנקבעות על-ידי אקטוארית חברת הביטוח המאוחדת מדי שנה על-פי בדיקות ניסיון העבר ומחקרים רלוונטיים עדכניים.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ח. הכרה בהכנסה

1. פרמיות

(א) פרמיות במגזר ביטוח חיים וחסכון לטווח ארוך ובמגזר ביטוח בריאות, לרבות פרמיות חסכון ולמעט תקבולים בגין חוזי השקעה, נרשמות כהכנסות בהגיע מועד גבייתן. ביטולים נרשמים במועד קבלת ההודעה מבעל הפוליסה, או באופן יזום על ידי חברת הביטוח המאוחדת עקב פיגורים בתשלום, בכפוף להוראות כל דין. השתתפות המבוטחים ברווחים מנוכה מהפרמיות.

(ב) פרמיות בביטוח כללי נרשמות כהכנסות על בסיס דוחות תפוקה חודשיים. הפרמיות מתייחסות בעיקרן לתקופת ביטוח של שנה. ההכנסות מפרמיה ברוטו ושינויים בפרמיה שטרם הורווחה בגינה, נרשמים בסעיף פרמיות שהורווחו, ברוטו.

פרמיות בענף רכב חובה נרשמות בעת פירעון הפרמיה הואיל והכיסוי הביטוחי מותנה בתשלום הפרמיה.

פרמיות מפוליסות שתחילת הביטוח שלהן לאחר תאריך הדיווח נרשמות כהכנסות מראש.

דוחות התפוקה החודשיים, בעיקר בענפי רכב רכוש ודירות, כוללים חידושים אוטומטיים של פוליסות שמועד החידוש שלהן הגיע.

ההכנסות שנכללו בדוחות הכספיים הינן לאחר ביטולים שנתקבלו מבעלי פוליסות, ובניכוי ביטולים והפרשות עקב אי פירעון דמי הביטוח, בכפוף להוראות כל דין.

2. דמי ניהול

דמי ניהול בגין חוזי ביטוח תלויי תשואה - דמי הניהול מחושבים בהתאם להנחיות המפקח בשיעורים קבועים מסכום צבירת החיסכון של המבוטחים בתיק המשתתף ברווחים וכוללים דמי ניהול קבועים בלבד.

3. עמלות

הכנסות מעמלות ממבטחי משנה נזקפות על בסיס מועדי הזכאות לקבלת העמלות על פי ההסכמים בניכוי הפרשות להחזרי עמלות עקב אי עמידה בשיעורי התביעות בהתאם להסכם.

4. רווחים (הפסדים) מהשקעות נטו והכנסות מימון

רווחים (הפסדים) מהשקעות נטו, והכנסות מימון כוללים הכנסות ריבית והפרשי הצמדה בגין נכסי חוב, הכנסות מדיבידנדים, רווחים (הפסדים) נטו ממכירת נכסים פיננסיים, שינויים בשווי ההוגן של נכסים פיננסיים המוצגים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד, רווחים (הפסדים) ממטבע חוץ ורווחים (הפסדים) ממימוש השקעות המחושבים כהפרש בין תמורת המימוש נטו ובין העלות המקורית או העלות המופחתת ומוכרים בעת קרות אירוע המכירה.

5. הכנסות מהשכרת נכסים

הכנסות משכירות מוכרות לפי שיטת הקו הישר על פני תקופת השכירות. הכנסות משכירות בהן קיימת עליה קבועה בדמי השכירות לאורך תקופת החוזה מוכרות כהכנסה בהתאם לשיטת הקו הישר, וזאת רק כאשר קיימת וודאות לגבי גביית הפרשי שכירות בעתיד.

6. הכנסות ממכירת נדל"ן להשקעה

הכנסות ממכירת נדל"ן להשקעה מוכרות כאשר הסיכונים וההטבות העיקריים הכרוכים בבעלות עברו לרוכש. הכנסות אינן מוכרות במידה וקיימות אי וודאויות משמעותיות ביחס לגביית התמורה מהעסקה, העלויות הקשורות או אם קיימת מעורבות ניהולית נמשכת של הקבוצה ביחס לנדל"ן להשקעה שנמסר.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ח. הכרה בהכנסה (המשך)

7. הכנסות ממתן אשראי צרכני

הכנסות משערוך הלוואות המיועדות למימוש

הכנסות משערוך לשווי הוגן של נכסים פיננסיים המיועדים למימוש מוכרות בעת מתן הלוואה בהתאם למודל העסקי של החברה. מדי תקופה מבצעת החברה מדידה מחדש של אותם נכסים פיננסיים.

הכנסות ממתן שירותי תפעול תיק הלוואות

הכנסות ממתן שירותי תפעול תיקי הלוואות מוכרות בהתאם למספר הלוואות שתפעלה החברה בחודש הקודם לחודש החיוב. במקרה שתוצאת החוזה אינה ניתנת למדידה באופן מהימן, ההכנסה מוכרת עד לגובה ההוצאות שהתהוו הניתנות להשבה.

8. דיווח הכנסות על בסיס ברוטו או על בסיס נטו

במקרים בהם הקבוצה פועלת כסוכנת או כמתווכת מבלי לשאת בסיכונים ובתשואות הנגזרים מהעסקה הכנסותיה מוצגות על בסיס נטו.

ט. מסים על הכנסה

תוצאות המס בגין מסים שוטפים או נדחים נזקפות לרווח או הפסד, למעט אם הן מתייחסות לפריטים הנזקפים לרווח כולל אחר או להון.

1. מסים שוטפים

חבות בגין מסים שוטפים נקבעת תוך שימוש בשיעורי המס וחוקי המס שחוקקו או אשר חקיקתם הושלמה למעשה, עד לתאריך הדיווח, וכן התאמות נדרשות בקשר לחבות המס לתשלום בגין שנים קודמות.

2. מסים נדחים

מסים נדחים מחושבים בגין הפרשים זמניים בין הסכומים הנכללים בדוחות הכספיים לבין הסכומים המובאים בחשבון לצורכי מס.

יתרות המסים הנדחים מחושבות לפי שיעור המס הצפוי לחול כאשר הנכס ימומש או ההתחייבות תסולק, בהתבסס על חוקי המס שחוקקו או אשר חקיקתם הושלמה למעשה עד לתאריך הדיווח.

בכל תאריך דיווח נכסי מסים נדחים נבחנים ובמידה שלא צפוי ניצולם הם מופחתים. הפרשים זמניים בגינם לא הוכרו נכסי מסים נדחים נבחנים בכל תאריך דיווח ובמידה שניצולם צפוי מוכר נכס מס נדחה מתאים.

המסים הנדחים בגין נדל"ן להשקעה המוחזק במטרה להשיב את מרבית (substantially all) ההטבות הכלכליות הגלומות בו בדרך של מימוש ולא בדרך של שימוש, נמדדים לפי אופן היישוב הצפוי של נכס הבסיס, על בסיס מימוש ולא שימוש.

במקרים בהם החברה מחזיקה בחברת נכס, והאופן שבו החברה צופה לממש את ההשקעה הוא על ידי מכירת מניות חברת הנכס ולא על ידי מימוש הנכס עצמו, החברה יוצרת מיסים נדחים בגין הפרשים זמניים שנוצרו בהתאם להשלכות המס ושיעורי המס הרלוונטיים למכירת המניות בחברת הנכס.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ט. מסים על הכנסה (המשך)

2. מסים נדחים (המשך)

בחישוב המסים הנדחים לא מובאים בחשבון המסים שהיו חלים במקרה של מימוש ההשקעות בחברות מוחזקות, כל עוד מכירת ההשקעות בחברות מוחזקות אינה צפויה בעתיד הנראה לעין. כמו כן, לא הובאו בחשבון מסים נדחים בגין חלוקת רווחים על ידי חברות מוחזקות כדיבידנדים, מאחר שחלוקת הדיבידנד אינה כרוכה בחבות מס נוספת, או בשל מדיניות החברה שלא ליזום חלוקת דיבידנד על ידי חברה מאוחדת הגוררת חבות מס נוספת.

נכסי מסים נדחים והתחייבויות מסים נדחים מוצגים כנכסים לא שוטפים והתחייבויות לא שוטפות, בהתאמה. מסים נדחים מקוזזים אם קיימת זכות חוקית לקיזוז נכס מס שוטף כנגד התחייבות מס שוטפת והמסים הנדחים מתייחסים לאותה ישות החייבת במס ולאותה רשות מס.

י. נכס או קבוצת נכסים לא שוטפים המוחזקים למכירה ופעילויות שהופסקו

נכס או קבוצת נכסים לא שוטפים מסווגים כמוחזקים למכירה, כאשר יישובם ייעשה בעיקר באמצעות עסקת מכירה ולא באמצעות שימוש מתמשך. האמור מתקיים כאשר הנכסים זמינים למכירה מיידית במצבם הנוכחי, קיימת מחויבות של החברה למכירה, קיימת תוכנית לאיתור קונה והמימוש צפוי ברמה גבוהה (highly probable) להסתיים בתוך שנה ממועד הסיווג. נכסים אלה אינם מופחתים ממועד סיווגם כך לראשונה ומוצגים כנכסים שוטפים בנפרד, לפי הנמוך מבין ערכם בדוחות הכספיים ושוויים ההוגן בניכוי עלויות למכירה.

פעילות שהופסקה הינה רכיב של החברה המהווה פעילות שמומשה או שמסווגת כמוחזקת למכירה, תוצאות הפעילות המתייחסות לפעילות שהופסקה מוצגות בנפרד ברווח או הפסד, בניכוי השפעת המס.

יא. רכוש קבוע

פריטי הרכוש הקבוע מוצגים לפי העלות בתוספת עלויות רכישה ישירות, בניכוי פחת שנצבר, בניכוי הפסדים מירידת ערך שנצברו ואינם כוללים הוצאות תחזוקה שוטפת. העלות כוללת חלקי חילוף וציוד עזר המשמשים את הרכוש הקבוע.

הפחת מחושב בשיעורים שנתיים שווים על בסיס שיטת הקו הישר לאורך תקופת החיים השימושיים בנכס, כדלקמן:

בעיקר %	%	
2	2	בניינים
15	15	כלי רכב
15	6-26	ריהוט וציוד משרדי
33	25-33	מחשבים
10	10	שיפורים במושכר (*)

(*) שיפורים במושכר מופחתים לפי שיטת הקו הישר על פני תקופת השכירות (לרבות תקופת האופציה להארכה שבידי הקבוצה שבכוונתה לממשה) או בהתאם לתקופת החיים המשוערת של השיפור, לפי הקצר שבהם.

אורך החיים השימושיים, שיטת הפחת וערך השייר של כל נכס נבחנים לפחות בכל סוף שנה והשינויים מטופלים כשינוי אומדן חשבונאי של מכאן ולהבא. הפחתת נכסים מופסקת כמוקדם מבין המועד בו הנכס מסווג כמוחזק למכירה לבין המועד שבו הנכס נגרע.

יב. עלויות אשראי

הקבוצה מהוונת עלויות אשראי הקשורות לרכישה, הקמה או ייצור של נכסים כשירים אשר נדרשת תקופת זמן משמעותית להכנתם, לשימושם המיועד או מכירתם.

היוון עלויות האשראי מתחיל במועד שבו הוצאו עלויות בגין הנכס עצמו, התחילו הפעולות להכנת הנכס ונגרמו עלויות אשראי, ומסתיים כאשר הושלמו מהותית כל הפעולות להכנת הנכס הכשיר לשימוש המיועד או למכירתו. הסכום של עלויות האשראי המהוון בתקופת הדיווח כולל עלויות אשראי ישירות ועלויות אשראי כללי על פי שיעור היוון משוקלל.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

י.ג. נדל"ן להשקעה

נדל"ן להשקעה הינו נדל"ן (קרקע או מבנה, או שניהם) המוחזק על ידי הבעלים (מחכיר בחכירה תפעולית) או חוכר בחכירה מימונית לצורך הפקת דמי שכירות או לשם עליית ערך, או שתיהן, ושלא לצורך שימוש בייצור או הספקת סחורות או שירותים או למטרות מנהלתיות, או מכירה במהלך העסקים הרגיל.

נדל"ן להשקעה נגרע כאשר הוא ממומש או כאשר נפסק השימוש בו ולא צפויות הטבות כלכליות עתידיות ממימוש. ההפרש בין התמורה נטו ממימוש הנכס לבין היתרה בדוחות הכספיים מוכר ברווח או הפסד בתקופה שבה נגרע הנכס.

נדל"ן להשקעה נמדד לראשונה לפי העלות כולל עלויות רכישה ישירות. לאחר ההכרה הראשונית, נדל"ן להשקעה נמדד בשווי ההוגן, אשר משקף את תנאי השוק במועד הדיווח. רווחים או הפסדים הנובעים משינויים בשווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה, נזקפים לרווח או הפסד במועד התהוותם. נדל"ן להשקעה אינו מופחת באופן שיטתי.

נדל"ן להשקעה בפיתוח המיועד לשימוש עתידי כנדל"ן להשקעה נמדד אף הוא בשווי הוגן כאמור לעיל וזאת כאשר השווי ההוגן ניתן למדידה מהימנה. כשהשווי ההוגן אינו ניתן למדידה מהימנה, בשל אופי והיקף סיכוני הפרויקט, אזי הוא נמדד על פי עלותו, בניכוי הפסדים מירידת ערך במידה שקיימים, עד למועד שבו השווי ההוגן ניתן למדידה מהימנה או השלמת הבנייה, כמוקדם מביניהם. בסיס העלות של נדל"ן להשקעה בפיתוח כולל את עלות המקרקעין בתוספת עלויות אשראי המשמשות למימון ההקמה, עלויות תכנון ופיתוח ישירות תוספתיות ודמי תיווך בשל התקשרויות בהסכמים להשכרתו.

לצורך קביעת השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה מתבססת הקבוצה על הערכת שווי שמבוצעת על ידי מעריכים חיצוניים בלתי תלויים שהינם מומחים בהערכות שווי של נדל"ן והינם בעלי הידע והניסיון הנדרשים ועל ידי הנהלת הקבוצה שהינה בעלת ידע מקצועי נרחב וכן על ידי מעריכי שווי מומחים פנימיים.

י.ד. נכסים בלתי מוחשיים

נכסים בלתי מוחשיים הנרכשים בנפרד נמדדים עם ההכרה הראשונית לפי העלות בתוספת עלויות רכישה ישירות. נכסים בלתי מוחשיים הנרכשים בצירופי עסקים נמדדים לפי השווי ההוגן במועד הרכישה. עלויות בגין נכסים בלתי מוחשיים אשר פותחו באופן פנימי, למעט עלויות פיתוח מהוונות, נזקפות לרווח או הפסד בעת התהוותן.

נכסים בלתי מוחשיים בעלי אורך חיים שימושיים מוגדר מופחתים על פני אורך החיים השימושיים שלהם, ונבחנת לגביהם ירידת ערך כאשר קיימים סימנים המצביעים על ירידת ערך. תקופת ההפחתה ושיטת ההפחתה של נכס בלתי מוחשי נבחנת לפחות בכל סוף שנה.

1. עלויות פיתוח תוכנה

הוצאות פיתוח תוכנה מהוונות אך ורק אם ניתן למדוד באופן מהימן את עלויות הפיתוח; התוכנה ישימה מבחינה טכנית ומסחרית; צפויה הטבה כלכלית עתידית מהפיתוח, ולקבוצה כוונה ומקורות מספיקים להשלים את הפיתוח ולהשתמש בתוכנה. הוצאה שהוונה כוללת את עלות החומרים, שכר עבודה ישיר והוצאות תקורה שניתן ליחסן ישירות להכנת הנכס לשימוש המיועד. הוצאות פיתוח אחרות נזקפות לרווח או הפסד עם התהוותן.

הוצאות פיתוח שהונו נמדדות לפי עלות בניכוי הפחתות והפסדים מירידת ערך שנצברו.

2. תוכנות

נכסי הקבוצה כוללים מערכות מחשב המורכבות מחומרה ותוכנות. תוכנות המהוות חלק אינטגרלי מחומרה, אשר אינה יכולה לפעול ללא התוכנות המותקנות עליה, מסווגות כרכוש קבוע. לעומת זאת, רישיונות לתוכנות העומדות בפני עצמן ומוסיפות פונקציונליות נוספת לחומרה, מסווגים כנכסים בלתי מוחשיים.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

י.ד. נכסים בלתי מוחשיים (המשך)

3. עלויות עוקבות

עלויות עוקבות מוכרות כנכס בלתי מוחשי אך ורק כאשר הן מגדילות את ההטבה הכלכלית העתידית הגלומה בנכס בגינו הן הוצאו. כל העלויות האחרות, לרבות עלויות הקשורות למוניטין או מותגים שפותחו באופן עצמי, נזקפות לדוח רווח או הפסד עם התהוותן.

4. הפחתה

הפחתה נזקפת לדוח רווח או הפסד על פני אומדן אורך החיים השימושי של הנכסים הבלתי מוחשיים, פרט למוניטין, מהמועד שבו הנכסים זמינים לשימוש.

אומדן אורך החיים השימושי לתקופה הנוכחית ולתקופות השוואתיות הינו כדלקמן:

תוכנות - מופחתות בקו ישר על פני 3-10 שנים.

האומדנים בדבר שיטת ההפחתה ואורך החיים השימושי נבחנים מחדש לפחות בכל סוף שנת דיווח.

טו. ירידת ערך

1. השקעות פיננסיות

נכסים פיננסיים המוצגים בעלות מופחתת

ראיה אובייקטיבית לירידת ערך קיימת כאשר אירוע אחד או יותר השפיעו באופן שלילי על אומדן תזרימי המזומנים העתידיים מהנכס לאחר מועד ההכרה. סכום ההפסד הנזקף לרווח או הפסד נמדד כהפרש בין יתרת הנכס בדוחות הכספיים לבין הערך הנוכחי של אומדן תזרימי המזומנים העתידיים (שאינם כוללים הפסדי אשראי עתידיים שטרם התהוו), המהוונים בהתאם לשיעור הריבית האפקטיבית המקורית של הנכס הפיננסי. אם הנכס הפיננסי נושא ריבית משתנה, ההיוון נעשה בהתאם לשיעור הריבית האפקטיבית הנוכחית. בתקופות עוקבות הפסד מירידת ערך מבוטל כאשר ניתן לייחס באופן אובייקטיבי את השבת ערכו של הנכס לאירוע שהתרחש לאחר ההכרה בהפסד. ביטול כאמור נזקף לרווח או הפסד עד לגובה ההפסד שהוכר.

2. נכסים לא פיננסיים

הקבוצה בוחנת את הצורך בירידת ערך נכסים לא פיננסיים כאשר ישנם סימנים כתוצאה מאירועים או שינויים בנסיבות המצביעים על כך שהיתרה בדוחות הכספיים אינה ברת-השבה. במקרים בהם היתרה בדוחות הכספיים של הנכסים הלא פיננסיים עולה על הסכום בר-ההשבה שלהם, מופחתים הנכסים לסכום בר-ההשבה שלהם. הסכום בר-ההשבה הינו הגבוה מבין שווי הוגן בניכוי עלויות למכירה ושווי שימוש. בהערכת שווי השימוש מהוונים תזרימי המזומנים הצפויים לפי שיעור ניכיון לפני מס המשקף את הסיכונים הספציפיים לכל נכס. בגין נכס שאינו מייצר תזרימי מזומנים עצמאיים נקבע הסכום בר-ההשבה עבור היחידה מניבת המזומנים שאליה שייך הנכס. הפסדים מירידת ערך נזקפים לדוח רווח או הפסד.

הפסד מירידת ערך של נכס, למעט מוניטין, מבוטל רק כאשר חלו שינויים באומדנים ששימשו בקביעת הסכום בר-ההשבה של הנכס מהמועד בו הוכר לאחרונה ההפסד מירידת הערך. ביטול ההפסד כאמור מוגבל לנמוך מבין סכום ירידת הערך של הנכס שהוכר בעבר (בניכוי פחת או הפחתה) או סכום בר-ההשבה של הנכס. לגבי נכס הנמדד לפי העלות, ביטול הפסד כאמור נזקף לרווח או הפסד.

הקריטריונים הייחודיים להלן מיושמים בבחינת ירידת ערך של הנכסים הספציפיים הבאים:

א. מוניטין בגין חברות מאוחדות

החברה בוחנת ירידת ערך של מוניטין אחת לשנה ליום 31 בדצמבר, או לעיתים קרובות יותר אם אירועים או שינויים בנסיבות מצביעים על כך שקיימת ירידת ערך.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

טו. ירידת ערך

2. נכסים לא פיננסיים (המשך)

א. מוניטין בגין חברות מאוחדות (המשך)

בחינת ירידת ערך של מוניטין נקבעת על ידי בחינת הסכום בר-ההשבה של היחידה מניבת המזומנים (או קבוצה של יחידות מניבות מזומנים) שאליה הוקצה המוניטין. כאשר הסכום בר-ההשבה של היחידה מניבת המזומנים (או קבוצה של יחידות מניבות מזומנים) נמוך מהיתרה בדוחות הכספיים של היחידה מניבת המזומנים (או קבוצה של יחידות מניבות מזומנים) שאליה הוקצה המוניטין, מוכר הפסד מירידת ערך המיוחס ראשית למוניטין. הפסדים מירידת ערך מוניטין אינם מבוטלים בתקופות עוקבות.

ב. השקעות בחברות כלולות

לאחר יישום שיטת השווי המאזני, החברה בוחנת אם יש צורך להכיר בהפסד נוסף בגין ירידת ערך של ההשקעה בחברות כלולות. בכל תאריך דיווח מתבצעת בחינה אם קיימת ראייה אובייקטיבית לירידת ערך של ההשקעה בחברה כלולה. בחינת ירידת הערך נעשית בהתייחס להשקעה בכללותה, כולל המוניטין המיוחס לחברה הכלולה.

זו. מכשירים פיננסיים

הקבוצה אימצה בשנת 2010 את IFRS 9 - שלב הנכסים.

1. מכשירים פיננסיים שאינם נגזרים

כוללים השקעות פיננסיות (נכסי חוב סחירים, נכסי חוב בלתי סחירים, מניות ואחרות) וכן נכסים פיננסיים אחרים כגון: פרמיות לגביה, חייבים אחרים, מזומנים ושווי מזומנים. כמו כן, מכשירים פיננסיים כוללים התחייבויות פיננסיות, כגון הלוואות ואשראי שנתקבלו ואשראי ספקים וזכאים אחרים.

ההכרה הראשונית במכשירים פיננסיים שאינם נגזרים הינה לפי שווי הוגן ולגבי מכשירים שאינם מוצגים בשווי ההוגן דרך רווח או הפסד בתוספת כל עלויות העסקה הישירות הניתנות לייחוס. לאחר ההכרה הראשונית, מכשירים פיננסיים שאינם נגזרים נמדדים כמפורט בהמשך.

מכשיר פיננסי מוכר כנכס או כהתחייבות במועד קבלת התנאים החוזיים על ידי החברה (מועד העסקה).

(א) מזומנים ושווי מזומנים

מזומנים כוללים יתרות מזומנים לשימוש מידי ופקדונות לפי דרישה. שווי מזומנים כוללים השקעות לזמן קצר ברמת נזילות גבוהה אשר ניתנות להמרה בנקל לסכומים ידועים של מזומנים ואשר חשופות לסיכון בלתי משמעותי של שינויים בשווי ואינם מוגבלים בשעבוד.

(ב) נכסים פיננסיים

מדידה במועד ההכרה לראשונה

נכסים פיננסיים בתחולת IFRS 9 יוכרו במועד ההכרה לראשונה בהם לפי שווי הוגן ובתוספת עלויות עסקה שניתן לייחס במישרין לרכישה, למעט במקרה של נכסים פיננסיים המוצגים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד, אשר לגביהם עלויות עסקה נזקפות לרווח או הפסד במועד התהוותן.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

טז. מכשירים פיננסיים (המשך)

1. מכשירים פיננסיים שאינם נגזרים (המשך)

(ב) נכסים פיננסיים (המשך)

מדידה לאחר ההכרה לראשונה

מדידת מכשירי חוב לאחר מועד ההכרה לראשונה:

בתקופות עוקבות יש למדוד מכשירי חוב בעלות מופחתת רק במידה ומתקיימים שני התנאים הבאים:

- הנכס מוחזק במסגרת מודל עסקי שמטרתו היא להחזיק בנכסים על מנת לגבות את תזרימי המזומנים החוזיים הנובעים מהם.

- על פי התנאים החוזיים של הנכס הפיננסי, החברה זכאית, במועדים מוגדרים, לקבל תזרימי מזומנים המהווים תשלומי קרן וריבית בלבד בגין סכום הקרן שטרם נפרעה.

למרות האמור לעיל, חברה יכולה, בעת ההכרה לראשונה, לייעד מכשיר חוב אשר עונה על שני התנאים האמורים לשווי הוגן דרך רווח או הפסד במידה וייעוד שכזה מבטל או מפחית משמעותית חוסר עקביות במדידה או בהכרה ('חוסר הקבלה חשבונאית') שהיו נוצרים אילו לא כן.

המדידה העוקבת של כל יתר מכשירי החוב תהיה בשווי הוגן דרך רווח או הפסד.

בהתאם להוראות המפורטות לעיל, מכשירי חוב אשר מיועדים למימוש חלף להחזקה לצורך גביית תזרימי המזומנים החוזיים הנובעים מהם ימדדו בשווי הוגן דרך רווח או הפסד.

מדידת מכשירים הוניים לאחר מועד ההכרה לראשונה בהם:

נכסים פיננסיים שהינם מכשירים הוניים ימדדו בתקופות עוקבות בשווי הוגן, וההפרשים יזקפו לרווח או הפסד או לרווח (הפסד) כולל אחר, על פי בחירת החברה לגבי כל מכשיר ומכשיר כאשר הבחירה האמורה אינה ניתנת לשינוי לאורך חיי המכשיר. סכומים שהוכרו ברווח כולל אחר לא יועברו לאחר מכן לרווח או הפסד.

עם זאת, מכשירים הוניים המוחזקים למטרות מסחר, קרי מכשירים אשר נרכשו או התהוו במטרה למכור או לרכוש בחזרה בטווח קצר; מהווים במועד הכרתם לראשונה חלק מתיק של מכשירים פיננסיים שקיימת לגביהם ראייה לדפוס פעילות שבוצע לאחרונה להפקת רווחים בטווח קצר או מהווים נגזרים שאינם מיועדים כמכשירי גידור, ימדדו בשווי הוגן דרך רווח או הפסד (כאשר ההפרשים לא יוכלו להיזקף לרווח (הפסד) כולל אחר).

סיווג מחדש

כאשר, ורק כאשר, חברה משנה את המודל העסקי שלה לניהול נכסים פיננסיים, עליה לסווג מחדש את כל הנכסים הפיננסיים המושפעים משינוי הסיווג. שינוי הסיווג יבוצע ממועד הסיווג מכאן ולהבא. במידה וכתוצאה משינוי סיווג כאמור נכס פיננסי ימדד בשווי הוגן, רווח או הפסד כלשהם שנובעים מההפרש בין ערכו הקודם בספרים לבין שווי הוגן יוכר ברווח או הפסד.

2. מכשירים פיננסיים נגזרים

נגזרים פיננסיים מוכרים לראשונה לפי שווי הוגן; עלויות עסקה הניתנות לייחוס נזקפות לרווח או הפסד עם התהוותן. לאחר ההכרה הראשונית, נמדדים הנגזרים לפי שווי הוגן, כשהשינויים בשווי הוגן נזקפים לדוח רווח או הפסד.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ז.ז. מכשירים פיננסיים (המשך)

3. נכסים והתחייבויות פיננסיים צמודי מדד שאינם נמדדים לפי שווי הוגן
 ערכם של נכסים והתחייבויות פיננסיים צמודי מדד, שאינם נמדדים לפי שווי הוגן, משוערכים בכל תקופה בהתאם לשיעור עליית המדד בפועל.
4. החברה קיבלה החלטות לייעוד הנכסים כדלקמן:
נכסים הכלולים בתיקי השקעה של פוליסות משתתפות ברווחי השקעות
 נכסים אלו, הכוללים מכשירים פיננסיים סחירים ומכשירים פיננסיים לא סחירים, יועדו לקבוצת שווי הוגן דרך רווח או הפסד, וזאת מהנימוקים הבאים: מדובר בתיקים מנוהלים, נפרדים ומזוהים, אשר הצגתם לפי שווי הוגן מקטינה באופן משמעותי עיוות חשבונאי של הצגת נכסים פיננסיים והתחייבויות פיננסיות לפי בסיסי מדידה שונים (mismatch), כמו כן, הניהול מתבצע לפי שווי הוגן וביצועי התיק נמדדים לפי שווי הוגן בהתאם לאסטרטגיית ניהול סיכונים מתועדת, והמידע לגבי המכשירים הפיננסיים מדווח להנהלה (וועדת ההשקעות הרלוונטית) באופן פנימי על בסיס שווי הוגן.
מכשירים פיננסיים הכוללים נגזרים משובצים שנדרש להפרידם
 נכסים אלו יועדו לקבוצת שווי הוגן דרך דוח רווח או הפסד.
נכסים סחירים שאינם נכללים בתיקי השקעות כנגד פוליסות משתתפות ברווחים (נוסטרו)
שאינם כוללים נגזרים משובצים או שאינם מהווים נגזרים
 נכסים אלו יועדו לקבוצת שווי הוגן דרך רווח או הפסד.
נכסים שאינם סחירים שאינם נכללים בתיקי השקעות כנגד פוליסות משתתפות ברווחים (נוסטרו)
 נכסי חוב שאינם סחירים נמדדו על פי עלות מופחתת. מניות וקרנות השקעה יועדו לקבוצת שווי הוגן דרך רווח או הפסד.
5. קיזוז מכשירים פיננסיים
 נכסים פיננסיים והתחייבויות פיננסיות מקוזזים והסכום נטו מוצג בדוח על המצב הכספי אם קיימת זכות שניתנת לאכיפה משפטית לקזז את הסכומים שהוכרו, וכן קיימת כוונה לסלק את הנכס ואת ההתחייבות על בסיס נטו או לממש את הנכס ולסלק את ההתחייבות במקביל.
6. התחייבויות פיננסיות
התחייבויות פיננסיות בעלות מופחתת
 הלוואות ואשראי מוכרים לראשונה לפי שווי הוגן בניכוי עלויות עסקה מיוחסות ישירות, במידה שקיימות (לדוגמה: עלויות גיוס הלוואה). לאחר ההכרה הראשונית, הלוואות, לרבות אגרות חוב, מוצגות על פי תנאיהן לפי עלות מופחתת תוך שימוש בשיטת הריבית האפקטיבית המביאה בחשבון גם את עלויות העסקה המיוחסות ישירות.
7. התחייבויות בגין ערבויות פיננסיות
 התחייבויות בגין ערבויות מוכרות לראשונה לפי השווי ההוגן תוך התחשבות גם בעלויות עסקה ישירות המיוחסות למתן הערבות. לאחר ההכרה הראשונית, ההתחייבות נמדדת לפי הסכום הגבוה מבין הסכום שהוכר לראשונה (בניכוי הפחתה מתאימה על פני תקופת הערבות) והאומדן לסכום שנדרש (אם נדרש) להכיר בו לתאריך הדיווח על פי IAS 37 בהתייחס להסכם הערבות.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

טז. מכשירים פיננסיים (המשך)

8. גריעת מכשירים פיננסיים

נכסים פיננסיים

נכס פיננסי נגרע כאשר פקעו הזכויות החוזיות לקבלת תזרימי המזומנים מהנכס הפיננסי, או החברה העבירה את הזכויות החוזיות לקבלת תזרימי המזומנים מהנכס הפיננסי או נטלה על עצמה מחויבות לשלם את תזרימי המזומנים שהתקבלו במלואם לצד השלישי, ללא עיכוב משמעותי, ובנוסף העבירה באופן ממשי את כל הסיכונים וההטבות הקשורים בנכס או לא העבירה ואף לא הותירה באופן ממשי את כל הסיכונים וההטבות הקשורים לנכס אך העבירה את השליטה בנכס.

עסקת מכירת לקוחות (Factoring) ושוברי אשראי של לקוחות מטופלת כגריעה כאשר מתקיימים התנאים כאמור לעיל.

כאשר החברה העבירה את זכויותיה לקבל תזרימי מזומנים מהנכס ולא העבירה ולא הותירה באופן ממשי את הסיכונים וההטבות הקשורים בנכס ואף לא העבירה את השליטה על הנכס, מוכר נכס חדש בהתאם למידת המעורבות הנמשכת של החברה בנכס. מעורבות נמשכת בדרך של ערבות לנכס המועבר נמדדת לפי הנמוך מבין היתרה המקורית בדוחות הכספיים של הנכס והסכום המירבי של התמורה שהחברה עשויה להידרש לשלם בחזרה.

התחייבויות פיננסיות

התחייבות פיננסית נגרעת כאשר היא מסולקת, דהיינו ההתחייבות נפרעה, בוטלה או פקעה. התחייבות פיננסית מסולקת כאשר החייב (הקבוצה):

- פורע את ההתחייבות על ידי תשלום במזומן, בנכסים פיננסיים אחרים, בסחורות או שירותים, או
- משוחרר משפטית מההתחייבות.

יז. מכשירים פיננסיים נגזרים לצורכי גידור (הגנה)

הקבוצה מבצעת לעתים התקשרויות במכשירים פיננסיים נגזרים כגון חוזי אקדמה (Forward) בגין מדד המחירים לצרכן, עסקאות צילינדר על מטבע חוץ ועסקאות החלפה של שיעורי ריבית (IRS) כדי להגן על עצמה מפני הסיכונים הכרוכים בתנודות במדד המחירים לצרכן, שערי החליפין של מטבע חוץ ושיעורי הריבית.

רווחים או הפסדים הנובעים משינויים בשווי ההוגן של נגזרים שאינם משמשים למטרות גידור נזקפים מיידית לרווח או הפסד.

עסקאות גידור העונות על הקריטריונים של עסקאות גידור (הגנה) מטופלות כדלקמן:

גידור תזרימי מזומנים

החלק האפקטיבי של הרווח או ההפסד מהמכשיר המגדר מוכר ברווח (הפסד) כולל אחר בעוד שחלק לא אפקטיבי מוכר מיידית ברווח או הפסד.

רווח (הפסד) כולל אחר מועבר לרווח או הפסד כאשר תוצאות עסקת הגידור נזקפות לדוח רווח או הפסד, לדוגמה, כאשר ההכנסה או ההוצאה שגודרה מוכרת ברווח או הפסד או כאשר עסקה חזויה מתרחשת. כאשר הפריט המגודר הינו עלותו של נכס או התחייבות לא פיננסיים, עלות זו כוללת גם את סכום הרווח (הפסד) כולל אחר המתייחס, המועבר מההון במועד ההכרה בנכס או בהתחייבות.

במקרים בהם עסקה חזויה (FORECAST TRANSACTION) או התחייבות איתנה (FIRM COMMITMENT) כבר לא צפויות להתרחש, הסכומים שהוכרו בעבר ברווח (הפסד) כולל אחר מועברים לדוח רווח או הפסד. כאשר מכשיר הגידור פקע או נמכר, סולק או מומש, או אם הייעוד כמכשיר גידור בוטל, הסכומים שהוכרו בעבר ברווח (הפסד) כולל אחר נשארים ברווח (הפסד) כולל אחר עד למועד שבו העסקה החזויה או ההתקשרות האיתנה מתרחשות.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

יז. מכשירים פיננסיים נגזרים לצורכי גידור (הגנה) (המשך)

גידור השקעה נטו בפעילות חוץ

גידור השקעה נטו בפעילויות חוץ, לרבות גידור של פריט כספי המטופל כחלק מההשקעה נטו, מטופל באופן דומה לגידור תזרימי מזומנים. רווחים או הפסדים המתייחסים לחלק האפקטיבי של הגידור (הפרשי שער) נזקפים להון כרווח (הפסד) כולל אחר, בעוד שרווחים או הפסדים המתייחסים לחלק הלא אפקטיבי של הגידור נזקפים לרווח או הפסד. עם מימוש פעילויות החוץ מועבר הרווח או ההפסד המצטבר שהוכר ברווח (הפסד) כולל אחר לרווח או הפסד.

חשבונאות גידור אינה מיושמת לגבי נגזרים פיננסיים המשמשים לגידור כלכלי של נכסים והתחייבויות פיננסיים. השינויים בשווי הוגן של נגזרים אלה נזקפים לרווח או הפסד במועד התהוותם לסעיף הוצאות המימון.

יח. מניות אוצר

מניות החברה המוחזקות על ידי החברה נמדדות לפי עלות רכישתן ומוצגות בקיזוז מהון החברה. כל רווח או הפסד הנובע מרכישה, מכירה, הנפקה או ביטול של מניות אוצר נזקף ישירות להון.

יט. מדידת שווי הוגן

שווי הוגן הוא המחיר שהיה מתקבל במכירת נכס או המחיר שהיה משולם להעברת התחייבות בעסקה רגילה בין משתתפים בשוק במועד המדידה.

מדידת שווי הוגן מבוססת על ההנחה כי העסקה מתרחשת בשוק העיקרי של הנכס או ההתחייבות, או בהיעדר שוק עיקרי, בשוק הכדאי (advantageous) ביותר.

השווי ההוגן של נכס או התחייבות נמדד תוך שימוש בהנחות שמשתתפים בשוק ישתמשו בעת תמחור הנכס או ההתחייבות, בהנחה שמשתתפים בשוק פועלים לטובת האינטרסים הכלכליים שלהם.

מדידת שווי הוגן לנכס לא פיננסי מביאה בחשבון את היכולת של משתתף בשוק להפיק הטבות כלכליות באמצעות הנכס בשימוש המיטבי שלו או על ידי מכירתו למשתתף אחר בשוק שישתמש בנכס בשימוש המיטבי שלו.

הקבוצה משתמשת בטכניקות הערכה שהן מתאימות לנסיבות ושקיימים עבורן מספיק נתונים שניתנים להשגה כדי למדוד שווי הוגן, תוך מיקסום השימוש בנתונים רלוונטיים שניתנים לצפייה ומיזעור השימוש בנתונים שאינם ניתנים לצפייה.

השווי ההוגן של מכשירים פיננסיים הנסחרים בשוק פעיל נקבע על ידי מחירי השוק בתאריך הדיווח. בגין מכשירים פיננסיים שלהם אין שוק פעיל, השווי ההוגן נקבע באמצעות שימוש בשיטות הערכה. שיטות אלו כוללות התבססות על עסקאות שבוצעו לאחרונה בתנאי שוק, התייחסות לשווי השוק הנוכחי של מכשיר אחר דומה במהותו, היוון תזרימי מזומנים או שיטות הערכה אחרות. השווי של אגרות חוב בלתי סחירות, הלוואות ופקדונות, מחושב לפי מודל המבוסס על היוון תזרימי המזומנים.

כל הנכסים וההתחייבויות הנמדדים בשווי הוגן או שניתן גילוי לשווי ההוגן שלהם מחולקים לקטגוריות בתוך מידרג השווי ההוגן, בהתבסס על רמת הנתונים הנמוכה ביותר, המשמעותית למדידת השווי ההוגן בכללותה:

- רמה 1: מחירים מצוטטים (ללא התאמות) בשוק פעיל של נכסים והתחייבויות זהים.
- רמה 2: נתונים שאינם מחירים מצוטטים שנכללו ברמה 1 אשר ניתנים לצפייה במישרין או בעקיפין.
- רמה 3: נתונים שאינם מבוססים על מידע שוק ניתן לצפייה (טכניקות הערכה ללא שימוש בנתוני שוק ניתנים לצפייה).

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

כ. הפרשות

הפרשה בהתאם ל-37 IAS מוכרת כאשר לקבוצה קיימת מחויבות בהווה (משפטית או משתמעת) כתוצאה מאירוע שהתרחש בעבר, צפוי שיידרש שימוש במשאבים כלכליים על מנת לסלק את המחויבות וניתן לאמוד אותה באופן מהימן. כאשר הקבוצה צופה שחלק או כל ההוצאה תוחזר לקבוצה, כגון בחוזה ביטוח, ההחזר יוכר כנכס נפרד, רק במועד בו קיימת וודאות למעשה לקבלת הנכס. ההוצאה תוכר בדוח רווח או הפסד בניכוי החזר ההוצאה.

להלן סוגי הפרשות שנכללו בדוחות הכספיים:

תביעות משפטיות

הפרשה בגין תביעות מוכרת כאשר לקבוצה קיימת מחויבות משפטית בהווה או מחויבות משתמעת כתוצאה מאירוע שהתרחש בעבר, כאשר יותר סביר מאשר לא (more likely than not) כי הקבוצה תידרש למשאביה הכלכליים לסילוק המחויבות, וניתן לאמוד אותה באופן מהימן. כאשר השפעת ערך הזמן הינה מהותית, נמדדת הפרשה בהתאם לערכה הנוכחי. בעת בחינת הצורך בהכרה בהפרשות ובכימותן, מסתייעת הנהלת הקבוצה ביועציה המשפטיים.

כא. התחייבויות בשל הטבות לעובדים

בקבוצה קיימים מספר סוגי הטבות לעובדים:

1. הטבות עובדים לזמן קצר

הטבות לעובדים לזמן קצר הינן הטבות אשר חזויות להיות מסולקות במלואן לפני 12 חודש לאחר תום תקופת הדיווח השנתית שבה העובדים מספקים את השירותים המתייחסים. הטבות אלו כוללות משכורות, ימי חופשה, מחלה, הבראה והפקדות מעסיק לביטוח לאומי ומוכרות כהוצאה עם מתן השירותים. התחייבות בגין בונוס במזומן או תוכנית להשתתפות ברווחים, מוכרת כאשר לקבוצה קיימת מחויבות משפטית או משתמעת לשלם את הסכום האמור בגין שירות שניתן על ידי העובד בעבר וניתן לאמוד באופן מהימן את הסכום.

2. הטבות לאחר סיום העסקה**תכנית להפקדה מוגדרת**

לקבוצה תוכנית להפקדה מוגדרת, בהתאם לסעיף 14 לחוק פיצויי פיטורין שלפיהן היא משלמת באופן קבוע תשלומים מבלי שתהיה לה מחויבות משפטית או משתמעת לשלם תשלומים נוספים גם אם בקרן לא הצטברו סכומים מספיקים כדי לשלם את כל ההטבות לעובד המתייחסות לשירות העובד בתקופה השוטפת ובתקופות קודמות. הפקדות לתוכנית להפקדה מוגדרת בגין פיצויים או בגין תגמולים, מוכרות כהוצאה בעת ההפקדה לתוכנית במקביל לקבלת שירותי העבודה מהעובד.

בנוסף, לקבוצה תוכנית להטבה מוגדרת בגין תשלום פיצויים בהתאם לחוק פיצויי פיטורין. לפי החוק, זכאים עובדים לקבל פיצויים עם פיטוריהם או עם פרישתם. ההתחייבות בשל סיום העסקה נמדדת לפי שיטת שווי אקטוארי של יחידת הזכאות החזויה. החישוב האקטוארי מביא בחשבון עליות שכר עתידיות ושיעור עזיבת עובדים, וזאת על בסיס הערכה של עיתוי התשלום. הסכומים מוצגים על בסיס היוון תזרימי המזומנים העתידיים הצפויים, לפי שיעורי הריבית של אגרות חוב ממשלתיות, אשר מועד פרעונן דומה לתקופת ההתחייבות המתייחסת לפיצויי הפרישה.

הקבוצה מפקידה כספים בגין התחייבויותיה לתשלום פיצויים לחלק מעובדיה באופן שוטף בקרנות פנסיה וחברות ביטוח (להלן - נכסי התוכנית). נכסי התוכנית הם נכסים המוחזקים על ידי קרן הטבות עובד לזמן ארוך או בפוליסות ביטוח כשירות. נכסי התוכנית אינם זמינים לשימוש נושי הקבוצה, ולא ניתן לשלם ישירות לקבוצה.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

כא. התחייבויות בשל הטבות לעובדים (המשך)

2. הטבות לאחר סיום העסקה (המשך)

ההתחייבות בשל הטבות לעובדים המוצגת בדוח על המצב הכספי מייצגת את הערך הנוכחי של התחייבות התכנית להטבה מוגדרת בניכוי השווי ההוגן של נכסי התוכנית.

מדידות מחדש של ההתחייבות נטו נזקפות לרווח כולל אחר בתקופת התהוותן.

הטבות עובד אחרות לטווח ארוך

חלק מעובדי הקבוצה זכאים להטבות בגין מענקי הסתגלות. הטבות אלו מטופלות כהטבות אחרות לטווח ארוך מאחר שהקבוצה צופה כי הטבות אלו ינוצלו, ומחויבות הקבוצה בגין תסולק, במהלך תקופת העסקה ולאחר שנה מתום תקופת הדיווח השנתית בה העובדים סיפקו את השירות המתייחס.

ההתחייבות נטו של הקבוצה בגין הטבות עובד אחרות לטווח ארוך המחושבת בעיקרה על בסיס אקטוארי, הינה בגין סכום ההטבה העתידית המגיעה לעובדים בגין שירותים שהוענקו בתקופה השוטפת ובתקופות קודמות, תוך התחשבות בשיעור עליית שכר צפויה. סכום הטבות אלו מהווה לערכו הנוכחי. שיעור ההיוון נקבע בהתאם לתשואה במועד הדיווח על אגרות חוב ממשלתיות שהמטבע שלהן ומועד הפרעון שלהן דומים לתנאי המחויבות של הקבוצה.

מדידות מחדש של ההתחייבות נטו נזקפות לרווח כולל אחר.

הטבות בגין פיטורין

פיצויי פיטורין לעובדים נזקפים כהוצאה כאשר הקבוצה התחייבה לפיטורי עובדים לפני הגיעם לגיל הפרישה המקובל והיא אינה יכולה לבטל את ההצעה, או כאשר הקבוצה מכירה בעלויות בגין שינוי מבני אשר כולל תשלום של הטבות בגין פיטורין, כמוקדם מביניהם.

כב. עסקאות תשלום מבוסס מניות

עובדים ודירקטורים של הקבוצה זכאים להטבות בדרך של תשלום מבוסס מניות המסולקות במכשירים הוניים וחלק מהעובדים זכאים להטבות בדרך של תשלום מבוסס מניות המסולקות במזומן והנמדדות על בסיס עליית ערך מניות של חברות הקבוצה.

1. עסקאות המסולקות במכשירים הוניים

עלות העסקאות עם עובדים ודירקטורים המסולקות במכשירים הוניים נמדדת לפי השווי ההוגן של המכשירים הוניים שהוענקו במועד ההענקה. השווי ההוגן נקבע באמצעות שימוש במודל תמחור אופציות מקובל.

עלות העסקאות המסולקות במכשירים הוניים מוכרת ברווח או הפסד יחד עם גידול מקביל בהון על פני התקופה שבה תנאי הביצוע ו/או השירות מתקיימים ומסתיימת במועד שבו הניצעים הרלוונטיים זכאים לגמול (להלן - תקופת ההבשלה). ההוצאה המצטברת המוכרת בגין עסקאות המסולקות במכשירים הוניים בתום כל מועד דיווח עד למועד ההבשלה משקפת את מידת חלוף תקופת ההבשלה ואת האומדן הטוב ביותר של הקבוצה לגבי מספר המכשירים הוניים שיבשילו בסופו של דבר.

הוצאה בגין הענקות שאינן מבשילות בסופו של דבר אינה מוכרת, למעט הענקות שההבשלה שלהן תלויה בתנאי שוק אשר מטופלות כהענקות שהבשילו ללא קשר לקיום תנאי השוק, בהנחה שכל שאר תנאי ההבשלה (שירות ו/או ביצוע) התקיימו.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

כב. עסקאות תשלום מבוסס מניות (המשך)

1. עסקאות המסולקות במכשירים הוניים (המשך)

כאשר החברה מבצעת שינויים בתנאים של הענקה המסולקת במכשירים הוניים, מוכרת הוצאה נוספת מעבר להוצאה המקורית שחושבה בגין כל שינוי המגדיל את השווי ההוגן הכולל של התגמול המוענק או שמיטיב עם הניצע לפי השווי ההוגן במועד השינוי.

ביטול הענקה המסולקת במכשיר הוני, מטופלת כאילו הבשילה לתאריך הביטול וההוצאה שטרם הוכרה בגין הענקה מוכרת מיידית. עם זאת, אם הענקה שבוטלה מוחלפת בהענקה חדשה ומיועדת כהענקה תחליפית לתאריך בו הוענקה, ההענקה המבוטלת וההענקה החדשה טופלנה שתיהן כשינוי של הענקה המקורית כמתואר לעיל.

2. עסקאות המסולקות במזומן

עלות עסקה המסולקת במזומן נמדדת לפי השווי ההוגן במועד ההענקה באמצעות שימוש במודל תמחור אופציות מקובל. השווי ההוגן מוכר כהוצאה על פני תקופת ההבשלה ובמקביל מוכרת התחייבות. ההתחייבות נמדדת מחדש בכל תקופת דיווח לפי השווי ההוגן עד לסילוקה, כאשר שינויים בשווי ההוגן נזקפים לרווח או הפסד.

כג. רווח (הפסד) למניה

רווח למניה מחושב על ידי חלוקה של הרווח הנקי המיוחס לבעלי מניות החברה במספר המניות הרגילות המשוקלל שקיים במהלך התקופה. מניות רגילות פוטנציאליות נכללות בחישוב הרווח המדולל למניה במידה שהשפעתן מדללת את הרווח למניה מפעילויות נמשכות. מניות רגילות פוטנציאליות שהומרו במהלך התקופה נכללות ברווח המדולל למניה רק עד למועד ההמרה, ומאותו מועד נכללות ברווח הבסיסי למניה. חלקה של החברה ברווחי חברות מוחזקות מחושב לפי חלקה ברווח למניה של אותן חברות מוחזקות מוכפל במספר המניות המוחזקות על ידי החברה.

כד. שינוי במדיניות חשבונאית

החברה תיאמה, בדרך של הצגה מחדש, את דוחותיה הכספיים לימים 31 בדצמבר, 2012 ולשנים שהסתיימו בימים 31 בדצמבר, 2012 ו-2011, על מנת לשקף בהם למפרע את השפעת השינוי בטיפול החשבונאי באמצעות יישומו מאז ומעולם.

כמו כן, בוצע סיווג מחדש בסעיפי הפרמיות והשינוי בהתחייבויות בגין חוזי ביטוח וחוזי השקעה בסך של כ- 2 מיליון ש"ח וכ- 4 מיליון ש"ח לשנים 2012 ו-2011, בהתאמה.

לסיווגים שנערכו כאמור לעיל לא הייתה השפעה על ההון והרווח הכולל.

כתוצאה מיישום IAS 19R החברה יישמה למפרע את התיקונים הבאים:

- רווחים והפסדים אקטואריים יוכרו במסגרת רווח כולל אחר עם היווצרותם ולא ייזקפו לרווח או הפסד.
- ביטול "שיטת הרצועה" אשר אפשרה דחייה של רווחים או הפסדים אקטואריים.
- תשואת נכסי התוכנית תוכר ברווח או הפסד בהתבסס על שיעור היוון שמשמש למדידת ההתחייבויות בשל הטבות לעובדים, ללא קשר לתוצאה בפועל של תיק ההשקעות.
- האבחנה בין הטבות עובד לזמן קצר לבין הטבות עובד לטווח ארוך תתבסס על מועד הסילוק הצפוי ולא על המועד שבו קמה זכאות העובד להטבות.
- עלות שירותי עבר הנובעת משינויים בתוכנית תוכר מיידית.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

כד. שינוי במדיניות חשבונאית (המשך)

להלן השפעת השינוי במדיניות החשבונאית כתוצאה מהיישום לראשונה של IAS 19R המתוקן בדוחות על רווח או הפסד ורווח כולל אחר של החברה:

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2012

251,031	(5)	251,036
203,134	(1,084)	204,218
101,151	391	100,760
125,607	698	124,909
(698)	(698)	-
1.52	0.01	1.51

הוצאות שיווק והוצאות רכישה אחרות

הוצאות אחזקה הנהלה וכלליות

מסים על ההכנסה

רווח נקי
הפסד כולל אחר בגין תוכניות להטבה מוגדרת, נטו

רווח נקי בסיסי למניה (בש"ח)

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2011

219,739	(8)	219,747
207,112	570	206,542
62,058	(198)	62,256
25,328	(364)	25,692
364	364	-
(0.07)	(0.01)	(0.06)

הוצאות שיווק והוצאות רכישה אחרות

הוצאות אחזקה הנהלה וכלליות

מסים על ההכנסה

רווח נקי
הפסד כולל אחר בגין תוכניות להטבה מוגדרת, נטו

הפסד בסיסי למניה (בש"ח)

בדוחות על המצב הכספי לא היתה השפעה.

באור 3: - עיקרי השיקולים, האומדנים וההנחות בעריכת הדוחות הכספיים

בתהליך יישום עיקרי המדיניות החשבונאית בדוחות הכספיים, הפעילה הקבוצה שיקול דעת ושקלה את השיקולים לגבי הנושאים הבאים, שלהם ההשפעה המהותית ביותר על הסכומים שהוכרו בדוחות הכספיים:

א. השיקולים

- סיווג חוזי ביטוח וחוזי השקעה

חוזי ביטוח הינם חוזים בהם המבטח לוקח סיכון ביטוחי משמעותי מצד אחר. ההנהלה שוקלת לגבי כל חוזה וחוזה, או לגבי קבוצה של חוזים דומים, האם הם כרוכים בלקיחת סיכון ביטוחי משמעותי ועל כן יש לסווגם כחוזי ביטוח או שהם חוזי השקעה.

- סיווג וייעוד ההשקעות הפיננסיות

הנהלת החברה הפעילה שיקול דעת בבואה לסווג ולייעד את ההשקעות הפיננסיות לקבוצות הבאות:

- נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח והפסד.
- נכסים פיננסיים הנמדדים בעלות מופחתת (קבוצת הלוואות וחייבים).

- קביעת השווי ההוגן של עסקאות תשלום מבוסס מניות

השווי ההוגן של עסקאות תשלום מבוסס מניות נקבע באמצעות שימוש במודל תמחור אופציות מקובל. הנחות המודל מתייחסות למחיר המניה, מחיר המימוש, תנודתיות צפויה, אורך החיים הצפוי, דיבידנד צפוי ושיעור ריבית חסרת סיכון.

ב. אומדנים והנחות

בעת הכנת הדוחות הכספיים, נדרשת ההנהלה להסתייע באומדנים, הערכות והנחות המשפיעים על יישום המדיניות החשבונאית ועל הסכומים המדווחים של נכסים, התחייבויות, הכנסות והוצאות. האומדנים וההנחות שבבסיסם נסקרים באופן שוטף. השינויים באומדנים החשבונאיים נזקפים בתקופה בה נעשה השינוי באומדן.

להלן ההנחות העיקריות שנעשו בדוחות הכספיים בקשר לאי הודאות לתאריך הדיווח ואומדנים קריטיים שחושבו על ידי הקבוצה ואשר שינוי מהותי באומדנים ובהנחות עשוי לשנות את ערכם של נכסים והתחייבויות בדוחות הכספיים בשנת הדיווח העוקבת:

- נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה

נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה הניתן למדידה מהימנה מוצגים לפי שווי הוגן לתאריך הדיווח כאשר שינויים בשווי ההוגן נזקפים לרווח או הפסד. השווי ההוגן נקבע בדרך כלל (למעט נכסים בהיקף לא מהותי שלעיתים הקבוצה מבצעת לגביהם הערכות שווי פנימיות) על ידי מעריכי שווי חיצוניים בלתי תלויים, בהתאם להערכות שווי כלכליות הכוללות שימוש בטכניקות הערכה והנחות לגבי אומדנים של תזרימי מזומנים עתידיים הצפויים מהנכס ואומדן שיעור היוון מתאים לתזרימי מזומנים אלה, או על בסיס עסקת מכירה של הנכסים. לגבי נדל"ן להשקעה בהקמה נדרש גם אומדן עלויות ההקמה. אם ניתן, נקבע השווי ההוגן בהתייחס לעסקאות שנעשו לאחרונה בנדל"ן בעל אופי ומיקום דומים לזה המוערך.

במידת השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה נדרשים מעריכי השווי והנהלת החברה להשתמש בהנחות מסוימות לגבי שיעורי התשואה הנדרשים לגבי נכסי הקבוצה, מחירי ההשכרה העתידיים, שיעורי התפוסה, חידושי חוזים, הסתברות להשכרת שטחים פנויים, הוצאות תפעול הנכסים, איתנותם הפיננסית של השוכרים והשלכות הנובעות מהשקעות שיידרשו לפיתוח עתידי, על מנת להעריך את תזרימי המזומנים העתידיים מהנכסים. שינוי בהנחות המשמשות במדידת הנדל"ן להשקעה עשוי לגרום לשינוי בשווי ההוגן.

באור 3: - עיקרי השיקולים, האומדנים וההנחות בעריכת הדוחות הכספיים (המשך)

ב. אומדנים והנחות (המשך)

- מדידה מהימנה של שווי הוגן של נדל"ן להשקעה בהקמה

לצורך הבחינה האם השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה בהקמה ניתן למדידה מהימנה, מביאה הקבוצה בחשבון, בין היתר, את הקריטריונים הרלוונטים הבאים:

1. מיקום הנדל"ן בהקמה באזור שבו השוק מפותח ונזיל.
2. ציטוט מחיר מעסקאות אחרונות או הערכות קודמות של רכישה או מכירה של נכסים במצב ומיקום דומים.
3. חתימה על הסכם הקמה עם קבלן מבצע.
4. השגת היתרי הבנייה.
5. אחוז מהשטחים המיועדים להשכרה אשר הושכר מראש לשוכרים.
6. אומדן מהימן של עלויות ההקמה.
7. אומדן מהימן של שווי הנכס המוגמר.

כאשר בחינת הגורמים לעיל מעלה כי שווי ההוגן של נדל"ן להשקעה בהקמה ניתן למדידה מהימנה, הנדל"ן מוצג לפי שווי ההוגן בהתאם למדיניות הקבוצה לגבי נדל"ן להשקעה. כאשר מדידה מהימנה אינה אפשרית, נדל"ן להשקעה בהקמה נמדד לפי עלות בניכוי הפסד מירידת ערך, במידה שקיים.

- תביעות משפטיות

כנגד חברות הקבוצה תלויות ועומדות תביעות משפטיות וכן בקשות לאישור תובענות כייצוגיות. בהערכות סיכויי התביעות המשפטיות שהוגשו נגד חברות הקבוצה, הסתמכו החברות על חוות דעת יועציהן המשפטיים. הערכות אלה של היועצים המשפטיים מתבססות על מיטב שיפוטם המקצועי, בהתחשב בשלב בו מצויים ההליכים, וכן על הניסיון המשפטי שנצבר בנושאים השונים. מאחר שתוצאות התביעות תקבענה בבתי המשפט, עלולות תוצאות אלה להיות שונות מהערכות אלה. ראה מידע נוסף בבאור 42 להלן.

- ירידת ערך מוניטין

הקבוצה בוחנת ירידת ערך של מוניטין לפחות אחת לשנה. הבחינה מחייבת את ההנהלה לבצע אומדן של תזרימי המזומנים העתידיים הצפויים לנבוע משימוש מתמשך ביחידה מניבת המזומנים (או קבוצת יחידות מניבות מזומנים) שאליה (שאליהן) הוקצה המוניטין. כמו כן נדרשת ההנהלה לאמוד שיעור ניכיון מתאים לתזרימי מזומנים אלה.

- נכסי מסים נדחים

נכסי מסים נדחים מוכרים בגין הפסדים מועברים לצורכי מס ובגין הפרשים זמניים ניתנים לניכוי, שטרם נוצלו, במידה שצפוי שתהיה הכנסה חייבת עתידית שכנגדה ניתן יהיה לנצלם. נדרש אומדן של ההנהלה על מנת לקבוע את סכום נכס המסים הנדחים שניתן להכיר בו בהתבסס על העיתוי, סכום ההכנסה החייבת במס הצפויה, מקורה ואסטרטגיית תכנון המס.

- התחייבויות בגין חוזי ביטוח

ההתחייבויות בגין חוזי ביטוח מבוססות על שיטות הערכה אקטוארית ועל הנחות המפורטות בבאור 40(1) לגבי ביטוח חיים וחסכון ארוך טווח ובריאות ובבאור 40(2) לגבי ביטוח כללי.

לגבי שינויים בהנחות עיקריות ששימשו בחישוב התחייבויות הביטוחיות בביטוח חיים ובריאות, ראה ביאור 40(1)

ההערכות האקטואריות וההנחות השונות נגזרות בעיקר מניסיון העבר ומבוססות על כך שדפוס ההתנהגות והתביעות בעבר מייצג את מה שיקרה בעתיד. השתנות בגורמי הסיכון, בשכיחות האירועים או בחומרתם, וכן שינוי המצב המשפטי עשויים להשפיע באופן מהותי על גובה ההתחייבויות בגין חוזי ביטוח.

לגבי ניתוחי רגישות של הסיכון הביטוחי ראה באור 40(1) לגבי ביטוח חיים וחסכון ארוך טווח ובריאות ובאור 40(2) לגבי ביטוח כללי.

באור 3 - עיקרי השיקולים, האומדנים וההנחות בעריכת הדוחות הכספיים (המשך)

ב. אומדנים והנחות (המשך)

- קביעת שווי הוגן של מכשיר פיננסי לא סחיר

השווי ההוגן של אגרות חוב בלתי סחירות, הלוואות ופיקדונות, מחושב לפי מודל המבוסס על היוון תזרימי המזומנים כאשר שיעורי הריבית להיוון נקבעים על ידי חברה המספקת ציטוט מחירים ושערי ריבית לגופים מוסדיים.

השווי ההוגן של נכס פיננסי לא סחיר המסווג לרמה 3 במידרג השווי ההוגן נקבע בהתאם לשיטות הערכה, בדרך כלל על פי הערכת תזרימי המזומנים העתידיים המהוונים לפי שיעורי היוון שוטפים בגין פריטים בעלי תנאים ומאפייני סיכון דומים. 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.

- ירידת ערך של השקעות פיננסיות

כאשר קיימת ראייה אובייקטיבית שקיים הפסד מירידת ערך בגין נכסים פיננסיים המוצגים בעלותם המופחתת, סכום ההפסד נזקף לדוח רווח או הפסד, ראה באור 9 להלן.

בכל תאריך דיווח בוחנת הקבוצה האם קיימת ראייה אובייקטיבית כאמור.

- קביעת ברות ההשבה של הוצאות רכישה נדחות

ברות ההשבה של הוצאות הרכישה הנדחות נבדקת אחת לשנה תוך שימוש בהנחות לגבי שיעורי ביטולים, תמותה ותחלואה ומשתנים נוספים כאמור בבאור 40ה(1). אם בהתאם להנחות אלו לא מתקיים ברות ההשבה, יתכן ויהיה צורך בהאצת ההפחתה או אף במחיקת הוצאות הרכישה הנדחות.

- הטבות בגין פנסיה והטבות אחרות לאחר סיום העסקה

התחייבות בגין תוכניות להטבה מוגדרת לאחר סיום העסקה נקבעת תוך שימוש בטכניקות הערכה אקטואריות. חישוב ההתחייבות כרוך בקביעת הנחות בין השאר לגבי שיעורי היוון, שיעורי תשואה צפויים על נכסים, שיעור עליית השכר ושיעורי תחלופת עובדים. יתרת ההתחייבויות עשויה להיות מושפעת בצורה משמעותית בגין שינויים באומדנים אלו.

- קביעת השווי ההוגן של עסקאות תשלום מבוסס מניות

השווי ההוגן של עסקאות תשלום מבוסס מניות נקבע באמצעות שימוש במודל תמחור אופציות מקובל. המודל מתבסס על נתוני מחיר המניה ומחיר המימוש ועל הנחות בדבר תנודתיות צפויה, אורך החיים הצפוי ודיבידנד צפוי.

באור 4 - גילוי לתקני IFRS חדשים בתקופה שלפני יישומם

א. תיקונים ל- IAS 32 – מכשירים פיננסיים: הצגה, בדבר קיזוז נכסים פיננסיים והתחייבויות פיננסיות

ה-IASB פרסם תיקונים ל- IAS 32 (להלן - התיקונים ל- IAS 32) בנושא קיזוז נכסים פיננסיים והתחייבויות פיננסיות. התיקונים ל- IAS 32 מבהירים, בין היתר, את משמעות המונח "קיימת באופן מיידי (currently) זכות משפטית ניתנת לאכיפה לקיזוז" (להלן - הזכות לקיזוז). התיקונים ל- IAS 32 קובעים, בין היתר, כי הזכות לקיזוז חייבת להיות ניתנת לאכיפה משפטית לא רק במהלך העסקים הרגיל של הצדדים לחוזה אלא גם במקרה של פשיטת רגל או חדלות פירעון של אחד הצדדים. כמו כן, התיקונים ל- IAS 32 קובעים שעל מנת שהזכות לקיזוז תהיה קיימת באופן מיידי, אסור שהיא תהיה תלויה באירוע עתידי או שיהיו פרקי זמן שבהם היא לא תחול, או שיהיו אירועים שיגרמו לפגיעתה.

התיקונים ל- IAS 32 ייושמו למפרע החל מהדוחות הכספיים לתקופות שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר, 2014 או לאחריו. אימוץ מוקדם אפשרי.

להערכת החברה, לתיקונים ל- IAS 32 לא צפויה להיות השפעה מהותית על הדוחות הכספיים.

ב. תיקונים ל- IAS 36 ירידת ערך נכסים

במאי 2013 פרסם ה-IASB תיקונים ל- IAS 36 ירידת ערך נכסים (להלן - התיקונים) העוסקים בדרישות גילוי בדבר שווי הוגן בניכוי עלויות למכירה של נכסים. התיקונים כוללים דרישות גילוי נוספות בדבר הסכום בר השבחה והשווי ההוגן. הגילוי הנוסף יכלול גילוי למדרג השווי ההוגן, לטכניקות ההערכה ולשינויים בהן, לשיעורי ההיוון ולהנחות המרכזיות שבבסיס הערכת השווי.

התיקונים ייכנסו לתוקף החל מתקופות שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2014 או לאחריו.

הגילויים המתאימים ייכללו בדוחות הכספיים של החברה עם אימוץ התיקונים לראשונה.

ג. פרשנות מספר 21 של דיווח כספי בינלאומי (IFRIC 21) - היטלים

במאי 2013 פרסם ה-IASB את פרשנות מספר 21 של דיווח כספי בינלאומי (IFRIC 21) (להלן - הפרשנות) בדבר היטלים המוטלים על ידי מוסדות ממשלה באמצעות חקיקה. על פי הפרשנות, התחייבות לתשלום היטל תוכר רק בעת קרות האירוע היוצר את המחויבות לתשלום.

הפרשנות תיכנס לתוקף החל מתקופות שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2014 או לאחריו. אימוץ מוקדם אפשרי.

להערכת החברה, ל- IFRIC 21 לא צפויה להיות השפעה מהותית על הדוחות הכספיים.

ד. תיקון ל- IAS 39 מכשירים פיננסיים: הכרה ומדידה, בדבר החלפת מכשירים מגדרים והמשך יישום חשבונאות גידור

התיקון ל- IAS 39 (להלן - התקן) עוסק בחריג לדרישה של התקן להפסיק ליישם חשבונאות גידור. התיקון הוסיף תנאים שנדרש שיתקיימו על מנת שהחלפה או גלגול מכשיר מגדר במכשיר מגדר אחר לא יהוו פגיעה או ביטול.

התיקון יכנס לתוקף החל מתקופות שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר, 2014, או לאחריו. אימוץ מוקדם אפשרי.

ה. תיקון ל- IAS 19 בדבר הטיפול בהפקדות הקשורות לשירות

ה- IASB פרסם תיקון לדרישות הקיימות ב- IAS 19 בדבר הפקדות המבוצעות על ידי עובדים או צדדים שלישיים הקשורות לשירות.

לפי התיקון, אם אין קשר בין סכום ההפקדות לבין מספר שנות השירות (כגון מקרים שבהם ההפקדות מחושבות כאחוז קבוע משכר העובד, ההפקדות הן בסכום קבוע לאורך תקופת השירות או ההפקדות נקבעות לפי גיל העובד), ניתן להכיר בהפקדות אלו כקישון מעלות השירות, בתקופה שבה ניתן השירות הקשור, במקום לייחסן לתקופות השירות.

באור 4: - גילוי לתקני IFRS חדשים בתקופה שלפני יישומם (המשך)

ה. תיקון ל- IAS 19 בדבר הטיפול בהפקדות הקשורות לשירות (המשך)

כאשר ההפקדות תלויות במספר השנים בהן ניתן השירות, יש להקצות את אותן הפקדות לתקופות השירות תוך שימוש באותה שיטת ייחוס הנדרשת על פי IAS 19.70 בדבר ייחוס הטבה לתקופות שירות.

התיקונים ל- IAS 19 ייושמו למפרע החל מהדוחות הכספיים לתקופות שנתיות המתחילות ביום 1 ביולי, 2014 או לאחריו. אימוץ מוקדם אפשרי.

להערכת החברה, לתיקונים ל- IAS 19 לא צפויה להיות השפעה מהותית על הדוחות הכספיים.

ו. IFRS 9 – מכשירים פיננסיים

1. פורסמו תיקונים בנושא גריעה ובנושא התחייבויות פיננסיות (phase 2). לפי הוראות התיקונים, יש להמשיך וליישם את הוראות IAS 39 לגבי גריעה ולגבי התחייבויות פיננסיות שלא נבחרה לגביהן חלופת השווי ההוגן (ייעוד לשווי הוגן דרך רווח או הפסד). כלומר, הוראות הסיווג והמדידה של IAS 39 ימשיכו לחול על התחייבויות פיננסיות שמוחזקות למסחר ועל התחייבויות פיננסיות שנמדדות בעלות מופחתת.

לפי התיקונים, סכום השינוי בשווי ההוגן של ההתחייבות - שמיחוס לשינויים בסיכון האשראי - ייזקף לרווח כולל אחר. כל יתר השינויים בשווי ההוגן ייזקפו לרווח או הפסד. אם זקיפת השינוי בשווי ההוגן של ההתחייבות, שנגרם כתוצאה משינויים בסיכון האשראי, לרווח כולל אחר ייצור חוסר סימטריה חשבונאית ברווח או הפסד, אזי גם אותו שינוי ייזקף לרווח או הפסד ולא לרווח כולל אחר.

לתיקונים לא נקבע מועד יישום מנדטורי על ידי ה-IASB. אימוץ מוקדם אפשרי, בתנאי שהחברה מיישמת גם את הוראות התקן בנוגע לסיווג ומדידה של נכסים פיננסיים (שלב הנכסים). אימוץ לראשונה של התיקונים ייעשה למפרע תוך מתן גילוי נדרש או הצגה מחדש של מספרי ההשוואה, בכפוף להקלות המצויינות בתיקונים.

2. בנובמבר 2013, פרסם ה-IASB את השלב השלישי (phase 3) של IFRS 9 (להלן – השלב השלישי של IFRS 9), במסגרת הגירסה המלאה של IFRS 9. השלב השלישי של IFRS 9 כולל דרישות חדשות בנוגע לחשבונאות גידור ותיקונים הקשורים ל- IFRS 9, IFRS 7 ו- IAS 39.

להלן העקרונות המרכזיים לעניין גידור על פי IFRS 9 (2013):

- ניתן ליישם חשבונאות גידור עבור רכיבי סיכון הן של פריטים מגודרים פיננסיים והן של פריטים מגודרים לא פיננסיים, ככל שהם ניתנים לזיהוי בנפרד ולמדידה מהימנה.
- בחינת אפקטיביות הגידור תיעשה על בסיס איכותי בלבד והמבחן הכמותי של טווח 80%-125% יבוטל. הבחינה מתמקדת בהשגת יעדי הגידור וביחסי הגומלין הכלכליים בין הפריט המגודר ובין המכשיר המגדר ובהשפעה שיש לסיכון האשראי על היחסים כאמור.
- מותר לבצע התאמות בגין קשרי גומלין בין מכשיר מגדר לפריט מגודר גם לאחר תחילת הגידור, במקרה שבו נדרש לבצע שינויים בגידור כחלק מניהול הסיכונים של ההנהלה. במקרה דנן, לא יידרש לבצע ייעוד מחדש של הגידור.
- ניתן שלא לכלול את ערך הזמן של אופציה, את רכיב הפורוורד של חוזה אקדמה ואת המרווח (spread) הבסיסי של מטבע חוץ כחלק מייעוד של מכשיר פיננסי כמכשיר מגדר ולטפל בהם כעלויות עסקת גידור. כלומר, במקום שהשפעתם תיזקף לרווח או הפסד כמו מכשיר המוחזק למסחר (ספקולטיבי), סכומים אלו יזקפו כעלויות עסקת גידור לרווח כולל אחר ויופחתו לרווח או הפסד לאורך תקופת הגידור.

לשלב השלישי של IFRS 9 לא נקבע מועד יישום מנדטורי על ידי ה-IASB, אך חברות יכולות ליישמו מוקדם, וזאת רק אם מיושמות במקביל שאר דרישות IFRS 9.

לפי התיקונים שנכללים בשלב השלישי של IFRS 9, ניתן לאמץ את הוראות phase 2 לגבי מדידת התחייבויות פיננסיות בשווי הוגן תוך זקיפה לרווח כולל אחר של השינויים בשווי ההוגן הנובעים מסיכון האשראי העצמי, וזאת ללא אימוץ שאר הוראות התקן.

להערכת החברה, לתקן (על כל שלביו) לא צפויה להיות השפעה מהותית על הדוחות הכספיים.

באור 4: - גילוי לתקני IFRS חדשים בתקופה שלפני יישומם (המשך)

ז. עדכון הנחיות בדבר מבנה הגילוי בדוחות הכספיים של חברות ביטוח

בחודש ינואר 2014 פורסם על ידי המפקח חוזר בדבר עדכון הנחיות בדבר מבנה הגילוי הנדרש בדוחות הכספיים של חברות ביטוח. החוזר כולל, בין היתר, דרישות גילוי חדשות בדבר מגזרי פעילות, השקעות, התחייבויות בשל חוזי ביטוח הכלולים במגזר ביטוח כללי והתחייבויות פיננסיות. כמו כן כולל החוזר הנחיות בקשר לסעיפים שונים בדוחות הכספיים והוראות בקשר לחתימה על הדוחות הכספיים. בנוסף, החוזר מחיל על חברות ביטוח את הוראות פרק ו' לתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010, לגבי גילוי עסקאות עם בעלי עניין ובעלי שליטה.

תחילתן של הוראות החוזר החל מהדוחות הכספיים לשנת 2014 אך חברת ביטוח רשאית ליישם החל מהדוחות הכספיים לשנת 2013.

הגילויים המתאימים יכללו בדוחות הכספיים של החברה החל משנת 2014.

החל מסוף שנת 2013, לאור צמיחת תחום ביטוח הבריאות בחברת הביטוח המאוחדת, שינוי באופן סקירת תוצאות המגזרים על ידי הנהלת חברת הביטוח המאוחדת, ובהתאם לכללי התקינה הבינלאומית, מוגדר ענף ביטוח בריאות כתחום פעילות נפרד אשר מאחד תחתיו פוליסות בריאות מסוגים שונים וכן מדווח כמגזר נפרד החל מהדוחות הכספיים השנתיים. מספרי ההשוואה הוצגו מחדש בהתאם.

א. החברה פועלת במגזרי הפעילות הבאים:

1. מגזר ביטוח החיים והחסכון לטווח ארוך

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

2. מגזר ביטוח בריאות

מגזר ביטוח בריאות כולל ביטוח הוצאות רפואיות, תאונות אישיות, ניתוחים, השתלות, מחלות קשות, נסיעות לחו"ל ועוד.

3. מגזר ביטוח כללי

מגזר הביטוח הכללי כולל את ענפי החבויות והרכוש. בהתאם להוראות המפקח על הביטוח מפורט מגזר הביטוח הכללי לפי ענפי רכב חובה, רכב רכוש, ענפי רכוש ואחרים וענפי חבויות ואחרים.

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 לרבות 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 פעילות מתן אשראי צרכני בעיקר לרכישת כלי רכב פרטיים.

5. נדל"ן להשקעה

כולל בעיקר השכרת בנייני משרדים במדינות ישראל, קנדה, פולין ובלגיה.

באור 5: - מגזרי פעילות (המשך)

ב. להלן תוצאות מגזרי הפעילות:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2013

סך הכל	לא מוקצה וקיזוז פעולות בין מגזרים	מתן אשראי צרכני	ביטוח כללי					ביטוח חובה	ביטוח בריאות	ביטוח חיים וחסכון לטווח ארוך	נדל"ן להשקעה	
			סך הכל	ענפי חבויות אחרים	ענפי רכוש ואחרים אלפי ש"ח	רכב רכוש	רכב חובה					
1,379,028	-	-	1,054,038	5,932	128,619	586,304	333,183	107,872	217,118	-	-	הכנסות:
83,115	-	-	47,986	708	26,322	1,107	19,849	12,979	22,150	-	-	פרמיות שהורווחו ברוטו
1,295,913	(5,769)	-	1,006,052	5,224	102,297	585,197	313,334	94,893	194,968	-	199,566	פרמיות שהורווחו בשייר
193,797	(5,769)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	הכנסות מהשכרת נכסים
121,548	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	121,548	עליית ערך נדל"ן להשקעה ונדל"ן בהקמה, נטו
87,438	(10,089)	18	56,249	524	3,593	15,466	36,666	2,929	34,366	3,965	-	רווחים מהשקעות, נטו והכנסות מימון אחרות
7,158	-	-	-	-	-	-	-	-	7,158	-	-	הכנסות מדמי ניהול
139,567	(1,391)	140,958	-	-	-	-	-	-	-	-	-	הכנסות ממתן אשראי צרכני
17,493	-	-	4,210	-	4,210	-	-	2,815	10,468	-	-	הכנסות מעמלות
(1,232)	(1,232)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	חלק החברה בהפסדי חברה כלולה
314	188	91	-	-	-	-	-	-	-	35	-	הכנסות אחרות
1,861,996	(18,293)	141,067	1,066,511	5,748	110,100	600,663	350,000	100,637	246,960	325,114	-	סך הכל הכנסות
908,471	(1,186)	-	716,181	3,201	55,054	424,617	233,309	47,384	146,092	-	-	הוצאות:
22,880	-	-	6,837	433	8,054	1,026	(2,676)	8,258	7,785	-	-	תשלומים ושינוי בהתחייבויות בגין חוזי ביטוח וחוזי השקעה ברוטו
885,591	(1,186)	-	709,344	2,768	47,000	423,591	235,985	39,126	138,307	-	-	תשלומים ושינוי בהתחייבויות בגין חוזי ביטוח בשייר
258,033	(2,942)	52,447	153,669	972	23,667	90,085	38,945	23,395	31,464	-	-	הוצאות שיווק והוצאות רכישה אחרות
222,797	34,418	41,711	56,141	317	6,915	32,179	16,730	13,888	18,979	57,660	-	הוצאות אחזקה, הנהלה וכלליות
226,550	87,900	6,876	82	-	82	-	-	-	-	131,692	-	הוצאות מימון
110	110	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	הוצאות אחרות
1,593,081	118,300	101,034	919,236	4,057	77,664	545,855	291,660	76,409	188,750	189,352	-	סך הכל הוצאות
268,915	(136,593)	40,033	147,275	1,691	32,436	54,808	58,340	24,228	58,210	135,762	-	רווח (הפסד) לפני מסים על ההכנסה
7,678,407	1,108,553	283,698	1,889,866					118,604	670,231	3,607,455		נכסי המגזר ליום 31 בדצמבר 2013
6,442,652	993,243	150,656	1,904,606					56,953	598,909	2,738,285		התחייבויות המגזר ליום 31 בדצמבר 2013

באור 5: - מגזרי פעילות (המשך)

ב. להלן תוצאות מגזרי הפעילות: (המשך)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2012

סך הכל	לא מוקצה וקיזוז פעולות בין מגזרים	מתן אשראי צרכני	ביטוח כללי					ביטוח חיים	ביטוח וחסכון לטווח ארוך	נדל"ן להשקעה	
			סך הכל	ענפי חבויות אחרים	ענפי רכוש ואחרים אלפי ש"ח	רכב רכוש	רכב חובה				
1,253,095	-	-	959,664	4,597	114,799	524,443	315,825	85,327	208,104	-	הכנסות:
74,216	-	-	44,014	424	23,432	801	19,357	10,773	19,429	-	פרמיות שהורווחו ברוטו
1,178,879	-	-	915,650	4,173	91,367	523,642	296,468	74,554	188,675	-	פרמיות שהורווחו בשייר
191,444	(5,726)	-	-	-	-	-	-	-	-	197,170	הכנסות מהשכרת נכסים
75,636	-	-	-	-	-	-	-	-	-	75,636	עליית ערך נדל"ן להשקעה ונדל"ן בהקמה, נטו
173,415	42,781	-	80,126	721	4,688	19,089	55,628	2,203	42,990	5,315	רווחים מהשקעות, נטו והכנסות מימון אחרות
6,789	-	-	-	-	-	-	-	-	6,789	-	הכנסות מדמי ניהול
100,319	(2,111)	102,430	-	-	-	-	-	-	-	-	הכנסות ממתן אשראי צרכני
9,913	-	-	2,239	-	2,239	-	-	2,448	5,226	-	הכנסות מעמלות
(897)	(897)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	חלק החברה בהפסדי חברה כלולה
406	279	94	-	-	-	-	-	-	-	33	הכנסות אחרות
1,735,904	34,326	102,524	998,015	4,894	98,294	542,731	352,096	79,205	243,680	278,154	סך הכל הכנסות
868,868	(1,170)	-	671,075	2,803	43,480	385,195	239,597	39,801	159,162	-	הוצאות:
22,953	-	-	6,096	190	6,095	(9)	(180)	6,972	9,885	-	תשלומים ושינוי בהתחייבויות בגין חוזי ביטוח וחוזי השקעה ברוטו
845,915	(1,170)	-	664,979	2,613	37,385	385,204	239,777	32,829	149,277	-	חלקם של מבטחי המשנה בתשלומים ובשינוי בהתחייבויות בגין חוזי ביטוח
(* 251,031)	(3,004)	43,683	167,226	783	25,070	89,571	51,802	16,921	26,205	-	תשלומים ושינוי בהתחייבויות בגין חוזי ביטוח בשייר
(* 203,134)	33,990	34,552	57,058	279	7,004	31,793	17,982	9,555	19,032	48,947	הוצאות שיווק והוצאות רכישה אחרות
200,620	59,227	10,176	87	-	87	-	-	-	-	131,130	הוצאות אחזקה, הנהלה וכלליות
228	228	-	-	-	-	-	-	-	-	-	הוצאות מימון
1,500,928	89,271	88,411	889,350	3,675	69,546	506,568	309,561	59,305	194,514	180,077	הוצאות אחרות
234,976	(54,945)	14,113	108,665	1,219	28,748	36,163	42,535	19,900	49,166	98,077	סך הכל הוצאות
7,141,566	1,043,937	321,586	1,753,082					104,030	633,663	3,285,268	רווח (הפסד) לפני מסים על ההכנסה
6,159,086	1,077,159	263,937	1,800,979					45,409	547,864	2,423,738	נכסי המגזר ליום 31 בדצמבר 2012
											התחייבויות המגזר ליום 31 בדצמבר 2012

באור 5: - מגזרי פעילות (המשך)

ב. להלן תוצאות מגזרי הפעילות (המשך):

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2011

סך הכל	לא מוקצה וקיזוז פעולות בין מגזרים	מתן אשראי צרכני	ביטוח כללי					ביטוח בריאות	ביטוח חיים וחסכון לטווח ארוך	נדל"ן להשקעה	
			סך הכל	ענפי חבויות אחרים	ענפי רכוש ואחרים אלפי ש"ח	רכב רכוש	רכב חובה				
1,144,228	-	-	888,738	3,788	102,748	484,222	297,980	60,847	194,643	-	הכנסות:
68,350	-	-	43,831	328	20,190	784	22,529	8,252	16,267	-	פרמיות שהורווחו ברוטו
1,075,878	-	-	844,907	3,460	82,558	483,438	275,451	52,595	178,376	-	פרמיות שהורווחו בשייר
186,208	(5,260)	-	-	-	-	-	-	-	-	191,468	הכנסות מהשכרת נכסים
139,176	-	-	-	-	-	-	-	-	-	139,176	עליית ערך נדל"ן להשקעה ונדל"ן בהקמה, נטו
27,608	5,307	73	20,610	148	1,610	6,955	11,897	1,373	(3,765)	4,010	רווחים (הפסדים) מהשקעות, נטו והכנסות מימון אחרות
6,441	-	-	-	-	-	-	-	-	6,441	-	הכנסות מדמי ניהול
72,645	(2,587)	75,232	-	-	-	-	-	-	-	-	הכנסות ממתן אשראי צרכני
10,866	-	-	4,171	-	4,171	-	-	2,275	4,420	-	הכנסות מעמלות חלק הקבוצה בהפסדי חברה כלולה
(893)	(893)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	הכנסות אחרות
10,088	10,088	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
1,528,017	6,655	75,305	869,688	3,608	88,339	490,393	287,348	56,243	185,472	334,654	סך הכל הכנסות
785,848	(1,123)	-	636,724	2,772	36,314	344,694	252,944	28,153	122,094	-	הוצאות:
40,031	-	-	24,092	852	4,395	(16)	18,861	5,574	10,365	-	תשלומים ושינוי בהתחייבויות בגין חוזי ביטוח וחוזי השקעה ברוטו
745,817	(1,123)	-	612,632	1,920	31,919	344,710	234,083	22,579	111,729	-	תשלומים ושינוי בהתחייבויות בגין חוזי ביטוח בשייר
(* 219,739	(2,786)	33,179	157,068	672	20,086	85,454	50,856	10,489	21,789	-	הוצאות שיווק והוצאות רכישה אחרות
(* 207,112	38,152	25,526	51,207	235	6,148	28,264	16,560	8,685	21,861	61,681	הוצאות אחזקה, הנהלה וכלליות
232,723	62,691	7,049	93	-	93	-	-	-	(21)	162,911	הוצאות מימון
23	-	4	-	-	-	-	-	-	-	19	הוצאות אחרות
1,405,414	96,934	65,758	821,000	2,827	58,246	458,428	301,499	41,753	155,358	224,611	סך הכל הוצאות
122,603	(90,279)	9,547	48,688	781	30,093	31,965	(14,151)	14,490	30,114	110,043	רווח (הפסד) לפני מסים על ההכנסה

באור 6: - חברות מוחזקות

א. פרטים בדבר ההחזקה בחברות המוחזקות

ליום 31 בדצמבר					
2012		2013		סעיף	
שיעור הבעלות והשליטה	היקף ההשקעה (*)	שיעור הבעלות והשליטה	היקף ההשקעה (*)		
באלפי ש"ח	%	באלפי ש"ח	%		
1,019,228	100	1,198,624	100	1	ישיר אחזקות
7,016	51	3,150	51	2	אנמוי אינטרנשיונל בע"מ
543	15.5	-	15.5	3	הון הטבע בע"מ

(* כולל הלוואות, שטרי הון ומניות בנות פדיון.

1. ישיר אחזקות

א. החברה מחזיקה 100% ממניותיה של ישיר אחזקות שהינה חברה פרטית. ליום 31 בדצמבר 2013, ישיר אחזקות מחזיקה בחברות הפעילות הבאות:

(1) איי.די.איי. חברה לביטוח בע"מ (להלן - "ישיר ביטוח" או "חברת הביטוח המאוחדת") - פועלת כמבטח ישיר בענפי ביטוח כללי, ביטוח חיים וחסכון לטווח ארוך וביטוח בריאות. בביטוח כללי פועלת החברה בענפי רכב חובה, רכב רכוש, ענפי רכוש ואחרים וענפי חבויות ואחרים. בביטוח חיים וחסכון לטווח ארוך פועלת ישיר ביטוח בעיקר בשיווק פוליסות ריסק, אובדן כושר עבודה, תאונות אישיות וחסכון.

שינויים בשיעורי האחזקה של ישיר אחזקות ביטוח בתקופת הדוח:

במסגרת תשקיף להשלמה של ישיר ביטוח מיום 30 ביולי, 2013 (להלן: "התשקיף") והודעה משלימה על פי התשקיף מיום 11 באוגוסט 2013, הציעה ישיר אחזקות לציבור 2,454,000 מניות רגילות של ישיר ביטוח בנות 1 ש"ח ע.ג. כל אחת של ישיר ביטוח (להלן: "המניות" ו- "הצעת המכר", בהתאמה), במחיר מינימלי של 75 ש"ח למניה, בדרך של הצעת מכר.

ביום 12 באוגוסט 2013 השלימה ישיר אחזקות את הצעת המכר למניות ישיר ביטוח כדלקמן:

א. מחיר המניה שנקבע במכרז הינו 77.8 ש"ח למניה ("המחיר למניה שנקבע").

ב. לאחר שישיר אחזקות הפעילה את זכותה להקצאה נוספת בהתאם לקבוע בתשקיף ובהודעה המשלימה, הקצתה ישיר אחזקות בסך הכל 2,626,950 מניות במחיר למניה שנקבע, המהוות 19.27% מהון מניות המונפק והנפרע של ישיר ביטוח (17.66% בדילול מלא).

ג. התמורה הכוללת (ברוטו) שקיבלה ישיר אחזקות בגין ההקצאה כאמור הינה בסך של כ-204.4 מיליון ש"ח.

כמו כן, החליטו ישיר אחזקות וישיר ביטוח להפחית את היקף שירותי הניהול מישיר אחזקות לישיר ביטוח כך שישיר ביטוח תישא בדמי ניהול חודשיים בגובה של 417,000 ש"ח בתוספת מע"מ, צמוד למדד המחירים לצרכן שהתפרסם ביום 15 ליולי 2013.

בנוסף על האמור לעיל, על בסיס הסכם אשר הושלם ביום 12 ביולי 2012 (להלן - "מועד השלמה") בין ישיר אחזקות, ישיר ביטוח ו- Battery Ventures (להלן: "באטרי"), לפיו רכשה באטרי 17% מהון המניות המונפק והנפרע של ישיר ביטוח, סיכמה ישיר אחזקות בסמוך למועד ההקצאה עם באטרי, כי היא זכאית לתמורה נוספת בסך של 10 מיליון ש"ח וכן דוללו אחזקות באטרי בישיר ביטוח מ-17% ל-15%.

א. פרטים בדבר ההחזקה בחברות המוחזקות (המשך)

1. ישיר אחזקות (המשך)

א. (המשך)

(1) ישיר ביטוח (המשך)

שינויים בשיעורי האחזקה של ישיר אחזקות ביטוח בתקופת הדוח (המשך):

ביום 17 בנובמבר 2013 התקשרה ישיר ביטוח בעסקה להקצאת 125,000 ע.ג. מניות בנות 1 ש"ח שלה במסגרת הנפקה למשקיעים מסווגים, במחיר של 91.5 ש"ח למניה ובתמורה כוללת ברוטו של כ-11.4 מיליוני ש"ח.

כתוצאה מההקצאה במסגרת הצעת המכר, ההסכמות עם באטרי והקצאת המניות מחודש נובמבר 2013, רשמה החברה במהלך שנת 2013 גידול בהונה העצמי בסך של כ- 113 מיליון ש"ח. שיעור אחזקותיה של ישיר אחזקות בהונה של ישיר ביטוח לאחר השלמת ההקצאות ודילול באטרי הינו כ-65.14%. לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, בעקבות השלמת הצעת רכש חליפין למניות החברה על ידי ישיר אחזקות, השתנה שיעור האחזקה של ישיר אחזקות ביטוח. לפרטים נוספים ראה באור 43ב' להלן.

(2) אדגר - אדגר הינה חברה ציבורית שמניותיה רשומות למסחר בבורסה לניירות ערך בתל-אביב ועיקר פעילותה הינה החזקת נכסי נדל"ן להשקעה לשימוש כמשרדים בישראל ובחו"ל. נכון ליום 31 בדצמבר 2013, אדגר מוחזקת בשיעור של 62.62% על ידי ישיר אחזקות. בנוסף, אדגר מוחזקת בשיעור של 11.19% על ידי צור שמיר. למען הסר ספק יובהר, כי בקשר ליתרת המניות שצור שמיר מחזיקה באדגר, אין כל הסכמות בין הצדדים ולא נקבעה כל מגבלה על כוחה של ישיר אחזקות לפעול במניות אלו על פי שיקול דעתה הבלעדי. לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, בעקבות השלמת הצעת רכש חליפין למניות החברה על ידי ישיר אחזקות, השתנה שיעור האחזקה של ישיר אחזקות באדגר. לפרטים נוספים ראה באור 43ב' להלן.

(3) מימון ישיר (ליסינג) מקבוצת ישיר בע"מ (להלן - ישיר מימון) - מימון ישיר עוסקת במתן אשראי צרכני באמצעות מתן הלוואות למימון רכישת כלי רכב ואשראי המגובה ברובו בשעבוד רכב וכן העמדת הלוואות לכל מטרה.

עד ליום 21 במרס 2013, הוחזקה ישיר מימון במלואה על ידי ישיר אחזקות. ביום 21 במרס 2013, נחתם ובוצע הסכם השקעה בישיר מימון בין ישיר מימון, ישיר אחזקות ולאומי פרטנרס בע"מ (להלן: "לאומי"), חברה פרטית שאינה קשורה לחברה ו/או לבעלי השליטה בה, כדלקמן:

1. במסגרת ההסכם השקיעה לאומי בישיר מימון סך של 30 מיליון ש"ח (להלן: "התמורה"), כנגד הקצאה ללאומי של מניות המהוות 20% מהון המניות המונפק והנפרע של ישיר מימון ומזכויות ההצבעה בה (18.19% בדילול מלא). עובר להשלמת ההסכם, השקיעה ישיר אחזקות סך של 30 מיליון ש"ח בהונה של ישיר מימון. התמורה כפופה להתאמות, ככל וישיר מימון לא תעמוד ביעדי רווח נקי מצטבר בגין השנים 2013-2016, כפי שנקבעו בהסכם, באופן בו ללאומי תעמוד הזכות לקבל החזר של עד 4 מיליון ש"ח מהתמורה.

2. ההסכם כולל הוראות שיפוי בגין הפרת התחייבויות או מצגים, כמקובל בהסכמי השקעה מסוג זה ובהתאם לתנאים המפורטים בהסכם.

באור 6: - חברות מוחזקות (המשך)

א. פרטים בדבר ההחזקה בחברות המוחזקות (המשך)

1. ישיר אחזקות (המשך)

א. (המשך)

(3) ישיר מימון (המשך)

3. כמו כן, הצדדים להסכם התחייבו לפעול ככל יכולתם (Best Effort), להנפקתה לציבור של ישיר מימון בבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ, או כל בורסה אחרת, לא יאוחר מיום 30 ביוני 2018. ככל והנפקה כאמור לא תושלם עד המועד האמור, ללאומי תעמוד הזכות למכירת מלוא אחזקותיה בישיר מימון כפי שיהיו באותה עת תמורת הקצאת מניות בחברה, ביחס שיקבע בהתאם להערכות שווי כלכליות לישיר מימון ולחברה, כפי שיהיה שווין במועד האמור.

4. ההסכם מסדיר את יחסיהן של ישיר אחזקות ולאומי בקשר לאחזקותיהן בישיר מימון וכולל הוראות, כמקובל, לעניין זכויות בעלי מניות ישיר מימון וניהולה על ידי ישיר אחזקות בהתאם להסכם שנחתם בד בבד לחתימת הסכם זה, לפיו תהיה זכאית ישיר אחזקות לדמי ניהול חודשיים בסך של 100 אלפי ש"ח, וכן מקנה ללאומי זכויות וטו בעניינים מסוימים לצורך הגנת זכויותיה כבעלת מניות מיעוט, הגנות בפני דילול, זכות ההצטרפות למכירת מניות ישיר מימון על ידי ישיר אחזקות, מינוי דירקטורים מטעם לאומי בדירקטוריון ישיר מימון, וכן הוראות בקשר להעברת מניות ישיר מימון ו/או ישיר אחזקות, קביעת מדיניות חלוקת דיבידנד על ידי ישיר מימון, התאמות שונות בשיעור אחזקותיה של לאומי בישיר מימון ביחס לשווי ישיר מימון בעסקאות עתידיות (ככל ויושלמו) ועסקאות בעלי עניין.

5. כמו כן נקבעו בהסכם הוראות, כמקובל, בקשר עם התחייבות בעלי השליטה הנוכחיים בישיר מימון שלא לפעול בתחום הפעילות של ישיר מימון.

6. במסגרת השלמת ההשקעה כאמור, רשמה החברה גידול בהונה העצמי בסך של כ- 8.2 מיליון ש"ח.

(4) מיטב - עד ליום 19 במרס 2013, הקבוצה הייתה פעילה בתחום השירותים הפיננסיים באמצעות מיטב בית השקעות בע"מ ("מיטב"), חברה כלולה בשיעור של 28.56%. ביום 19 במרס 2013 הושלם מיזוג בין מיטב לבין דש איפקס הולדינגס בע"מ ("דש"), במסגרתו הוקצו לישיר אחזקות 8,261,597 מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.ג. של החברה הממוזגת, מיטב דש השקעות בע"מ ("מיטב-דש"), המהוות, במועד ההשלמה, 12.85% מזכויות ההצבעה ו- 12.28% מהזכויות בהון במיטב-דש (12.78% מזכויות ההצבעה ו- 12.21% מהזכויות בהון, בדילול מלא). לפרטים נוספים ראה באור 7 להלן.

ביום 17 בנובמבר 2013 מכרה ישיר אחזקות את כלל אחזקתה במניות מיטב דש, בתמורה לסך כולל של כ-99 מיליון ש"ח.

באור 6: - חברות מוחזקות (המשך)

א. פרטים בדבר ההחזקה בחברות המוחזקות (המשך)

1. ישיר אחזקות (המשך)

ב. להלן פרטים בדבר מסגרת אשראי ושטרי הון שהעמידה החברה לישיר אחזקות:

31 בדצמבר		
2012	2013	
אלפי ש"ח		
		הלוואה שקלית לא צמודה לפרעון ביום 31 בדצמבר 2015
23,320	1,084	שטר הון שאינו צמוד ואינו נושא ריבית, לפרעון ביום 1 בינואר 2015
75,193	80,457	שטר הון שאינו צמוד ואינו נושא ריבית, לפרעון ביום 16 במאי 2015
174,598	186,819	
273,111	268,360	

השווי ההוגן של סך ההלוואות ושטרי ההון מהחברה מסתכם ליום 31 בדצמבר 2013 בכ- 289,356 אלפי ש"ח (31 בדצמבר 2012 - שווי הוגן של כ- 291,183 אלפי ש"ח).

2. אנמוי אינטרנשיונל בע"מ ("אנמוי") - אנמוי המוחזקת בשיעור של 51% על ידי החברה, החלה לפעול בחודש מרס 2011 בתחום האנרגיה החלופית על ידי שימוש בטורבינות רוח. במסגרת פעילות זו, הקימה אנמוי חברה באיטליה בבעלותה המלאה ("אנמוי איטליה") אשר החלה בפילוט הקמת שלוש טורבינות רוח בהיקף של 100 קילוואט כל אחת. נכון למועד הדוח, אנמוי איטליה סיימה את הקמת שלושת הטורבינות ומפיקה מהן הכנסות. היקף ההשקעה באנמוי וההכנסות ממנה אינם מהותיים לחברה.

3. הון הטבע בע"מ - במסגרת בחינת השקעות בתחום האנרגיה החלופית, רכשה החברה 15.5% (14% בדילול מלא) מחברת הון הטבע בע"מ אשר עוסקת בתחום האנרגיה החלופית בישראל. נכון למועד דוח זה החברה השקיעה סכומים שאינם מהותיים בהון הטבע בע"מ.

ב. השווי ההוגן של ההשקעות בחברות מאוחדות לגביהן קיים מחיר שוק בבורסה (בבורסה לניירות בתל-אביב בע"מ)

31 בדצמבר			
2012		2013	
שווי הוגן	יתרה בספרים	שווי הוגן	יתרה בספרים
אלפי ש"ח			
286,038	533,363	463,846	513,351
-	318,201	(*1,026,154)	280,336

אדגר (1)

ישיר ביטוח (2)

(* ישיר ביטוח נסחרת בבורסה החל מאוגוסט 2013.

(1) במסגרת הערכת שווי למניות ישיר אחזקות, אשר נערכה בהתאם להתחייבויות החברה על פי שטר הנאמנות למחזיקי אגרות החוב (סדרה ט'), כאמור בבאור ג' (2) א' (1) להלן, אדגר הוערכה על ידי מעריך שווי חיצוני ליום 31 בדצמבר 2012 בסך של כ- 709-784 מיליון ש"ח. לפי ההערכה שווי המניות בידי ישיר אחזקות, לפי שיעור אחזקתה ליום הדוח, עמד על כ- 444-491 מיליון ש"ח.

(2) במסגרת הערכת השווי כאמור לעיל, ישיר ביטוח הוערכה על ידי מעריך שווי חיצוני ליום 31 בדצמבר 2012 בסך של כ- 915-1,011 מיליון ש"ח. לפי ההערכה שווי המניות בידי ישיר אחזקות, לפי שיעור אחזקתה ליום הדוח, עמד על כ- 596-659 מיליון ש"ח.

באור 6: - חברות מוחזקות (המשך)

ג. סכומי דיבידנד מחברות מאוחדות שהחברה קיבלה או זכאית לקבל

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2011	2012	2013
אלפי ש"ח		
-	120,000	-

ישיר אחזקות

ד. להלו התנועה בהשקעה בחברות כלולות

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	
2012	2013
167,671	157,623
-	(144,154)
(583)	689
(** (4,944)	(1,232)
(** (4,521)	-
-	(12,926)
157,623	-
3,103	(* -
160,726	-

יתרה לתחילת השנה
מיון לנכסים פיננסיים (*
השקעה בחברות כלולות
חלק הקבוצה בהפסדים, נטו
הפרשה לירידת ערך השקעה בחברה כלולה
חלק הקבוצה בדיבידנדים ששולמו

יתרה לסוף השנה

יתרת הלוואה לחברה כלולה

סך הכל השקעה בחברות כלולות לסוף השנה

(* כאמור לעיל ובבאור 7 להלן, במסגרת מיזוג מיטב-דש, בעת השלמת המיזוג מוינה ההשקעה במיטב וההלוואה לסעיף נכסים פיננסיים.

(** מתוך הסך האמור, הפסד בסך 8,568 אלפי ש"ח הוצג במסגרת הפסד מפעילות מופסקת.

באור 7: - פעילות מופסקת

עד ליום 19 במרס 2013, הפעילות בתחום השירותים הפיננסיים התבצעה באמצעות מיטב בית השקעות בע"מ ("מיטב"), לאותו מועד - חברה כלולה בשיעור של 28.56%. ביום 19 במרס 2013 (להלן: "מועד ההשלמה") הושלם מיזוג בין מיטב לבין דש איפקס הולדינגס בע"מ ("דש"), במסגרתו הוקצו ליסיר אחזקות 8,261,597 מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.ג. של החברה הממוזגת, מיטב דש השקעות בע"מ ("מיטב-דש"), המהוות, במועד ההשלמה, 12.85% מזכויות ההצבעה ו-12.28% מהזכויות בהון במיטב-דש (12.78% מזכויות ההצבעה ו-12.21% מהזכויות בהון, בדילול מלא).

עובר למועד ההשלמה, חילקה מיטב דיבידנד לבעלי מניותיה, במסגרתו שילמה מיטב ליסיר אחזקות דיבידנד בסך של כ-12.9 מיליון ש"ח.

עם השלמת עסקת מיטב-דש, בעלי השליטה במיטב-דש הינם קבוצת ברמ בע"מ, בעלת השליטה הקודמת בדש, המחזיקה 28.48% מהזכויות בהון ו-29.8% מזכויות ההצבעה (28.33% מהזכויות בהון ו-29.64% מזכויות ההצבעה בדילול מלא), ומאיה החזקות (יעלים) בע"מ, אשר מחזיקה 27.37% מהזכויות בהון ו-28.64% מזכויות ההצבעה (27.22% מהזכויות בהון ו-28.44% מזכויות ההצבעה בדילול מלא). בין בעלי השליטה האמורים נחתם הסכם בעלי מניות אשר מסדיר את שליטת המשותפת בדש.

בעקבות השלמת המיזוג והקצאת המניות, נרשמה ההשקעה במיטב-דש לפי שווי הבורסאי, כאשר שינויים בשווי האמור נרשמים במסגרת רווח או הפסד. תוצאות תחום השירותים הפיננסיים לתקופות הדיווח הקודמות נכללו בסעיף רווח (הפסד) מפעילות מופסקת.

ביום 17 בנובמבר 2013 מכרה ישיר אחזקות את כלל אחזקתה במניות מיטב דש, בתמורה לסך כולל של כ-99 מיליון ש"ח, המשקף מחיר של כ-12 ש"ח לכל מניה בת 1 ש"ח ע.ג. של מיטב-דש.

באור 8: - מזומנים ושווי מזומנים

א. להלן ההרכב:

31 בדצמבר	
2012	2013
אלפי ש"ח	
893,706	1,200,224
19,739	20,337
<u>913,445</u>	<u>1,220,561</u>

מזומנים ושווי מזומנים אחרים (ב)
מזומנים ושווי מזומנים עבור חוזים תלויי תשואה (ג)

ב. מזומנים ושווי מזומנים אחרים

31 בדצמבר	
2012	2013
אלפי ש"ח	
167,475	70,600
726,231	1,129,624
<u>893,706</u>	<u>1,200,224</u>

מזומנים ופקדונות למשיכה מיידית
פקדונות לזמן קצר

המזומנים בתאגידים הבנקאיים נושאים ליום הדוח על המצב הכספי ריבית שוטפת המבוססת על שיעורי ריבית בגין הפקדות בנקאיות יומיות (עד 0.8%).

פקדונות לזמן קצר המופקדים בתאגידים הבנקאיים הינם לתקופות של בין שבוע לשלושה חודשים. הפיקדונות נושאים ריבית הנקבעת בהתאם לתקופת הפקדונות (2.0%-0.5%).

באשר לתנאי ההצמדה וריבית של המזומנים והפקדונות לזמן קצר, ראה באור 40 להלן.

ג. מזומנים ושווי מזומנים עבור חוזים תלויי תשואה

31 בדצמבר	
2012	2013
אלפי ש"ח	
19,739	20,337

מזומנים ופקדונות למשיכה מיידית

באור 9: - נכסים פיננסיים

א. ההרכב:

31 בדצמבר	
2012	2013
אלפי ש"ח	
446,334	473,277
1,572,170	1,758,939
<u>2,018,504</u>	<u>2,232,216</u>

נכסים עבור חוזים תלויי תשואה (ג)
השקעות פיננסיות אחרות (ד)

ב. הצגה בדוחות על המצב הכספי

31 בדצמבר	
2012	2013
אלפי ש"ח	
149,674	304,340
1,868,830	1,927,876
<u>2,018,504</u>	<u>2,232,216</u>

מוצג בנכסים שוטפים
מוצג בנכסים לא שוטפים

באור 9: - נכסים פיננסיים (המשך)

ג. נכסים עבור חוזים תלויי תשואה

להלן פירוט הנכסים המוצגים בשווי הוגן דרך רווח והפסד:

31 בדצמבר		
2012	2013	
אלפי ש"ח		
357,045	365,032	נכסי חוב סחירים
14,023	12,107	נכסי חוב שאינם סחירים
41,187	39,438	מניות
34,079	56,700	השקעות פיננסיות אחרות
<u>446,334</u>	<u>473,277</u>	סך הכל השקעות פיננסיות

ד. השקעות פיננסיות אחרות

להלן חלוקת ההשקעות הפיננסיות האחרות לפי בסיסי מדידה:

31 בדצמבר 2013			
סך הכל	מוצגים בעלות מופחתת אלפי ש"ח	מוצגים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד	
636,540	-	636,540	נכסי חוב סחירים (1)
980,515	978,921	1,594	נכסי חוב שאינם סחירים (2)
51,230	-	51,230	מניות (3)
90,654	-	90,654	אחרות (4)
<u>1,758,939</u>	<u>978,921</u>	<u>780,018</u>	סך הכל

31 בדצמבר 2012			
סך הכל	מוצגים בעלות מופחתת אלפי ש"ח	מוצגים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד	
483,468	-	483,468	נכסי חוב סחירים (1)
993,733	993,733	-	נכסי חוב שאינם סחירים (2)
34,941	-	34,941	מניות (3)
60,028	-	60,028	אחרות (4)
<u>1,572,170</u>	<u>993,733</u>	<u>578,437</u>	סך הכל

באור 9: - נכסים פיננסיים (המשך)

ד. השקעות פיננסיות אחרות (המשך)

1. נכסי חוב סחירים

ההרכב:

31 בדצמבר	
2012	2013
אלפי ש"ח	

אגרות חוב ממשלתיות המוצגות בשווי הוגן דרך רווח או הפסד

222,905	313,222
---------	---------

נכסי חוב אחרים המוצגים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד:

256,886	323,056
3,677	262

שאינם ניתנים להמרה
ניתנים להמרה

483,468	636,540
---------	---------

סך הכל נכסי חוב סחירים

2. נכסי חוב שאינם סחירים

שווי הוגן		ערך בספרים	
31 בדצמבר		31 בדצמבר	
2012	2013	2012	2013
אלפי ש"ח			

שאינם ניתנים להמרה

מוצגים בעלות מופחתת, לרבות פיקדונות בתאגידים בנקאיים מוצגים בשווי הוגן דרך רווח והפסד

999,143	1,029,382	993,733	978,921
	1,594	-	1,594

סך הכל נכסי חוב שאינם סחירים

999,143	1,030,976	993,733	980,515
---------	-----------	---------	---------

ירידות ערך שנזקפו לרווח או הפסד (במצטבר)

12,983	18,710
--------	--------

3. מניות

31 בדצמבר	
2012	2013
אלפי ש"ח	

מניות סחירות המוצגות בשווי הוגן דרך רווח או הפסד

34,941	51,230
--------	--------

באור 9: - נכסים פיננסיים (המשך)

ד. השקעות פיננסיות אחרות (המשך)

4. אחרות

השקעות פיננסיות אחרות כוללות בעיקר השקעות בתעודות סל, קרנות השקעה, נגזרים פיננסיים, חוזים עתידיים, אופציות ומוצרים מובנים.

להלן ההרכב

31 בדצמבר	
2012	2013
אלפי ש"ח	
46,699	77,088
13,329	13,566
<u>60,028</u>	<u>90,654</u>

השקעות פיננסיות סחירות
השקעות פיננסיות שאינן סחירות

סך הכל

ה. שווי הוגן של נכסים פיננסיים בחלוקה לרמות

הטבלה שלהלן מציגה ניתוח מכשירים פיננסיים המוצגים בשווי הוגן. הרמות השונות הוגדרו באופן הבא:

- רמה 1 - שווי הוגן הנמדד על ידי שימוש במחירים מצוטטים (לא מתואמים) בשוק פעיל למכשירים זהים.
- רמה 2 - שווי הוגן הנמדד על ידי שימוש בנתונים נצפים, ישירים או בלתי ישירים, שאינם כלולים ברמה 1 לעיל.
- רמה 3 - שווי הוגן הנמדד על ידי שימוש בנתונים שאינם מבוססים על נתוני שוק נצפים.

היתרה בדוחות הכספיים של מזומנים, פרמיות לגביה, חייבים ויתרות חובה, נכסי מיסים שוטפים, תואמת או קרובה לשווי ההוגן שלהם.

31 בדצמבר 2013			
סך-הכל	רמה 3	רמה 2	רמה 1
אלפי ש"ח			
1,001,572	-	-	1,001,572
13,701	1,594	12,107	-
90,668	-	-	90,668
147,354	10,555	6,034	130,765
<u>1,253,295</u>	<u>12,149</u>	<u>18,141</u>	<u>1,223,005</u>

נכסי חוב סחירים
נכסי חוב שאינם סחירים
מניות
השקעות פיננסיות אחרות

סך הכל

31 בדצמבר 2012			
סך-הכל	רמה 3	רמה 2	רמה 1
אלפי ש"ח			
840,513	-	-	840,513
14,023	-	14,023	-
76,128	-	-	76,128
94,107	9,211	6,229	78,667
<u>1,024,771</u>	<u>9,211</u>	<u>20,252</u>	<u>995,308</u>

נכסי חוב סחירים
נכסי חוב שאינם סחירים
מניות
השקעות פיננסיות אחרות

סך הכל

באור 9: - נכסים פיננסיים (המשך)

ה. שווי הוגן של נכסים פיננסיים בחלוקה לרמות (המשך)

התנועה בנכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן והמסווגים לרמה 3

השקעות פיננסיות אחרות אלפי ש"ח	
9,211	יתרה ליום 1 בינואר, 2013
(2,097)	סך ההפסדים שהוכרו ברווח או הפסד רכישות
5,035	
12,149	יתרה ליום 31 בדצמבר 2013
(2,097)	סך ההפסדים לתקופה שנכללו ברווח או הפסד בגין נכסים המוחזקים נכון ליום 31 בדצמבר 2013

1. לגבי התחייבויות חברת הביטוח המאוחדת להשקעה בקרנות השקעה, ראה באור 42ה(1) להלן.

2. שיעורי הריבית ששימשו בקביעת השווי ההוגן

השווי ההוגן של נכסי חוב שאינם סחירים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד וכן של נכסי חוב פיננסיים שאינם סחירים אשר מידע לגבי השווי ההוגן שלהם ניתן לצרכי באור בלבד נקבעים באמצעות היוון אומדן תזרימי המזומנים הצפויים בגינם. שיערי ההיוון מתבססים בעיקרם על התשואות של אגרות חוב ממשלתיות והמרווחים של אגרות חוב קונצרני כפי שנמדדו בבורסה לני"ע 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. החל מיום 20 במרס 2011, מספקת קבוצת מרווח הוגן ציטוטי מחירים ושיעורי ריבית הוגן לגופים מוסדיים לשערוך נכסי חוב לא סחירים (להלן - מודל מרווח הוגן). מאותו מועד הפסיקה קבוצת שיעורי ריבית לספק ציטוטים אלו לגופים המוסדיים. מודל מרווח הוגן בעיקרו אינו מתבסס על דירוג האשראי של הנכס אלא על חלוקת השוק הסחיר לעשירונים בהתאם לתשואה לפדיון של נכסי החוב וקביעת מיקום הנכס הלא סחיר באותם עשירונים וזאת בהתאם לפרמיית הסיכון הנגזרת ממחירי עסקאות/הנפקות בשוק הלא סחיר.

בעקבות פסק דין של בית המשפט העליון אשר הורה על ביטול המכרז בו זכתה קבוצת מרווח הוגן, פורסם מכרז חדש. ביום 15 באוקטובר, 2012 הודיע משרד האוצר שקבוצת "שיעורי ריבית" זכתה במכרז האמור. הקבוצה הזוכה תהיה אחראית על המתודולוגיה לקביעת מחירים ושיעורי ריבית להיוון תזרימי המזומנים של נכסי חוב לא סחירים. בשלב זה אין ביכולת החברה להעריך את השפעת השינוי הצפוי במתודולוגיה על השווי ההוגן של נכסי חוב לא סחירים והאם תהיה השפעה כאמור.

בהתאם למכתב שפרסם משרד האוצר, מועד המעבר לשערוך המתבסס על ציטוטי חברת שיעורי ריבית יהיה לא לפני חודש אפריל 2014, כאשר מועד מדויק יפורסם לכל המאוחר 30 יום לפני מועד המעבר.

31 בדצמבר	
2012	2013
אחוזים	

נכסים פיננסיים:

עבור נכסי חוב שאינם סחירים - בארץ, לפי דירוג מקומי*:	
0.31-2.21	1.32-2.14
1.76-3.83	1.28-2.19
5.79	3.08
	AA- ומעלה
	A
	BBB

(* המקורות לרמת הדירוג בישראל הינן חברות הדירוג "מעלות" ו"מדרוג". נתוני חברת מדרוג הועברו לסמלי הדירוג לפי מקדמי המרה מקובלים. כל דירוג כולל בתוכו את כל הטווחים, לדוגמא A כולל A- ועד A+.

באור 10: - נגזרים

להלן מידע לגבי עסקאות בנגזרים של הקבוצה:

הרכב:

שווי הוגן באלפי ש"ח		מועד סיום העסקה	מדדי העסקה	יתרת ערך נקוב באלפי ש"ח		בסיס הצמדה	סוג העסקה
31.12.12	31.12.13			31.12.12	31.12.13		
<u>עסקאות אקדמה על המדד (1)</u>							
		מדד יולי 2011 עד מדד יולי 2021	2.44%	50,000	50,000	מדד	
(357)	(1,405)	מדד יוני 2012 עד מדד יוני 2017	2.05%	50,000	50,000	מדד	
400	(298)	מדד יולי 2011 עד מדד יולי 2016	2.40%	50,000	50,000	מדד	
(1,065)	(1,558)	מדד ספטמבר 2013 עד מדד ספטמבר 2015	1.77%	-	75,000	מדד	
-	(323)	מדד ספטמבר 2013 עד מדד ספטמבר 2014	1.57%	-	75,000	מדד	
-	(309)	מדד ספטמבר 2013 עד מדד ספטמבר 2015		-	150,000	מדד	
-	(595)			-	150,000		
(1,022)	(4,488)			150,000	450,000		
<u>עסקאות צילינדר על האירו (2)</u>							
305	-			200,000	-	אירו	
983	-			100,000	-	אירו	
1,288	-			300,000	-		
<u>שיעור קיבוע ריבית</u>							
(26,561)	(17,842)	30/12/2016	3.40%	331,174	205,950	אירו	<u>עסקאות קיבוע ריבית (3)</u>
(7,941)	(5,330)	17/06/2023	3.07%	75,768	66,628	אירו	
(3,149)	(2,068)	30/12/2016	2.24%	43,607	40,947	אירו	
(76)	(31)	30/06/2017	0.93%	4,428	4,089	אירו	
(678)	(285)	30/06/2017	0.94%	38,376	35,616	אירו	
(5,537)	(3,774)	30/12/2016	2.53%	67,225	63,144	אירו	
-	(451)	30/11/2015	0.62%	-	102,379	אירו	
(43,942)	(29,781)			560,578	518,753		
<u>עסקת גידור על ריבית הזלוטי</u>							
3	-			23,520	-	זלוטי	
<u>שע"ח לעסקה</u>							
<u>עסקה באופציות דולר קנדי/שקל (4)</u>							
-	8,885	31/03/2014	3.43	-	163,210	דולר קנדי	
<u>שער SWAP אירו/זלוטי</u>							
<u>עסקאות החלפת תזרימי מזומנים זלוטי/אירו (5)</u>							
-	(497)	27/11/2015	4.482	-	10,105		
-	(179)	27/11/2015	4.454	-	3,878		
-	(676)			-	13,983		
<u>עסקת קיבוע ריבית אג"ח ממשלתי (6)</u>							
(325)	-			64,300	-		
(43,998)	(26,060)						סך-הכל נטו

- (1) לקבוצה עסקאות החלפת בסיס הצמדה על המדד. השווי ההוגן של העסקאות נעשה על בסיס היוון תזרימי המזומנים. הקבוצה לא טיפלה בעסקה זו כחשבונאות גידור.
- (2) לקבוצה עסקת צילינדר על האירו. השווי ההוגן של העסקה נעשה על בסיס היוון תזרימי מזומנים. הקבוצה לא טיפלה בעסקה זו כחשבונאות גידור.
- (3) לקבוצה עסקאות קיבוע ריבית על האירובור, חלק מהעסקאות הינן בגין אותן הלוואות לתקופה מאוחרת יותר. השווי ההוגן של העסקאות נעשה על בסיס היוון תזרימי המזומנים. הקבוצה טיפלה בעסקאות אלו כחשבונאות גידור תזרימי מזומנים.
- (4) לקבוצה עסקאות באופציות דולר קנדי/שקל. השווי ההוגן של העסקה נעשה על בסיס מתודולוגיית החישוב של נוסחת German & Kohlhagen. הקבוצה לא טיפלה בעסקה זו כחשבונאות גידור.
- (5) לקבוצה עסקאות החלפת תזרימי מזומנים זלוטי/אירו. השווי ההוגן של העסקאות נעשה על בסיס היוון תזרימי המזומנים. הקבוצה טיפלה בעסקה זו כחשבונאות גידור.
- (6) לקבוצה עסקת קיבוע ריבית על ריבית אג"ח ממשלתי צמוד מדד. השווי ההוגן של העסקה נעשה על בסיס היוון תזרימי המזומנים. הקבוצה לא טיפלה בעסקאות אלו כחשבונאות גידור.

מוצג בדוחות על המצב הכספי:

ליום 31 בדצמבר	
2012	2013
אלפי ש"ח	
1,291	8,885
400	-
(11,068)	(11,831)
(34,621)	(23,114)
<u>(43,998)</u>	<u>(26,060)</u>

נכסים שוטפים
 נכסים לא שוטפים
 התחייבויות שוטפות
 התחייבויות לא שוטפות

באור 11: - פרמיות ביטוח לגבייה

א. ההרכב

31 בדצמבר	
2012	2013
אלפי ש"ח	
204,309	232,837
(3,012)	(3,097)
<u>201,297</u>	<u>229,740</u>
<u>21,187</u>	<u>22,854</u>

פרמיות ביטוח לגבייה (*)
בניכוי הפרשה לחובות מסופקים (ג)

סך הכל פרמיות ביטוח לגבייה

(* כולל המחאות לגבייה והוראות קבע

ב. להלן גיול יתרות הפרמיה לגבייה

31 בדצמבר	
2012	2013
אלפי ש"ח	
195,715	225,859
2,555	2,133
165	21
310	75
<u>198,745</u>	<u>228,088</u>
<u>2,552</u>	<u>1,652</u>
<u>201,297</u>	<u>229,740</u>

פרמיה לגבייה שערכה לא נפגם

ללא פיגור

בפיגור (**):

מתחת ל- 90 ימים
בין 90 ל- 180 ימים
מעל 180 ימים

סך הכל פרמיה לגבייה שערכה לא נפגם

פרמיה לגבייה שערכה נפגם (***)

סך הכל פרמיה לגבייה

(**) כולל בעיקר חובות בפיגור במגזר הביטוח הכללי.

(***) לאחר הפרשה לחובות מסופקים.

ג. להלן התנועה בהפרשה לחובות מסופקים:

2012	2013
אלפי ש"ח	
2,734	3,012
278	85
<u>3,012</u>	<u>3,097</u>

יתרה ליום 1 בינואר
שינוי בהפרשה בשנה

יתרה ליום 31 בדצמבר

באור 12: - חייבים ויתרות חובה

א. ההרכב

31 בדצמבר	
2012	2013
אלפי ש"ח	
24,177	28,213
23,632	40,659
13,911	3,822
12,873	14,845
2,946	1,424
4,721	6,460
1,051	374
4,137	6,190
87,448	101,987
(1,717)	(2,090)
85,731	99,897

הוצאות מראש
הכנסות לקבל
חברות ביטוח
לקוחות (ג)
חברות קשורות
מוסדות
מקדמות לספקים
אחרים

בניכוי הפרשה לחובות מסופקים (ב)

ב. להלן התנועה בהפרשה לחובות מסופקים

2012	2013
אלפי ש"ח	
1,321	1,717
(578)	(140)
(25)	(55)
(25)	(160)
1,024	728
1,717	2,090

יתרה ליום 1 בינואר
שינוי בהפרשה בשנה:
הכרה בחובות אבודים שנמחקו
ביטול בגין חובות מסופקים שנגבו
התאמות בגין תרגום דוחות כספיים
תוספת השנה

יתרה ליום 31 בדצמבר

ג. להלן ניתוח יתרת הלקוחות שלא הוכרה בגינם ירידת ערך (הפרשה לחובות מסופקים), לקוחות נטו, לפי תקופת הפיגור בגבייה ביחס לתאריך הדיווח:

לקוחות שמועד פרעונם עבר והפיגור בגבייתם הינו					לקוחות שטרם הגיע מועד פרעונם (ללא פיגור בגבייה)	
עד 30 יום	30-60 יום	60-90 יום	מעל 90 יום	סה"כ (*)		
אלפי ש"ח						
5,960	960	349	995	12,755	4,491	31 בדצמבר, 2013
3,220	677	655	1,310	11,156	5,294	31 בדצמבר, 2012

(*) לא כולל לקוחות בחברת הביטוח המאוחדת.

באור 13: - פקדונות

31 בדצמבר		
2012	2013	
אלפי ש"ח		
32,593	50,248	פקדונות בגין נדל"ן להשקעה (1)
3,003	-	פקדון בתאגיד בנקאי (2)
35,596	50,248	סך-הכל
35,596	29,586	מוצג בפקדון לזמן קצר
-	20,662	מוצג בפקדון לזמן ארוך

- (1) הפקדונות ניתנו בעיקר בגין עסקאות למכירת נדל"ן להשקעה באדגר וכן ריבית חצי שנתית של אגרות חוב (סדרה ו', סדרה ז' וסדרה ח') של אדגר שהופקדו בחשבונות נאמנות בהתאם לתנאי ההנפקה. כמו כן, הסכום כולל פקדון בבנק בסך 20,662 אלפי ש"ח אשר הופקד על ידי חברה מאוחדת של אדגר בפולין כנגד הלוואה שהתקבלה בגין בניין שנרכש בחודש יוני 2013 (ראה באור 16ה'(1) להלן).
- כ-15 מיליון ש"ח מתוך הסכום האמור, נועדו להבטחת התשלום כנגד ההתחייבות לספקים בגין עבודות לשיפוץ המבנה. הפקדון יופשר בכפוף להסכם המימון שנחתם.
- (2) ב-31 בדצמבר 2012 - פקדון בתאגיד בנקאי אשר ניתן כבטוחה לעסקת גידור שביצעה מימון ישיר מול אותו תאגיד בנקאי. הפקדון נפרע ביום 25 באפריל, 2013 ונשא ריבית שנתית בשיעור 1.9%.

באור 14: - הוצאות רכישה נדחות

א. ההרכב

31 בדצמבר		
2012	2013	
אלפי ש"ח		
64,173	76,259	ביטוח כללי - מוצג כנכסים שוטפים
30,306	42,470	ביטוח בריאות (ב) - מוצג כנכסים לא שוטפים
66,217	75,776	ביטוח חיים וחיסכון ארוך טווח (ב) - מוצג כנכסים לא שוטפים
160,696	194,505	סך הכל הוצאות רכישה נדחות

ב. התנועה בהוצאות רכישה נדחות בביטוח חיים וחיסכון ארוך טווח וביטוח בריאות

ביטוח חיים וחיסכון ארוך טווח		
בריאות	ארוך טווח	
אלפי ש"ח		
18,497	52,892	יתרה ליום 1 בינואר, 2012
24,242	29,847	תוספות (הוצאות רכישה)
(4,729)	(5,706)	הפחתה שוטפת
(7,704)	(10,816)	הפחתה בגין ביטולים
30,306	66,217	יתרה ליום 31 בדצמבר, 2012
30,370	29,269	תוספות (הוצאות רכישה)
(8,783)	(7,097)	הפחתה שוטפת
(9,423)	(12,613)	הפחתה בגין ביטולים
42,470	75,776	יתרה ליום 31 בדצמבר, 2013

באור 15: - נכסים המיועדים למימוש

31 בדצמבר	
2012	2013
אלפי ש"ח	
192,649	102,902
-	381,414
<u>192,649</u>	<u>484,316</u>

הלוואות (ראה באור 42'3) להלן)
נכסי נדל"ן להשקעה (ראה באור 16'1) להלן)

באור 16: - נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה

א. הרכב ותנועה

שנת 2013

סך הכל	נדל"ן בהקמה אלפי ש"ח	נדל"ן להשקעה
<u>2,929,742</u>	<u>97,370</u>	<u>2,832,372</u>
259,209	53,595	205,614
(196,255)	-	(196,255)
727	-	727
<u>121,548</u>	<u>553</u>	<u>120,995</u>
<u>185,229</u>	<u>54,148</u>	<u>131,081</u>
380,350	-	380,350
5,957	-	5,957
<u>386,307</u>	<u>-</u>	<u>386,307</u>
<u>2,728,664</u>	<u>151,518</u>	<u>2,577,146</u>

יתרה ליום 1 בינואר 2013

תוספות במשך השנה:

רכישות
התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של
פעילויות חוץ
מיון מרכוש קבוע לנדל"ן להשקעה
התאמת שווי הוגן

סך הכל תוספות

גריעות במשך השנה:

מיון לנכסים מיועדים למימוש (ראה סעיף ו'1) להלן)
פחת והפחתות

סך הכל גריעות

יתרה ליום 31 בדצמבר 2013

באור 16: - נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה (המשך)

א. הרכב ותנועה (המשך)

שנת 2012

סך הכל	נדל"ן להשקעה אלפי ש"ח	נדל"ן בהקמה אלפי ש"ח	
3,195,270	91,860	3,103,410	יתרה ליום 1 בינואר 2012
			<u>תוספות במשך השנה:</u>
36,350	5,510	30,840	רכישות התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ התאמת שווי הוגן
10,047	-	10,047	
75,636	-	75,636	
122,033	5,510	116,523	סך הכל תוספות
			<u>גריעות במשך השנה:</u>
377,520	-	377,520	מימושים פחת והפחתות מיון מנדל"ן להשקעה לרכוש קבוע
6,367	-	6,367	
3,674	-	3,674	
387,561	-	387,561	סך הכל גריעות
2,929,742	97,370	2,832,372	יתרה ליום 31 בדצמבר 2012

ב. כל נכסי הנדל"ן להשקעה מסווגים ברמה 3 במדרג השווי ההוגן. לא היו מעברים בין רמה 3 לרמה 1 או 2 בשנים 2012-2013.

ג. נדל"ן להשקעה מוצג על בסיס השווי ההוגן כפי שנקבע בהערכות שווי שבוצעו בעיקר על ידי מעריכי שווי חיצוניים בלתי תלויים שהינם בעלי כישורים מקצועיים מוכרים ונסיון רב בנוגע למיקום וסוג הנדל"ן שהוערך. השווי ההוגן נקבע בהתבסס על עסקאות שנערכו לאחרונה בשוק ביחס לנדל"ן דומה ובמיקום דומה לזה של הנדל"ן שבבעלות הקבוצה תוך התאמה למאפיינים של הנכס, וכן בהתבסס על אומדן תזרימי המזומנים העתידיים הצפויים מהנכס. באמידת תזרימי המזומנים הובא בחשבון הסיכון המובנה שלהם. בחישוב השווי ההוגן השתמשו מעריכי השווי בשיעורי היוון שבין 6.00% ל- 8.75%. שיעורי היוון תלויים בעיקר בסוג הנכס, מיקומו, שיעור התפוסה ופרופיל הדיירים.

הנדל"ן להשקעה מורכב בעיקר מבנייני משרדים המושכרים לצדדים שלישיים, ומקרקעות המיועדות לבניית נדל"ן להשכרה, אשר עתידים לשמש להפקת דמי שכירות.

הנדל"ן בהקמה כולל פרויקטים של בניית נדל"ן להשקעה, כאשר במועד בו מסתיימות עבודות הבניה הנכס מסווג כנדל"ן להשקעה.

באור 16: - נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה (המשך)

ד. להלן תיאור נתונים משמעותיים שאינם נצפים המשמשים להערכה:

שווי הוגן (* אלפי ש"ח)	נתונים משמעותיים שאינם נצפים	טכניקת הערכה	
ישראל			
619,899	<ul style="list-style-type: none"> ▪ שיעור היוון 7.5-8.75% ▪ שיעור תפוסה ממוצע 96% ▪ שכ"ד ממוצע למ"ר משרדים כ-80.4 ▪ אומדן שווי למ"ר משרדים ומסחר ▪ אומדן שווי למקומות חנייה 	היוון תזרים מזומנים, בחלק מהנכסים היוון תזרים עד מועד סיום החוזים ואומדן שווי דחוי ליום הקובע לפי גישת ההשוואה	מבנים
103,016	<ul style="list-style-type: none"> ▪ אומדן שווי למ"ר 	גישת ההשוואה	קרקעות
פולין			
832,913	<ul style="list-style-type: none"> ▪ שיעור היוון לשטחים מאוכלסים בין 7%-8.75% ▪ שכ"ד מייצג למ"ר משרדים 11-13 אירו למ"ר ▪ שיעור התפוסה הממוצע 82% 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ ההערכה בגישות היוון תזרימי מזומנים ▪ DCF (Hard Core) מבוסס על שכ"ד מייצג 	מבנים
26,664 10,138	<ul style="list-style-type: none"> ▪ אומדן שווי למ"ר ▪ עלות בנייה למ"ר ▪ שכ"ד מייצג למ"ר משרדים 11.5 אירו 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ בשיטת ההשוואה, תוך התאמות מיוחדות לפי מאפייני הנכס ▪ בשיטת השווי השווי השווי 	קרקעות
קנדה			
1,175,261	<ul style="list-style-type: none"> ▪ שיעורי היוון בין 6%-7.75% ▪ שכ"ד ממוצע למ"ר 17.5 ▪ שיעורי התפוסה בממוצע 95% 	היוון תזרים מזומנים בוצע בשני מודלים (Direct Capitalization Method and DCF), וכן בדיקת סבירות במודל ההשוואה	מבנים
15,380	<ul style="list-style-type: none"> ▪ אומדן שווי למ"ר 	בשיטת ההשוואה, תוך התאמות מיוחדות לפי מאפייני הנכס	קרקעות
בלגיה			
246,100	<ul style="list-style-type: none"> ▪ שיעור היוון בין 6.6-7.7% ▪ שיעור תפוסה בממוצע 77% ▪ שכ"ד ממוצע 11.2 	היוון תזרים מזומנים	מבנים

(* עלייה בשיעור הריבית להיוון של 0.25% תגרום לירידה בשווי הנכסים בסך של כ- 83,751 אלפי ש"ח ואילו ירידה בשיעור הריבית להיוון של 0.25% תגרום לעלייה בשווי הנכסים בסך כ- 88,799 אלפי ש"ח.

באור 16: - נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה (המשך)

ה. רכישת נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה

1. ביום 6 ביוני 2013, הושלמה עסקה במסגרתה התקשרה חברה מאוחדת של אדגר (להלן - "החברה המאוחדת") בהסכם עם צד שלישי, שאינו קשור לחברה ו/או לבעלי השליטה בה, לרכישת מבנה משרדים בוורשה, פולין בשטח כולל להשכרה של כ-42 אלף מ"ר וכן כ-1,000 מקומות חנייה. נכון למועד הרכישה הנכס היה מאוכלס במלואו כאשר השוכר העיקרי בנכס, שהחזיק בכ-76% מהשטח המושכר, התפנה בחודש יולי 2013 ולפיכך שיעור האכלוס במועד הפיננסי ירד לכ-24%. בתמורה לנכס שילמה החברה המאוחדת תמורה כוללת בסך של כ-36 מיליון אירו (כולל הוצאות רכישה), כאשר כ-21 מיליון אירו מתוך התמורה מומנו באמצעות הלוואה מתאגיד בנקאי. עד להשלמת העסקה, החברה המאוחדת חתמה על הסכם שכירות עם רשות ממשלתית פולנית להשכרת כ-12 אלפי מ"ר משרדים וכ-2 אלפי מ"ר מחסנים בהשקעה נוספת של כ-2 מיליון אירו. כתוצאה מהחתימה על החוזה האמור שיעור השטחים המשווקים בנכס הגיע לכ-54%.

נכון ליום 30 ביוני 2013 קיבלה אדגר הערכת שווי, ממעריך השווי בפולין, לפיו הוערך שווי הנכס, במצבו הנוכחי, בסך כ-50.7 מיליון אירו. לפיכך רשמה אדגר במהלך הרבעון השני של שנת 2013 רווח מעליית ערך ברוטו בסך כ-14.6 מיליון אירו (החלק המיוחס לבעלי המניות של אדגר לפני מס הינו כ-11.7 מיליון אירו). אדגר פנתה לקבלת הערכת שווי נוספת ממעריך שווי בלתי תלוי נוסף וקיבלה הערכת שווי בסכום דומה.

נכון ליום 31 לדצמבר 2013, קיבלה אדגר הערכת שווי ממעריך השווי בפולין, לפיו הוערך שווי הנכס בסך כ-53.8 מיליון אירו. שיעור השינוק בנכס לאותו מועד הינו כ-62%.

2. בחודש אוקטובר 2013 רכשה חברה בת של אדגר בקנדה 50% מהזכויות בנכס הממוקם ב- Fraser Avenue 2 בטורונטו, קנדה בתמורה כוללת בסך של כ-6.4 מיליון דולר קנדי (כ-22 מיליון ש"ח). חברה הבת ביחד עם השותף בנכס החלו בעבודות שיפוץ להתאמת הנכס למבנה משרדים בשטח להשכרה של כ-10 אלפי מ"ר.

ו. מכירת נדל"ן להשקעה

1. ביום 17 בנובמבר 2013, דיווחה החברה כי חברה בת של אדגר בקנדה (להלן: "חברת הבת") התקשרה עם גוף פיננסי קנדי שאינו קשור לאדגר ו/או לבעלי השליטה בה (להלן: "הרוכש") בהסכם למכירת 25% נוספים מהזכויות במרבית הנכסים של חברת הבת בקנדה. לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, ביום 28 בינואר 2014 (להלן: "מועד השלמת העסקה") השלימה חברת הבת את ההסכם עם הרוכש, כך שלאחר המכירה, תחזיק חברת הבת בקנדה ב-50% מהבעלות בנכסים הנ"ל (לאחר מכירת 25% מהזכויות בנכסים בחודש מאי 2012). במועד השלמת העסקה שולמה לחברת הבת תמורה כוללת בסך של כ-110 מיליון דולר קנדי (כ-345 מיליון ש"ח) כאשר חלק התמורה בסך של כ-62 מיליון דולר קנדי (כ-194.5 מיליון ש"ח) שולם במזומן לחברת הבת, וכן הרוכש נטל על עצמו התחייבויות כלפי המוסדות הפיננסיים אשר העמידו מימון לחברת הבת בקשר עם הנכסים בסך של כ-48 מיליון דולר קנדי (כ-150.5 מיליון ש"ח) אשר מהווים את חלקו היחסי של הרוכש בהלוואות למימון הנכסים. כמו כן, במועד השלמת העסקה תוקנו הסכמי השיתוף והניהול הקיימים בגין הנכסים, באופן בו יחולו גם על חלק הנכסים הנמכר במסגרת העסקה. בנוסף, אדגר התחייבה לרווח תפעולי מינימלי לשנה הראשונה ממועד השלמת העסקה, ביחס לנכסים הנמכרים. אדגר מעריכה שהתאמות אלה, ככול שתידרשנה, לא צפויות להיות בסכום מהותי לאדגר.

התמורה משקפת עליית ערך בסך כ-10 מיליון דולר קנדי (כ-34 מיליון ש"ח) בגין כלל נכסי אדגר בקנדה אשר באה לידי ביטוי בדוחות הכספיים ליום 30 בספטמבר 2013 של החברה.

ליום 31 בדצמבר 2013 לא קיים הפרש מהותי בין הערכות השווי לנכסים הנמכרים לעיל לבין מחיר המכירה שנקבע בהסכם. הנכסים האמורים הוצגו במסגרת סעיף נכסים המיועדים למימוש.

באור 16: - נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה (המשך)

1. מכירת נדל"ן להשקעה (המשך)

2. ביום 19 בנובמבר 2012 הודיעה אדגר כי החלה לבחון אפשרות להצעה ראשונה לציבור בקנדה של פעילותה בתחום הנדל"ן בקנדה, בין היתר על דרך של הצעת מכר של חלק מהפעילות האמורה. בעקבות ההסכם למכירת 25% נוספים ממרבית הנכסים בחברת הבת בקנדה, כאמור בסעיף 1 לעיל, החליטה הנהלת אדגר על הקפאת הליכי בחינת ההצעה הראשונה לציבור כאמור לעיל. כתוצאה מכך זקפה אדגר את הוצאות ההנפקה בסך של כ- 8.8 מיליון ש"ח לדוח רווח או הפסד, במהלך הרבעון השלישי של שנת 2013.
3. לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, נחתם הסכם מקדמי בין חברה מאוחדת של אדגר בבלגיה לבין צד שלישי שאינו קשור לחברה או לבעלי השליטה בה, למכירת בניין בבלגיה. לפרטים נוספים ראה באור 43' להלן.
4. לפרטים בדבר הקצאה של כ- 20% מהון המניות המונפק והנפרע של תאגיד בלגי בשליטתה המלאה של אדגר, באמצעותו מוחזקת פעילות הנדל"ן של אדגר בפולין, לחברות בשליטתה של מגדל חברה לביטוח בע"מ, ראה באור 42' (2) להלן.

2. להלן הרכב נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה לפי בעלות וחכירה

31 בדצמבר		
2012	2013	
אלפי ש"ח		
		<u>נדל"ן להשקעה</u>
2,144,420	1,899,685	בבעלות
<u>687,952</u>	<u>677,461</u>	בחכירה לדורות
2,832,372	2,577,146	
		<u>נדל"ן בהקמה</u>
97,370	151,518	בבעלות
<u>2,929,742</u>	<u>(* 2,728,664)</u>	סך הכל נדל"ן להשקעה ונדל"ן בהקמה

(* בנוסף, נדל"ן להשקעה בסך 380,350 אלפי ש"ח בבעלות מוצג בסעיף נכסים המיועדים למימוש.

באור 17: - רכוש קבוע

הרכב ותנועה:

שנת 2013

סך הכל	כלי רכב	מחשבים	מכונות וציוד אלפי ש"ח	ריהוט וציוד	שיפורים במושכר	קרקע ומבנים	
							<u>עלות</u>
197,909	16,259	21,325	748	34,927	18,713	105,937	יתרה ליום 1 בינואר, 2013
28,109	9,259	6,857	17	2,579	7,685	1,712	תוספות
(6,314)	(5,103)	(9)	(639)	(563)	-	-	גריעות
(727)	-	-	-	-	-	(727)	מיון מרכוש קבוע לנדל"ן להשקעה
(1,097)	-	-	-	-	-	(1,097)	מיון לנכסים המיועדים למימוש
(913)	(3)	-	-	(28)	-	(882)	התאמות מהפרשי תרגום
<u>216,967</u>	<u>20,412</u>	<u>28,173</u>	<u>126</u>	<u>36,915</u>	<u>26,398</u>	<u>104,943</u>	יתרה ליום 31 בדצמבר, 2013
							<u>פחת שנצבר</u>
69,609	4,463	12,686	665	22,699	9,309	19,787	יתרה ליום 1 בינואר, 2013
17,441	2,499	4,286	73	3,066	2,106	5,411	תוספות
(3,968)	(2,787)	(4)	(680)	(497)	-	-	גריעות
(33)	-	-	-	-	-	(33)	מיון לנכסים המיועדים למימוש
(51)	(1)	-	-	-	-	(50)	התאמות מהפרשי תרגום
<u>82,998</u>	<u>4,174</u>	<u>16,968</u>	<u>58</u>	<u>25,268</u>	<u>11,415</u>	<u>25,115</u>	יתרה ליום 31 בדצמבר, 2013
<u>133,969</u>	<u>16,238</u>	<u>11,205</u>	<u>68</u>	<u>11,647</u>	<u>14,983</u>	<u>79,828</u>	<u>יתרת עלות מופחתת ליום 31 בדצמבר, 2013</u>

באור 17: - רכוש קבוע (המשך)

הרכב ותנועה: (המשך)

שנת 2012

קרקע ומבנים	שיפורים במושכר	ריהוט וציוד	מכונות וציוד אלפי ש"ח	מחשבים	כלי רכב	סך הכל	
							<u>עלות</u>
99,686	17,504	40,605	725	26,839	15,849	201,208	יתרה ליום 1 בינואר, 2012
2,597	1,209	2,028	23	5,733	3,754	15,344	תוספות
-	-	(7,702)	-	(11,247)	(3,344)	(22,293)	גריעות
3,674	-	-	-	-	-	3,674	מיון מנדל"ן להשקעה
(20)	-	(4)	-	-	-	(24)	לרכוש קבוע
							התאמות מהפרשי תרגום
105,937	18,713	34,927	748	21,325	16,259	197,909	יתרה ליום 31 בדצמבר, 2012
							<u>פחת שנצבר</u>
16,266	7,414	25,994	636	19,571	3,556	73,437	יתרה ליום 1 בינואר, 2012
3,524	1,895	2,940	29	4,359	2,331	15,078	תוספות
-	-	(6,234)	-	(11,244)	(1,424)	(18,902)	גריעות
(3)	-	(1)	-	-	-	(4)	התאמות מהפרשי תרגום
19,787	9,309	22,699	665	12,686	4,463	69,609	יתרה ליום 31 בדצמבר, 2012
							<u>יתרת עלות מופחתת ליום 31 בדצמבר, 2012</u>
86,150	9,404	12,228	83	8,639	11,796	128,300	

באור 18: - מוניטין ונכסים בלתי מוחשיים

א. הרכב ותנועה:

שנת 2013

מוניטין (ב)	תוכנות אלפי ש"ח	סך הכל	עלות
72,025	112,726	184,751	יתרה ליום 1 בינואר, 2013
-	36,995	36,995	תוספות
-	-	-	גריעות
72,025	149,721	221,746	יתרה ליום 31 בדצמבר, 2013
<u>הפחתה שנצברה</u>			
31,561	67,339	98,900	יתרה ליום 1 בינואר, 2013
-	12,575	12,575	תוספות
-	-	-	גריעות
31,561	79,914	111,475	יתרה ליום 31 בדצמבר, 2013
40,464	69,807	110,271	<u>עלות מופחתת ליום 31 בדצמבר, 2013</u>

שנת 2012

מוניטין (ב)	תוכנות אלפי ש"ח	סך הכל	עלות
72,025	102,800	174,825	יתרה ליום 1 בינואר, 2012
-	21,405	21,405	תוספות
-	(11,479)	(11,479)	גריעות
72,025	112,726	184,751	יתרה ליום 31 בדצמבר, 2012
<u>הפחתה שנצברה</u>			
31,561	66,278	97,839	יתרה ליום 1 בינואר, 2012
-	12,540	12,540	תוספות
-	(11,479)	(11,479)	גריעות
31,561	67,339	98,900	יתרה ליום 31 בדצמבר, 2012
40,464	45,387	85,851	<u>עלות מופחתת ליום 31 בדצמבר, 2012</u>

ב. ירידת ערך מוניטין ליחידות מניבות מזומנים הכוללות מוניטין

בהתבסס על הערכת שווי חיצונית לחברה מאוחדת, בגינה רשום בדוחותיה הכספיים של החברה מוניטין בסך של כ- 40 מיליון ש"ח, ובהתבסס על ניתוח האירועים והנסיבות שהתרחשו מאז מועד ההערכה האמורה, הגיעה החברה למסקנה כי נכון ליום 31 בדצמבר 2013 אין צורך להכיר בירידת ערך בגין יתרת המוניטין בספרים בגין השקעה זאת.

באור 19: - התחייבויות פיננסיות

באור זה מספק מידע בדבר התנאים החוזיים של התחייבויות פיננסיות. מידע נוסף בדבר החשיפה של הקבוצה לסיכונים ריבית, מטבע חוץ ונזילות, ניתן בבאור 40, בדבר ניהול סיכונים.

א. פרוט התחייבויות פיננסיות

31 בדצמבר			
שווי הוגן		ערך בספרים	
2012	2013	2012	2013
אלפי ש"ח			
231,164	117,764	231,164	117,764
1,679,874	1,343,086	1,634,266	1,327,735
1,209,411	1,890,574	1,174,115	1,665,023
335,692	273,171	319,409	251,147
<u>3,456,141</u>	<u>3,624,595</u>	<u>3,358,954</u>	<u>3,361,669</u>

התחייבויות פיננסיות המוצגות בעלות מופחתת:

אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים [ג(1) להלן]
 הלוואות מתאגידים בנקאיים [ג(1) להלן]
 אגרות חוב [ג(2) להלן]
 כתבי התחייבויות נדחים [ג(3) להלן]

סך התחייבויות פיננסיות

פרטים בדבר ריבית והצמדה של התחייבויות פיננסיות המוצגות בעלות מופחתת

31 בדצמבר 2013	בסיס הצמדה
ריבית אפקטיבית %	
3.4-5.8	לא צמוד
4.1-6.1	צמוד מדד
1.0-6.0	צמוד מט"ח

ב. להלן מועדי פירעון ההתחייבויות הפיננסיות לאחר תאריך הדיווח:

31 בדצמבר		
2012	2013	
אלפי ש"ח		
542,724	535,121	שנה ראשונה (מוצג בהתחייבויות שוטפות)
501,232	624,770	שנה שנייה
612,647	401,255	שנה שלישית
359,034	673,718	שנה רביעית
1,343,317	1,126,805	שנה חמישית ואילך
<u>3,358,954</u>	<u>3,361,669</u>	

באור 19: - התחייבויות פיננסיות (המשך)

ג. פרטים בדבר בטחונות, התניות פיננסיות ותנאים כלליים של ההתחייבויות הפיננסיות

1. אשראי לזמן קצר והלוואות מתאגידים בנקאיים

א. בישיר אחזקות

ביום 13 במאי 2012 נחתם הסכם לקבלת הלוואה בסך 200 מיליוני ש"ח (להלן: "קרן ההלוואה"), בין ישיר אחזקות לבין תאגיד בנקאי (להלן: "ההסכם" ו-"הבנק", בהתאמה), כמפורט להלן:

1. סך של 150 מיליוני ש"ח (75% מקרן ההלוואה) יפרע ב- 10 תשלומים חצי שנתיים שווים, החל מיום 13 בנובמבר 2014. יתרת קרן ההלוואה, בסך 50 מיליוני ש"ח, תפרע ביום 13 במאי, 2019. קרן ההלוואה אינה צמודה, ותישא ריבית שנתית של "פריים" בתוספת 2.15% (נכון למועד חתימת ההסכם, הריבית השנתית הכוללת הינה 6.15%), אשר תשולם ב- 14 תשלומים חצי שנתיים, החל מיום 13 בנובמבר, 2012. ישיר אחזקות תהא רשאית לפרוע את קרן ההלוואה בפירעון מוקדם, בהתאם להוראות ההסכם.

2. להבטחת התחייבויותיה כלפי הבנק, התחייבה ישיר אחזקות לשעבד מניות המהוות כ-58% מהון המניות המונפק והנפרע של אדגר וכל פירותיהן, וכן מניות המהוות כ-30% מהון המניות המונפק והנפרע של ישיר ביטוח וכל פירותיהן (לעיל ולהלן יחד: "הבטחות"). כן התחייבה ישיר אחזקות שלא לבצע דיספוזיציות בנכסיה המהותיים, בהתאם להוראות ההסכם. יובהר כי בהתאם להוראות ההסכם, וכל עוד לא התרחשה עילה להעמדה לפירעון מידי של ההלוואה, פירותיהן של הבטחות יהיו בבעלות ישיר אחזקות, ובכלל זה הזכות לקבל דיבידנדים בגין המניות המשועבדות.

3. ישיר אחזקות התחייבה כלפי הבנק לעמוד באמות המידה הפיננסיות כדלקמן:

- א. היחס בין החוב הפיננסי נטו (כהגדרתו להלן) לבין שווי השוק (כהגדרתו להלן) של אחזקות ישיר אחזקות באדגר ובישיר ביטוח לא יעלה על 0.4.
- ב. סך החוב הפיננסי נטו, בניכוי עם ערבויות צד ג', של ישיר אחזקות ושל החברה יחד, לא יעלה על סך כולל של 650 מיליוני ש"ח.
- ג. היחס בין החוב הפיננסי נטו של ישיר אחזקות ושל החברה יחד, לבין שווי השוק של אחזקות ישיר אחזקות באדגר, בישיר ביטוח, במיטב ובישיר מימון (להלן יחד: "החברות הבנות") לא יעלה על 0.8.
- ד. היחס בכל מועד בין סך התקבולים מאת החברות הבנות, נוכחיות ו/או עתידיות ב-12 החודשים האחרונים לבין תשלומי הריבית לתקופה בת 12 חודשים מהמועד הרלוונטי, לא יפחת מ-1.7.

חוב פיננסי נטו - חוב פיננסי בניכוי מזומנים, פיקדונות ואגרות חוב של מדינת ישראל.

שווי שוק שווי שוק עבור אחזקות בחברות ציבוריות יקבע לפי שער נייר הערך הרלוונטי. שווי שוק עבור אחזקות בחברות פרטיות יקבע בהתאם להערכת שווי בלתי תלויה שנעשתה על ידי מעריך חיצוני לצורך כל מטרה שהיא, לרבות בהתאם להתחייבות החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב שהנפיקה.

באור 19: - התחייבויות פיננסיות (המשך)

ג. פרטים בדבר בטחונות, התניות פיננסיות ותנאים כלליים של ההתחייבויות הפיננסיות (המשך)

1. אשראי לזמן קצר והלוואות מתאגידים בנקאיים (המשך)

א. בישיר אחזקות (המשך)

קרן ההלוואה תעמוד לפירעון מיידי במקרים כמקובל בהסכמים מסוג זה, ובכלל זה במקרה בו יחול שינוי בשליטה בישיר אחזקות ו/או בחברות האם שלה, אם יועמד לפירעון מיידי חוב מהותי של ישיר אחזקות, החברות הבנות או החברה (האמור אינו מתייחס להלוואות ללא זכות חזרה ללווה (Non Recourse) וכן כי העמדת חוב של אדגר, מימון ישיר ומיטב בהיקף של עד 50 מיליון ש"ח לפירעון מיידי וכן העמדת חוב של החברה בהיקף של עד 1 מיליון ש"ח לפירעון מיידי לא יהיו עילות להעמדה לפירעון מיידי של קרן ההלוואה), או באם תוגש תביעה כנגד ישיר אחזקות או החברות הבנות בהיקפים העולים על הקבוע בהסכם.

ביום 23 בינואר 2013, פרעה ישיר אחזקות כ-80 מיליון ש"ח מן ההלוואה האמורה בפרעון מוקדם. במקביל שחרר הבנק את השעבוד אשר נרשם על מניות אדגר כאמור לעיל, והמניות שועבדו לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה י') של החברה, כאמור בסעיף ג'(2)א'(2) להלן. בגין הפרעון המוקדם שילמה ישיר אחזקות עמלת פרעון מוקדם בסך של כ-1 מיליון ש"ח.

ביום 6 באוגוסט 2013, עובר להשלמת הצעת מכר למניות ישיר ביטוח (כאמור בבאור 6 לעיל), שעבדה ישיר אחזקות פקדון בסך 120 מיליון ש"ח כבטוחה לתשלום ההלוואה לטובת הבנק ולצורך שחרורן של מניות ישיר ביטוח אשר שועבדו להבטחת יתרת ההלוואה כאמור.

לאחר תאריך הדיווח, ביום 12 בינואר 2014, פרעה ישיר אחזקות כ-60 מיליון ש"ח מן ההלוואה האמורה בפרעון מוקדם, הפרעון בוצע מתוך הפקדון המשועבד.

ב. באדגר

1. במסגרת אשראי שקיבלה אדגר מבנק, התחייבה אדגר כי שיעור מרכיב הבולט (יתרת הקרן במועד סיום ההלוואה, כולל ריבית והצמדה) ביחס לשווי הנכס לביטחון, לא יעלה, במשך כל תקופת ההלוואה, על 38.44%.

ליום 31 בדצמבר, 2013 אדגר עומדת בתנאים האמורים.

2. במסגרת אשראי שקיבלה אדגר מבנק, התחייבה אדגר יחס ההון העצמי שלה להתחייבויותיה לא יפחת משיעור של 25%.

ליום 31 בדצמבר, 2013 אדגר עומדת בתנאים האמורים.

3. במסגרת אשראי שקיבלה אדגר מבנק, התחייבה אדגר לשמירה על יחס של החוב נטו להון שלא יעלה על 0.8 וכן על יחס חוב נטו לרווח התפעולי (NOI) שלא יעלה על 13.5 בשנת 2013 (בשנת 2014 - 13 ובשנת 2015 - 12.5).

ליום 31 בדצמבר, 2013 אדגר עומדת בתנאים האמורים.

4. במסגרת קבלת אשראי מבנק התחייבה חברה מאוחדת של אדגר בפולין כי היחס בין ההכנסות משכירות מהנכסים בגינם ניתן המימון לתשלום השוטף של ההלוואה (קרן וריבית) לא יפחת מ-1.2 וכן היחס בין יתרת החוב לבנק לבין השווי העדכני של הנכסים לא יעלה על 65%.

ליום 31 בדצמבר, 2013 החברה המאוחדת עומדת בתנאים האמורים.

באור 19: - התחייבויות פיננסיות (המשך)

ג. פרטים בדבר בטחונות, התניות פיננסיות ותנאים כלליים של ההתחייבויות הפיננסיות (המשך)

1. אשראי לזמן קצר והלוואות מתאגידים בנקאיים (המשך)

ב. באדגר (המשך)

5. במסגרת קבלת הלוואות מבנקים בגין נכסים בפולין, התחייבה חברה מאוחדת של אדגר בפולין כי היחס בין ההכנסות משכירות מכל נכס לבין התשלום השוטף של הלוואה בגינו (קרן + ריבית) לא יפחת מ-1.2. בנוסף התחייבה החברה המאוחדת כי היחס בגין יתרת החוב לבנק לבין השווי העדכני של הנכסים לא יעלה על 75% בנכס אחד ו- 85% בנכס השני.

ליום 31 בדצמבר, 2013 החברה המאוחדת עומדת בתנאים האמורים.

6. במסגרת קבלת הלוואות מבנק בגין נכס בפולין, התחייבה חברה מאוחדת של אדגר בפולין כי היחס בין יתרת הלוואה לבין שווי הנכס לא יעלה על 60% וכי היחס בין ההכנסות משכירות מהנכס לבין התשלום השוטף של הלוואה בגינו (קרן + ריבית) לא יפחת מ-1.

ליום 31 בדצמבר, 2013 החברה המאוחדת עומדת בתנאים האמורים.

7. על פי הסכם הלוואה למימון מבנה של חברה מאוחדת של אדגר בבלגיה התחייבה אדגר כי ההון שלה לא יפחת מ-20% מסך כל הדוח על המצב הכספי.

ליום 31 בדצמבר, 2013 אדגר עומדת בתנאים האמורים.

ג. במימון ישיר

1. בחודש אוקטובר 2010 עודכנה למימון ישיר מקבוצת ישיר (2006) בע"מ (להלן - מימון ישיר), חברה בת של ישיר מימון, מסגרת אשראי בנקאית בבנק הפועלים, כך שסך מסגרת האשראי המאושרת שהועמדה למימון ישיר בבנק הפועלים עומדת על סך 250 מיליון ש"ח. לפרטים בדבר הגדלת מסגרת האשראי לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, ראה באור 43'א' להלן.

2. בחודש מרס, 2012 אושרה למימון ישיר מסגרת אשראי בנקאית בבנק אגוד לישראל בע"מ (להלן - בנק אגוד) ולצורך כך נחתם הסכם פארי פאסו בין בנק הפועלים לבנק אגוד. נכון ליום 31 בדצמבר 2013, סך מסגרת האשראי המאושרת למימון ישיר בבנק אגוד עומדת על סך של 25 מיליון ש"ח.

3. בחודש אפריל, 2012 אושרה למימון ישיר מסגרת אשראי בבנק דיסקונט לישראל בע"מ (להלן - בנק דיסקונט) בסך 3.2 מיליון ש"ח. לצורך קבלת האשראי התחייבו ישיר מימון וישיר אחזקות כי לא יחולו שינויי שליטה במימון ישיר ובישיר מימון, בהתאמה, עד לפרעון האשראי. בנוסף, נתנה ישיר אחזקות ערבות לבנק דיסקונט להבטחת פרעון האשראי.

ליום 31 בדצמבר 2013, סך האשראי הבנקאית שנוצל על ידי מימון ישיר מתוך מסגרות האשראי האמורות בסעיפים 1-3 לעיל הסתכם לסך של כ- 107 מיליון ש"ח. בסמוך ליום אישור הדוחות הכספיים, סך האשראי הבנקאית המנוצל של מימון ישיר הסתכם לסך של כ- 181 מיליון ש"ח.

לצורך הבטחת פרעון האשראי של מימון ישיר כלפי בנק הפועלים ובנק אגוד (להלן - "הבנקים"), התחייבה ישיר מימון כי לא יחולו ביחס למימון ישיר כל שינוי מבנה או בעלות, ללא הסכמת הבנקים. כמו כן התחייבה ישיר מימון לא לפרוע אשראי אשר ניתן למימון ישיר קודם לפרעון האשראי לבנקים אלא אם כן נתנו הבנקים לכך הסכמתם בכתב מראש.

באור 19: - התחייבויות פיננסיות (המשך)

ג. פרטים בדבר בטחונות, התניות פיננסיות ותנאים כלליים של ההתחייבויות הפיננסיות (המשך)

1. אשראי לזמן קצר והלוואות מתאגידים בנקאיים (המשך)

ג. במימון ישיר (המשך)

לצורך הבטחת פרעון האשראי של ישיר מימון כלפי בנק הפועלים התחייבה ישיר מימון לשמור על יחסים פיננסיים, כפי שידווחו בדוחותיה הכספיים הרבעוניים והשנתיים, המבוקרים או סקורים על-ידי רואה חשבון חיצוני מוסמך, בכל עת ומעת לעת, כמפורט להלן:

1. שיעור ההון העצמי המוחשי מסך כל המאזן המתוקנן לא יפחת, בכל עת שהיא, מ- 12%.
2. סך ההון העצמי של מימון ישיר לא יפחת מ-35 מיליון ש"ח.
3. שיעור החוב הפיננסי מסך הלוואות ללקוחות לא יעלה על 80%.
4. שיעור המימון הממוצע של מימון ישיר בהלוואות ללקוחותיה לא יעלה, בכל עת, על 65%.
5. החל משנת 2011 ואילך, הרווח הנקי של מימון ישיר (לאחר מיסים ופעולות לא רגילות) לא יפחת מסכום של 1 ש"ח.

ליום 31 בדצמבר, 2013 מימון ישיר עומדת בהתניות הפיננסיות שנקבעו כאמור לעיל.

2. אגרות חוב

א. החברה

1. הנפקת אגרות חוב (סדרה ט')

ביום 21 במרס 2010 הנפיקה החברה 370,000,000 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה ט') רשומות על שם, בנות 1 ש"ח ע.ג. כל אחת, עומדות לפירעון (קרן) בארבעה (4) תשלומים שנתיים שווים, אשר ישולמו ביום 1 במאי של כל אחת מהשנים 2014 עד 2017 (כולל), צמודות (קרן וריבית) למדד המחירים לצרכן ונושאות ריבית שנתית (צמודה) של 5.75%, כפי שנקבעה במכרז, אשר תשולם בשני תשלומים בכל שנה קלנדארית, ביום 1 בחודש מאי וביום 1 בחודש נובמבר של כל שנה (למעט שנת 2010 בה יחול תשלום אחד בלבד ביום 1 בנובמבר ולמעט שנת 2017 בה יחול תשלום אחד בלבד ביום 1 במאי) (ריבית שנתית אפקטיבית 6.1%).

ביום 18 באוקטובר 2010, הנפיקה החברה אגרות חוב (סדרה ט') בדרך של הרחבת סדרת אגרות החוב הקיימות במחזור בהיקף של 80 מיליון ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה ט') רשומות על שם, בנות 1 ש"ח ע.ג. כל אחת. תמורת ההנפקה הסתכמה בכ- 86.8 מיליון ש"ח (ריבית שנתית אפקטיבית 5.2%).

להבטחת פירעון המלא של אגרות החוב (סדרה ט'), התחייבה החברה לשעבד שעבוד ראשון בדרגה מניות של ישיר אחזקות, המהוות במועד ההנפקה כ- 34.41% מההון המונפק והנפרע של ישיר אחזקות, ואשר יהיו מופקדות בחשבון בנק שישועבד לטובת הנאמן למחזיקי אגרות החוב (סדרה ט'). כמו כן, נקבע מנגנון לשחרור כמות מניות מסוימת של המניות מן השעבוד בהתאם לשווי היתרה הבלתי מסולקת של אגרות החוב (סדרה ט') ושווי המניות המשועבדות.

באור 19: - התחייבויות פיננסיות (המשך)

ג. פרטים בדבר בטחונות, התניות פיננסיות ותנאים כלליים של ההתחייבויות הפיננסיות (המשך)

2. אגרות חוב (המשך)

א. החברה (המשך)

1. הנפקת אגרות חוב (סדרה ט') (המשך)

בנוסף, התחייבה החברה כי עד לפירעון הסופי של אגרות החוב (סדרה ט'), היא לא תמכור, תעביר, תשעבד, תמשכן ו/או תעשה פעולה דומה אחרת כלשהי באחזקותיה בדבוקת השליטה בישיר אחזקות, כהגדרתה להלן. אי עמידה של החברה בהתחייבות המפורטת זו תהווה עילה להעמדה לפירעון מידי של כל היתרה הבלתי מסולקת של אגרות החוב (סדרה ט').

"דבוקת השליטה בישיר אחזקות" - 96,565,071 מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.ג. כ"א של ישיר אחזקות, אשר מהוות נכון למועד ההנפקה כ- 50.01% מהונה המונפק והנפרע של ישיר אחזקות.

כאמור לעיל, במסגרת הנפקת אגרות החוב (סדרה ט') התחייבה החברה כי כל זמן שאגרות החוב (סדרה ט') טרם נפרעו במלואן, היא תעמוד בכל אחת מאמות המידה הפיננסיות שלהלן:

א. ההון העצמי של החברה על פי דוחותיה הכספיים (סולו) מבוקרים או סקורים (לפי העניין) האחרונים לא יפחת מ-350 מיליון ש"ח.

ב. היחס שבין ההון העצמי של החברה לבין סך המאזן של החברה על פי דוחותיה הכספיים מבוקרים או סקורים (לפי העניין) האחרונים, שלא על בסיס מאוחד (דהיינו מאזן סולו), לא יפחת מ- 45%.

ג. החוב הפיננסי נטו של החברה, כהגדרתו להלן, בהתאם לדוחותיה הכספיים (סולו) מבוקרים או סקורים (לפי העניין) האחרונים, שאין כנגדו שעבודים קבועים (למעט שעבוד מניות ישיר אחזקות לטובת הנאמן למחזיקי אגרות החוב (סדרה ט')), בהתאם לשטר הנאמנות מיום 21 במרס 2010) (במקרה ששווי של נכס, שעליו נרשם שעבוד קבוע, יהיה נמוך מסכום ההלוואה ו/או האשראי שנטלה החברה לשם רכישת אותו הנכס, ההפרש שבין סכום ההלוואה ו/או האשראי האמורים לבין שווי אותו הנכס כן ייחשב כחלק מן החוב הפיננסי נטו של החברה שאין כנגדו שעבוד):

1. לא יעלה על 70% משווי השוק של הבטוחה בבורסה כהגדרתו להלן.

לעניין זה, "שווי השוק של הבטוחה בבורסה" - הינו שווי הבטוחה כפי שייקבע לפי השווי הממוצע (לפי שערי הנעילה) של מניית ישיר אחזקות במהלך 30 ימי המסחר הרצופים האחרונים בבורסה (כולל אותו היום בו נמדד השווי). בדיקת שווי השוק של הבטוחה בבורסה תיערך על-ידי החברה בתום כל יום מסחר.

2. לא יעלה על 50% משווי הבטוחה כפי שייקבע על פי הערכת שווי חיצונית לבטוחה שתזמין החברה (אם וככול שתזמין).

"חוב פיננסי" - כולל אשראי לזמן קצר או לזמן ארוך מגופים פיננסיים כלשהם, אגרות חוב (לרבות אגרות חוב הניתנות להמרה), ניירות ערך מסחריים, חובות במסגרת הסדר נושים וכל אשראי (שאינו אשראי מספקים) או הלוואה אחרת כולל הלוואות בעלי עניין (לרבות הלוואות בעלים).

באור 19: - התחייבויות פיננסיות (המשך)

ג. פרטים בדבר בטחונות, התניות פיננסיות ותנאים כלליים של ההתחייבויות הפיננסיות (המשך)

2. אגרות חוב (המשך)

א. החברה (המשך)

1. הנפקת אגרות חוב (סדרה ט') (המשך)

או לחלופין

"חוב פיננסי נטו" - חוב פיננסי בניכוי מזומנים, פיקדונות וניירות ערך סחירים.

ההון העצמי של ישיר אחזקות על פי דוחותיה הכספיים (סולו) מבוקרים או סקורים (לפי העניין) האחרונים לא יפחת מ-250 מיליון ש"ח.

חריגה בשיעור שאינו עולה על 10% מההתחייבויות המפורטות לעיל לא תהווה עילה להעמדה לפירעון מיידי של אגרות החוב (סדרה ט'), אך תזכה בתוספת ריבית של 0.5% ("הריבית הנוספת"), עד להסרת החריגה (מובהר, כי כל עוד משולמת ריבית נוספת מחמת חריגה מהתחייבות אחת, לא תשולם ולא תחול בגין אותה תקופה, ריבית נוספת בשל חריגה מהתחייבות אחרת).

כמו כן, התחייבה החברה כלפי הנאמן לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ט'), כי כל זמן שלא נפרעה לפחות מחצית מן הע.ג. של קרן אגרות החוב (סדרה ט'), תהיה החברה בשליטה של ה"ה אבינועם שנידמן, משה (מוקי) שנידמן ודורון שנידמן, או מי מהם. לעניין זה "שליטה" תתפרש כאמור בחוק ניירות ערך, ואולם החזקה בשיעור שלא יפחת מ- 45% מזכויות ההצבעה בחברה, תיחשב כשליטה לעניין זה אם אין אדם אחר המחזיק אף הוא בחברה בשיעור זה או בשיעור גבוה ממנו.

שינוי בשליטה בניגוד לאמור לעיל לא יהווה, בשום מקרה, הפרה של שטר הנאמנות ו/או של התחייבויות החברה ו/או עילה לפרעון מיידי של אגרות החוב (סדרה ט') אלא במקרה זה תחול רק העלאת הריבית על אגרות החוב (סדרה ט') בריבית הנוספת, כאמור לעיל בשינויים המחויבים, כקבוע בשטר הנאמנות.

כל עוד מניות ישיר אחזקות אינן נסחרות בבורסה, בדיקת שווי מניות ישיר אחזקות המהוות את הבטוחה כאמור באמת המידה האמורה בסעיף ג' לעיל, תעשה על-פי הערכת שווי בלבד.

בחודש ינואר 2011 פנתה החברה לנאמן בבקשה, כי המנגנון הקבוע בשטר הנאמנות בדבר פרסום הערכת שווי של ישיר אחזקות ישונה באופן שהערכות השווי תהיינה סמוכות לפרסום הדוחות הכספיים השנתיים ו/או חצי שנתיים, קרי המועד האחרון לפרסום הערכות השווי יהא לא יאוחר מיום 20.5 מידי שנה ולפיכך תתבסס הערכת השווי על דוחותיה הכספיים המבוקרים של ישיר אחזקות לתקופה שמסתיימת ביום 31 בדצמבר בכל שנה, והמועד האחרון לפרסום אישור הערכות השווי החצי שנתי יהא לא יאוחר מיום- 20.11 מידי שנה. הנאמן נעתר לבקשת החברה.

באור 19: - התחייבויות פיננסיות (המשך)

ג. פרטים בדבר בטחונות, התניות פיננסיות ותנאים כלליים של ההתחייבויות הפיננסיות
(המשך)

2. אגרות חוב (המשך)

א. החברה (המשך)

1. הנפקת אגרות חוב (סדרה ט') (המשך)

ביום 20 במאי 2013 פרסמה החברה הערכת שווי למניות ישיר אחזקות, בהתאם להתחייבויות החברה על פי שטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ט'). בהתאם להערכת השווי, וזאת בהתבסס גם על הערכות שווי ביחס לחברות המוחזקות של ישיר אחזקות, בהתאם לשיעורי האחזקה באותו מועד: ישיר ביטוח (83%), אדגר (62.69%), ישיר מימון (100%) ומיטב (28.56%), שוויה ההוגן של ישיר אחזקות ליום 31 בדצמבר, 2012 הינו בטווח של $\pm 5\%$ מ-1,096 מיליוני ש"ח.

ביום 19 בנובמבר 2013, בהתאם להוראות שטר הנאמנות, העבירה החברה לנאמן למחזיקי אגרות החוב (סדרה ט') אישור מטעם מעריך השווי לפיו לא חל שינוי מהותי לרעה בשווי השוק ההוגן של ישיר אחזקות ביחס להערכת השווי, למעט השפעה של שינוי הסכם דמי הניהול בין ישיר ביטוח לישיר אחזקות כך שהופחתו דמי הניהול השנתיים מסך של כ-22.6 מיליוני ש"ח לכ-5 מיליוני ש"ח. ההשפעה של השינוי בהסכם דמי הניהול כאמור הינה עליה של כ-112 מיליוני ש"ח בשווי השוק ההוגן של ישיר אחזקות לעומת הערכת השווי.

ליום 31 בדצמבר 2013 החברה עומדת בהתניות הפיננסיות שנקבעו כאמור לעיל.

2. הנפקת אגרות חוב (סדרה י')

ביום 6 בדצמבר 2012 הנפיקה החברה 270,000,000 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה י') רשומות על שם, בנות 1 ש"ח ע.ג. כל אחת, עומדות לפירעון (קרן) בתשלום שנתי אחד ביום 31 בדצמבר 2017, צמודות (קרן וריבית) למדד המחירים לצרכן ונושאות ריבית שנתית (צמודה) של 5%, אשר תשולם בשני תשלומים בכל שנה קלנדארית, ביום 30 בחודש יוני וביום 31 בחודש דצמבר של כל אחת מהשנים 2013 עד 2017 (ריבית שנתית אפקטיבית 5.5%).

להבטחת פירעונן המלא של אגרות החוב (סדרה י'), התחייבה החברה לרשום שעבוד יחיד קבוע וראשון בדרגה על מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.ג. כ"א של אדגר, לרבות הזכויות הנלוות להן, שבבעלות ישיר אחזקות, כולן או חלקן, אך לא פחות מכמות מניות שתהווה מניות שליטה (כהגדרתה בחוק ניירות ערך - התשכ"ח - 1968) באדגר ("המניות המשועבדות"). בתחילת שנת 2013 התקיימו התנאים המתלים לרישום השעבוד לטובת הנאמן למחזיקי אגרות החוב (סדרה י') כאמור, בכללם קבלת אישור הממונה על שוק ההון ביטוח וחסכון במשרד האוצר בקשר עם תיקון הסכם הלוואה במסגרתו שועבדו המניות המשועבדות לטובת גוף בנקאי וכן שחרור השעבוד לטובת הגוף הבנקאי כאמור. עם רישום השעבוד לטובת הנאמן למחזיקי אגרות החוב (סדרה י') הועברה תמורת ההנפקה לחברה. כמו כן, נקבע מנגנון לשחרור כמות מניות מסוימת של המניות המשועבדות מן השעבוד בהתאם לשווי היתרה הבלתי מסולקת של אגרות החוב (סדרה י') ושווי המניות המשועבדות.

באור 19: - התחייבויות פיננסיות (המשך)

ג. פרטים בדבר בטחונות, התניות פיננסיות ותנאים כלליים של ההתחייבויות הפיננסיות (המשך)

2. אגרות חוב (המשך)

א. החברה (המשך)

2. הנפקת אגרות חוב (סדרה י') (המשך)

כמות המניות אשר תשועבדנה תיקבע לפי ה-LTV, שהינו היחס שבין (א) יתרת הערך המתואם של אגרות חוב (סדרה י'), כהגדרתו להלן, בניכוי שווי הבטוחות, כמפורט להלן. לבין (ב) שווי המניות המשועבדות, כהגדרתו להלן.

ביום 3 בנובמבר 2013 שחרר הנאמן לבקשת החברה 13,785,341 מניות משועבדות בהתאם למנגנון האמור לעיל. עובר לשחרור המניות מן השעבוד, מספר המניות המשועבדות עומד על 56,494,309 ע.ג. ושווי הבטוחות עומד על כ-50 מיליון ש"ח.

החברה התחייבה כי ה-LTV לא יעלה על 0.6. עלייה של ה-LTV מעל ל-0.6 תגדיל את שיעור הריבית בשיעור של 0.5%. בכל מקרה בו יעלה הערך המתואם על 95% משווי השוק של המניות המשועבדות בבורסה, תהווה זו עילה לפרעון מיידי, בכפוף לתקופת ריפוי כאמור בשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה י')

הערך המתואם - יתרת קרן אגרות החוב (סדרה י') (בתוספת הפרשי הצמדה וריבית שטרם שולמה).

שווי הבטוחות - ערבות אוטונומית בנקאית שתועמד על ידי בנק אחד מחמשת הבנקים הגדולים בישראל, ו/או פיקדון כספי או סכומים במזומן בחשבון נאמנות עבור מחזיקי אגרות החוב (סדרה י') באחד מחמשת הבנקים הגדולים בישראל.

שווי המניות המשועבדות - התוצאה המתקבלת ממכפלת: (א) הון למניית אדגר, כהגדרתו להלן; ו- (ב) מס' המניות המשועבדות (כפי שיהיה במועד בדיקה). לעניין זה, "הון למניית אדגר" ייקבע על פי ההון המיוחס לבעלי המניות של אדגר (שאינו כולל זכויות שאינן מקנות שליטה) והכל כפי שבא לידי ביטוי בדוחותיה הכספיים המבוקרים או הסקורים האחרונים של אדגר, כפי שיפורסמו על ידה ביחס לרבעון קלנדרלי, מחולק במספר המניות המונפקות של אדגר (ללא מניות רדומות).

במסגרת הנפקת אגרות החוב (סדרה י') התחייבה החברה כי כל זמן שאגרות החוב (סדרה י') טרם נפרעו במלואן, היא תעמוד בכל אחת מאמות המידה הפיננסיות שלהלן:

א. ההון העצמי המיוחס לבעלי המניות של החברה על פי דוחותיה הכספיים (סולו) מבוקרים או סקורים (לפי העניין) האחרונים לא יפחת מ-420 מיליון ש"ח למשך תקופה העולה על רבעון אחד.

ב. היחס שבין ההון העצמי המיוחס לבעלי המניות של החברה לבין סך המאזן של החברה בניכוי מזומנים, פיקדונות וניירות ערך סחירים, כהגדרת מונחים אלו בכללי חשבונאות מקובלים, על פי דוחותיה הכספיים המבוקרים או הסקורים (לפי העניין) האחרונים, שלא על בסיס מאוחד (דהיינו מאזן סולו), לא יפחת משיעור של 45% למשך תקופה העולה על רבעון אחד.

באור 19: - התחייבויות פיננסיות (המשך)

ג. פרטים בדבר בטחונות, התניות פיננסיות ותנאים כלליים של ההתחייבויות הפיננסיות
(המשך)

2. אגרות חוב (המשך)

א. החברה (המשך)

2. הנפקת אגרות חוב (סדרה י') (המשך)

ג. החוב הפיננסי נטו (כהגדרתו להלן) של החברה על פי דוחותיה הכספיים המבוקרים או סקורים (לפי העניין) האחרונים, על בסיס סולו לא יעלה על 700 מיליון ש"ח למשך תקופה העולה על רבעון אחד.

ד. החוב הפיננסי נטו של החברה לא יעלה על 65% משווי אחזקות החברה (כהגדרתן להלן) למשך תקופה העולה על רבעון אחד.

"חוב פיננסי" - אשראי לזמן קצר או לזמן ארוך מגופים פיננסיים כלשהם, אגרות חוב, לרבות אגרות חוב הניתנות להמרה, ניירות ערך מסחריים, חובות במסגרת הסדר נושים וכל אשראי שאינו אשראי מספקים) או הלוואה אחרת כולל הלוואות בעלי עניין (לרבות הלוואות בעלים).

"חוב פיננסי נטו" - החוב הפיננסי של החברה, בצירוף החוב הפיננסי של ישיר אחזקות, בניכוי מזומנים, פיקדונות וניירות ערך סחירים של החברה ושל ישיר אחזקות. ובניכוי הלוואות שהעמידה החברה לישיר אחזקות, והלוואות שהעמידה ישיר אחזקות לחברה ושטרי הון שהנפיקה ישיר אחזקות לחברה.

"שווי אחזקות החברה" - שווי נכסי החברה בתוספת שווי נכסי ישיר אחזקות, בהתאם להערכת שווי שתפרסם החברה לשווי נכסי החברה, למעט ביחס לשווי אחזקות החברה באדגר אשר יחושב לפי הנמוך מביין: (1) 90% מההון העצמי של אדגר כפי שיהיה מעת לעת בהתאם לדוחותיה הכספיים האחרונים מבוקרים או סקורים לפי העניין; (2) שווי אדגר בהתאם להערכת שווי. לעניין זה, "הערכת שווי" משמעה - הערכת שווי חיצונית לאחזקות החברה שתזמין החברה מדי פעם בפעם ממעריך שווי שיבחר על ידה בהסכמת הנאמן ותפרסמה במערכת המגנ"א ובמקביל תישלח העתקה לנאמן. יובהר כי לעניין זה, הערכת השווי האמורה תהיה תקפה לתקופה של 12 חודשים מיום פרסומה.

חריגה בשיעור שאינו עולה על 10% מההתחייבויות המפורטות בסעיף קטן א' עד ד' לעיל וכן עלייה של ה-LTV מעל ל-0.6 לא תהווה עילה להעמדה לפירעון מיידי של אגרות החוב (סדרה י'), אך תזכה בתוספת ריבית של 0.5% ("הריבית הנוספת"), עד להסרת החריגה (ומובהר, כי כל עוד משולמת ריבית נוספת מחמת חריגה מהתחייבות אחת, לא תשולם ולא תחול בגין אותה תקופה, ריבית נוספת בשל חריגה מהתחייבות אחרת.

חריגה בשיעור העולה על 10% מההתחייבויות המפורטות בסעיף קטן א' עד ד' לעיל למשך תקופה העולה על שני רבעונים רצופים וכן עלייה של ה-LTV אל מעל 0.7 למשך תקופה בת 30 ימים ויותר תהווה עילה להעמדה לפירעון מיידי של אגרות החוב (סדרה י').

באור 19: - התחייבויות פיננסיות (המשך)

ג. פרטים בדבר בטחונות, התניות פיננסיות ותנאים כלליים של ההתחייבויות הפיננסיות (המשך)

2. אגרות חוב (המשך)

א. החברה (המשך)

2. הנפקת אגרות חוב (סדרה י') (המשך)

כל זמן שאגרות החוב (סדרה י') טרם נפרעו במלואן, החברה התחייבה שלא תחלק דיבידנד, אם מיד לאחר חלוקת הדיבידנד ההון העצמי של החברה על פי דוחותיה הכספיים (סולו) מבוקרים או סקורים (לפי העניין) האחרונים, יפחת מ- 420 מיליון ש"ח, ובלבד שהחברה תעמוד באחד מהתנאים המפורטים להלן (ובמהלך 12 החודשים הראשונים החל ממועד הנפקת אגרות החוב (סדרה י') תעמוד החברה בכל מקרה בתנאי הראשון):

א. הדיבידנד האמור לא יעלה על סך של 70% מהכנסות החברה.

"הכנסות החברה" - תקבולים שקיבלה החברה ו/או ישיר אחזקות. במהלך 12 החודשים שלפני חלוקת הדיבידנד, בגין דמי ניהול, דיבידנד ו/או כל תקבולים אחרים שהתקבלו בידי החברה ו/או ישיר אחזקות מהחברות המוחזקות על ידן, כפי שתהיינה מעת לעת, ובניכוי הוצאות ההנהלה וכלליות של החברה במהלך תקופה זו.

ב. יתרת המזומנים ו/או שווי מזומנים לרבות ניירות ערך בבעלות החברה ו/או יתרת מזומנים ו/או שווי מזומנים לרבות ניירות ערך בבעלות ישיר אחזקות על פי דוחותיהן הכספיים האחרונים מבוקרים או סקורים (לפי העניין), לא יפחת מסך של 80 מיליון ש"ח לאחר החלוקה.

כמו כן, התחייבה החברה כלפי הנאמן לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה י'), כי כל זמן שאגרות החוב (סדרה י') לא נפרעו, תהיה החברה בשליטה של ה"ה אבינועם שנידמן, משה (מוקי) שנידמן ודורון שנידמן, או מי מהם. לעניין זה "שליטה" תתפרש כאמור בחוק ניירות ערך, ואולם החזקה בשיעור שלא יפחת מ- 45% מזכויות ההצבעה בחברה, תיחשב כשליטה לעניין זה אם אין אדם אחר המחזיק אף הוא בחברה בשיעור זה או בשיעור גבוה ממנו.

ליום 31 בדצמבר 2013 החברה עומדת בהתניות הפיננסיות שנקבעו כאמור לעיל.

באור 19: - התחייבויות פיננסיות (המשך)

ג. פרטים בדבר בטחונות, התניות פיננסיות ותנאים כלליים של ההתחייבויות הפיננסיות
(המשך)

2. אגרות חוב (המשך)

ב. אדגר

1. הנפקת אגרות חוב (סדרה ד')

במסגרת תשקיף מחודש אוגוסט, 2004 של חברת אדגר, הונפקו 150,000 אלפי ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה ד') אשר הוצעו ב- 100% מערכן הנקוב, רשומות על שם, עומדות לפרעון בשבעה תשלומים שווים ביום 31 באוגוסט, של כל אחת מהשנים 2007 ועד 2013 (כולל), נושאות ריבית שנתית בשיעור של 6.35% אשר תשולם ביום 31 באוגוסט, של כל אחת מהשנים 2005 ועד לפרעון של אגרות החוב (סדרה ד'). אגרות החוב והריבית בגין צמודות למדד המחירים שפורסם בגין חודש יולי, 2004.

סך תמורת ההנפקה נטו מהוצאות הנפקה בסך 4,850 אלפי ש"ח הסתכמה בכ- 145,150 אלפי ש"ח.

בחודש ספטמבר 2005, הנפיקה אדגר בהקצאה פרטית 40,000 אלפי ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה ד') במסגרת הרחבת הסדרה הקיימת של סדרה ד'. תנאי אגרות החוב הינם בהתאם לאגרות החוב (סדרה ד') שהונפקו בשנת 2004. סך תמורת ההנפקה נטו מהוצאות הנפקה הסתכמה בכ- 42,500 אלפי ש"ח.

בחודש מרס, 2006 במסגרת הרחבה נוספת של סדרה ד' הנפיקה אדגר 80,000 אלפי ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה ד'), תנאי אגרות החוב הינם בהתאם לאגרות החוב (סדרה ד') שהונפקו בשנת 2004 בתמורה ל-87,300 אלפי ש"ח (בניכוי הוצאות הנפקה).

ביום 31 באוגוסט, 2013 פרעה אדגר פרעון סופי של יתרת 31,737,934 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה ד') בתמורה לסך של כ-39 מיליון ש"ח.

2. הנפקת אגרות חוב (סדרה ה')

בחודשים מרס ומאי 2007, הנפיקה אדגר לכלל פיננסים בטוחה ברוקראז' בע"מ (להלן: "כלל פיננסים"), 250,000 אלפי ש"ח ע.ג. אג"ח (סדרה ה'), תוך מתן האפשרות לכלל פיננסים להפיץ את אגרות החוב (סדרה ה') למשקיעים מוסדיים. אגרות החוב עומדות לפרעון ב-5 תשלומים שנתיים שווים, החל מ-12.3.2011 ועד 12.3.2015. הריבית הנקובה הינה 4.70%, צמודה למדד המחירים לצרכן (מדד הבסיס הינו המדד בגין חודש ינואר 2007), המשולמת פעם בשנה.

בחודש מרס, 2008 הקצתה אדגר בהקצאה פרטית למשקיעים מוסדיים 50,400 אלפי ש"ח ע.ג. אג"ח (סדרה ה') כהרחבה של הסדרה הקיימת. תמורת ההנפקה (בניכוי הוצאות הנפקה) הסתכמה בכ- 49 מיליון ש"ח. תנאי אגרות החוב הינם בהתאם לאגרות החוב (סדרה ה') שהונפקו בשנת 2007.

באור 19: - התחייבויות פיננסיות (המשך)

ג. פרטים בדבר בטחונות, התניות פיננסיות ותנאים כלליים של ההתחייבויות הפיננסיות (המשך)

2. אגרות חוב (המשך)

ב. אדגר (המשך)

3. הנפקת אגרות חוב (סדרה ו')

ביום 4 במאי 2010 הנפיקה אדגר 200 מיליון ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה ו'), רשומות על שם, בנות 1 ש"ח ערך נקוב כל אחת בתמורה לערכן הנקוב, עומדות לפרעון בארבעה תשלומים שנתיים שווים, אשר ישולמו ביום 1 במאי בין השנים 2014 עד 2017 (כולל). אגרות החוב צמודות למדד המחירים לצרכן (מדד הבסיס הינו מדד מרס 2010) ונושאות ריבית שנתית בשיעור 6.1% המשולמת פעמיים בשנה החל מיום 1 בנובמבר, 2010 ועד ליום 1 במאי, 2017 (ריבית שנתית אפקטיבית 6.3%). סך תמורת ההנפקה בניכוי הוצאות הנפקה בסך כ- 2 מיליון ש"ח, הסתכמה נטו, בכ- 198 מיליון ש"ח.

במסגרת ההנפקה נקבעו לאדגר אמות מידה פיננסיות כדלקמן:

1. ההון העצמי לא יפחת מ- 500 מיליון ש"ח.
2. היחס בין ההון העצמי לבין סך המאזן בניכוי מזומנים ופקדונות לא יפחת מ- 20%.

במידה ותחרוג אדגר באחת או יותר מאמות המידה המוזכרות לעיל יוגדל שיעור הריבית שישולם על ידי אדגר למחזיקי אגרות החוב מסדרה ו' בשיעור שנתי של 0.5%.

נוסף על כך, אם יעודכן דירוג אגרות החוב (סדרה ו'), כך שהדירוג שיקבע לאגרות החוב (סדרה ו') יהיה נמוך מדירוג BAA1 או דירוג מקביל לו, יוגדל שיעור הריבית שישולם על ידי אדגר למחזיקי אגרות החוב (סדרה ו') בשיעור שנתי של 0.25%, מוכפל במספר דרגות הדירוג בו ידורגו אגרות החוב (סדרה ו') מתחת לדירוג Baa1. כמו כן, אם היחס שבין ההון העצמי לבין סך המאזן של אדגר (בניכוי מזומנים ופקדונות) יפחת מ-12%, החריגה תהווה עילה להעמדה לפירעון מיידי של כל היתרה הבלתי מסולקת של אגרות החוב.

ליום 31 בדצמבר, 2013 עומדת אדגר בכל אמות המידה הפיננסיות המוזכרות לעיל.

4. הנפקת אגרות חוב (סדרה ז')

ביום 13 בינואר 2011 הנפיקה אדגר 200 מיליון ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה ז') בתמורה לסך של כ-196.6 מיליון ש"ח (בניכוי הוצאות הנפקה). אגרות החוב צמודות קרן וריבית למדד המחירים לצרכן, רשומות על שם, בנות 1 ש"ח ע.ג. כל אחת ונושאות ריבית שנתית של 5.6%. הריבית תשולם החל מיום 1 ביולי 2011 ועד וכולל יום 1 בינואר 2020, בשני תשלומים בכל שנה קלנדארית והקרן תיפרע בשישה תשלומים שנתיים, אשר ישולמו ביום 1 בינואר בכל אחת מהשנים 2015 עד 2020 (כולל).

ביום 19 במאי 2013, הנפיקה אדגר לציבור סך של 180 מיליון ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה ז') במסגרת הרחבת סדרה, בתמורה לסך של כ-193.8 מיליון ש"ח (בניכוי הוצאות הנפקה). תנאי אגרות החוב הינם בהתאם לאגרות החוב (סדרה ז') שהונפקו על-ידי אדגר על-פי תשקיף מדף מיום 29 במאי, 2012.

במסגרת ההנפקה נקבעו לאדגר אמות מידה פיננסיות כדלקמן:

1. ההון העצמי לא יפחת מ-500 מיליון ש"ח.
2. היחס בין ההון העצמי לבין סך המאזן של אדגר בניכוי מזומנים ופקדונות לא יפחת מ-20%.

באור 19: - התחייבויות פיננסיות (המשך)

ג. פרטים בדבר בטחונות, התניות פיננסיות ותנאים כלליים של ההתחייבויות הפיננסיות (המשך)

2. אגרות חוב (המשך)

ב. אדגר (המשך)

4. הנפקת אגרות חוב (סדרה ז') (המשך)

במידה ואדגר תחרוג באחת מאמות המידה המוזכרות לעיל יוגדל שיעור הריבית שישולם על ידי אדגר למחזיקי אגרות החוב (סדרה ז') בשיעור שנתי של 0.5% (אם תחרוג משניהם). כמו כן, אם היחס שבין ההון העצמי לבין סך המאזן של אדגר (בניכוי מזומנים ופקדונות) יפחת מ-12%, או אם ההון העצמי של אדגר יפחת מ-350 מיליון ש"ח לתקופה העולה על שני רבעונים, החריגה תהווה עילה להעמדה לפרעון מיידי של כל היתרה הבלתי מסולקת של אגרות החוב.

אם יעודכן דירוג אגרות החוב (סדרה ז'), כך שהדירוג שיקבע לאגרות החוב (סדרה ז') יהיה נמוך מדירוג Baa1 או דירוג מקביל לו, יוגדל שיעור הריבית שישולם על ידי אדגר למחזיקי אגרות החוב (סדרה ז') בשיעור שנתי של 0.5%, מוכפל במספר דרגות הדירוג בו ידורגו אגרות החוב (סדרה ז') מתחת לדירוג Baa1. דירוג נמוך מ-Ba2 מהווה אף הוא עילה לפרעון מיידי.

בנוסף, התחייבה אדגר שהדיבידנד הממוצע בכל שנה קלנדרית במהלך השנים 2011-2016 לא יעלה על 60 מיליון ש"ח, וכן שחלוקת הדיבידנד לא תביא לכך שיחס חוב מאוחד נטו ל-CAP (חוב מאוחד נטו + הון) יעלה על 80%.

ליום 31 בדצמבר, 2013 עומדת אדגר בכל אמות המידה הפיננסיות המוזכרות לעיל.

5. הנפקת אגרות חוב (סדרה ח')

ביום 17 בדצמבר, 2013 הנפיקה אדגר 197,981,000 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה ח') בתמורה לסך של כ-195.2 מיליון ש"ח (בניכוי הוצאות הנפקה). אגרות החוב צמודות קרן וריבית למדד המחירים לצרכן, ממדד אוקטובר 2013, בנות 1 ש"ח ע.ג. כל אחת ונושאות ריבית שנתית של 3.5%. הריבית תשולם החל מיום 1 ביולי, 2014 ועד וכולל יום 1 בינואר, 2023, בשני תשלומים בכל שנה קלנדארית והקרן תיפרע בחמישה תשלומים שנתיים ביום 1 בינואר בכל אחת מהשנים 2019 עד 2023 כולל.

במסגרת ההנפקה נקבעו לאדגר אמות מידה פיננסיות כדלקמן:

1. ההון העצמי לא יפחת מ-650 מיליון ש"ח.
2. היחס בין ההון העצמי לבין סך המאזן של אדגר בניכוי מזומנים ופקדונות לא יפחת מ-20%.
3. היחס בין החוב המאוחד, נטו בניכוי פקדונות והלוואות בעלים של השותף בחברה הבלגית באמצעותה מוחזקת פעילות אדגר בפולין לבין ה-NOI השנתי לא יעלה על 15.

במידה ותחרוג אדגר באחת מאמות המידה המוזכרות לעיל יוגדל שיעור הריבית שישולם על ידי אדגר למחזיקי אגרות החוב (סדרה ח') בשיעור שנתי של 0.5%.

באור 19: - התחייבויות פיננסיות (המשך)

ג. פרטים בדבר בטחונות, התניות פיננסיות ותנאים כלליים של ההתחייבויות הפיננסיות (המשך)

2. אגרות חוב (המשך)

ב. אדגר (המשך)

5. הנפקת אגרות חוב (סדרה ח') (המשך)

בנוסף על כך, אם יעודכן דירוג אגרות החוב (סדרה ח'), כך שהדירוג שיקבע לאגרות החוב (סדרה ח') יהיה נמוך בדרגה אחת מדירוג Baa1 או דירוג מקביל לו, יוגדל שיעור הריבית שישולם על ידי אדגר למחזיקי אגרות החוב (סדרה ח') בשיעור שנתי של 0.5%. בגין כל ירידה נוספת בדרגת הדירוג יגדל שיעור הריבית ב- 0.25% נוספים עד למגבלה בסך כולל של 1%. דירוג נמוך מ Baa3 הינו עילה לפרעון מיידי. כמו כן, אם היחס שבין ההון העצמי לבין סך המאזן של אדגר (בניכוי מזומנים ופקדונות) יפחת מ-16%, או אם ההון העצמי יפחת מ-500 מיליון ש"ח, או אם היחס בין החוב המאוחד נטו (בניכוי מזומנים, פקדונות והלוואות של השותף בחברה הבלגית באמצעותה מוחזקת פעילות אדגר בפולין) לבין ה NOI השנתי יעלה על 19 לתקופה העולה על שני רבעונים, החריגה תהווה עילה להעמדה לפרעון מיידי של כל היתרה הבלתי מסולקת של אגרות החוב.

בנוסף, התחייבה אדגר כי הדיבידנד הממוצע בכל שנה קלנדרית החל ממועד הנפקת אגרות החוב ועד ליום הפרעון הסופי לא יעלה על 60 מיליון ש"ח למעט בתקופה מיום הנפקת אגרות החוב ועד ליום 31 בדצמבר 2018 (להלן: "תקופת המגבלה") אשר בתקופת המגבלה ניתן לחלק בנוסף עד 50 מיליון ש"ח בשנה עד למגבלה של 100 ש"ח בתקופת המגבלה, וכן שחלוקת דיבידנד לא תביא לכך שיחס חוב מאוחד נטו ל-CAP (חוב מאוחד נטו + הון) יעלה על 78%.

ליום 31 בדצמבר 2013 עומדת אדגר בכל אמות המידה הפיננסיות המוזכרות לעיל.

6. דירוג אגרות החוב של אדגר

ביום 9 במאי 2013, אישררה מידרוג דירוג Baa1 יציב עבור כלל סדרות אגרות החוב (ד'ז') של אדגר שבמחזור, וכן אישרה דירוג Baa1 יציב להנפקת אגרות חוב נוספות של אדגר בהיקף של עד 180 מיליון ש"ח ע.ג. ביום 26 בנובמבר 2013 העלתה מידרוג את הדירוג עבור סדרות אגרות החוב של אדגר אשר במחזור (סדרות ה'ז') לדורג A3 יציב וכן אישרה דירוג של A3 יציב להנפקת אגרות חוב נוספות בהיקף של עד 220 מיליון ש"ח ע.ג..

ביום 9 בספטמבר 2013, העלתה מעלות (Standard&Poor's) את הדירוג עבור אגרות החוב של אדגר (סדרה ה') אשר נמצאות במחזור מדירוג iBBB עם תחזית יציבה לדירוג iBBB+ עם תחזית יציבה.

7. רכישה עצמית של אגרות חוב של אדגר

בחודש נובמבר 2010 החליט דירקטוריון אדגר להסמיך את הנהלת אדגר לבצע מעת לעת רכישה עצמית של אגרות חוב (סדרה ד') בהיקף כספי כולל של עד 50 מיליון ש"ח.

במהלך שנת 2012 רכשה אדגר סך של 7,612 אלפי ש"ח ע.ג אגרות חוב (סדרה ד') של אדגר בתמורה לכ- 10 מיליון ש"ח.

באור 19: - התחייבויות פיננסיות (המשך)

ג. פרטים בדבר בטחונות, התניות פיננסיות ותנאים כלליים של ההתחייבויות הפיננסיות (המשך)

3. כתבי התחייבות נדחים

א. ביטוח ביטוח

ביום 28 בספטמבר, 2008 הנפיקה ישיר ביטוח כתב התחייבות נדחה מבנק בסך 50 מיליון ש"ח. כתב ההתחייבות צמוד למדד המחירים לצרכן ונושא ריבית בשיעור 6.61%. פרעונו של כתב ההתחייבות הינו ב-17 תשלומים רבעוניים החל מיום 25 בדצמבר, 2011 וכלה ביום 25 בדצמבר, 2015. תשלום הריבית הינו מידי רבעון החל מיום 25 בדצמבר, 2008 וכלה ביום 25 בדצמבר, 2015. כתב ההתחייבות שימש כהון משני נחות של ישיר ביטוח בהתאם לתקנות ההון.

ביום 18 במאי, 2009 הנפיקה ישיר ביטוח כתב התחייבות נדחה לתאגיד בנקאי בסך 40 מיליון ש"ח. כתב ההתחייבות צמוד למדד המחירים לצרכן ונושא ריבית בשיעור של 6.2%. פרעונו של כתב ההתחייבות הינו ב-25 תשלומים רבעוניים החל מיום 18 במאי, 2011 וכלה ביום 18 במאי, 2017. תשלומי הריבית הינם מידי רבעון החל מיום 18 באוגוסט, 2009 וכלה ביום 18 במאי, 2017. כתב ההתחייבות שימש כהון משני נחות של ישיר ביטוח בהתאם לתקנות ההון.

ביום 24 בנובמבר, 2013 קיבלה ישיר ביטוח מהפיקוח אישור עקרוני לפרעון מוקדם של שני כתבי ההתחייבות לעיל וביום 2 בדצמבר, 2013 נפרעו כתבי ההתחייבות.

ב. באי.די.איי הנפקות (2010) בע"מ (להלן - אי.די.איי הנפקות)

1. ביום 15 באוגוסט 2010 הקימה ישיר ביטוח את חברת אי.די.איי הנפקות (2010) בע"מ (להלן - "אי.די.איי הנפקות"). תחום הפעילות היחיד של אי.די.איי הנפקות, הינו גיוס מקורות בישראל עבור ישיר ביטוח, באמצעות הנפקות (ציבוריות ופרטיות) של כתבי התחייבות ו/או אגרות חוב ו/או שטרי הון, אשר תמורתן מופקדת ביטוח לשימושה על-פי שיקוליה ועל אחריותה.

בהמשך לאמור לעיל, קיבלה ישיר ביטוח ממידרוג בע"מ, דירוג A1 לאיתנותה הפיננסית (IFSR), וכן דירוג A2 בגין סדרה של כתבי התחייבות נדחים בהיקף של עד 71 מיליון ש"ח, שישמשו כהון שלישוני מורכב של ישיר ביטוח ודירוג A3 בגין סדרה של כתבי התחייבות נדחים בהיקף של עד 51 מיליון ש"ח, שישמשו כהון משני מורכב של ישיר ביטוח.

2. ביום 18 בנובמבר, 2010 פרסמה אי.די.איי הנפקות תשקיף להנפקתן של 71,000,000 תעודות ההתחייבות (סדרה א'), בנות 1 ש"ח ע.ג. כל אחת ושל 51,000,000 תעודות ההתחייבות (סדרה ב'), בנות 1 ש"ח ע.ג. כל אחת.

3. ביום 29 בנובמבר 2010 הנפיקה אי.די.איי הנפקות על-פי תשקיף הנפקה, שתי סדרות של תעודות התחייבות אשר על פי אישור המפקח על הביטוח נחשבות כהון שלישוני מורכב (סדרה א') וכהון משני מורכב (סדרה ב') של ישיר ביטוח. ביום 11 בדצמבר, 2012 הנפיקה אי.די.איי הנפקות, על-פי תשקיף הנפקה, תעודות התחייבות אשר על פי אישור המפקח על הביטוח נחשבות כהון משני מורכב (סדרה ג') של ישיר ביטוח.

להלן יובאו פרטים בקשר עם תעודות ההתחייבות:

באור 19: - התחייבויות פיננסיות (המשך)

ג. פרטים בדבר בטחונות, התניות פיננסיות ותנאים כלליים של ההתחייבויות הפיננסיות (המשך)

3. כתבי התחייבות נדחים (המשך)

ב. באיי.די.איי הנפקות (המשך)

א. סדרה א'

תעודות התחייבות (סדרה א') רשומות על שם בנות 1 ש"ח ערך נקוב כל אחת, בערך נקוב כולל של 71 מיליון ש"ח, נושאות ריבית שנתית בשיעור של 3.7%, צמודות (קרן וריבית) למדד שפורסם בגין חודש אוקטובר 2010. תעודות ההתחייבות (סדרה א') עומדות לפרעון בתשלום אחד ביום 1 בדצמבר 2015, וזאת בהנחה שיבוצע פרעון מוקדם שנתיים לפני המועד המקורי, בהתאם למנגנון כתב ההתחייבות. הריבית על תעודות התחייבות (סדרה א'), משולמת בתשלומים חצי שנתיים ביום 1 ביוני ויום 1 בדצמבר של כל שנה קלנדרית החל משנת 2011 ועד מועד פירעון הסופי בשנת 2017. תמורת ההנפקה הסתכמה בסך של כ- 72 מיליון ש"ח. חברת מידרוג בע"מ דירגה את תעודות ההתחייבות (סדרה א') בדירוג A2.

ב. סדרה ב'

תעודות התחייבות (סדרה ב'), רשומות על שם, בנות 1 ש"ח ערך נקוב כל אחת, בערך נקוב כולל של 51 מיליון ש"ח, נושאות ריבית שנתית בשיעור של 5%, צמודות (קרן וריבית) למדד שפורסם בגין חודש אוקטובר 2010 ועומדות לפרעון בתשלום אחד ביום 1 בדצמבר 2018, וזאת בהנחה שיבוצע פרעון מוקדם 3 שנים לפני המועד המקורי בהתאם למנגנון כתב ההתחייבות. הריבית על תעודות ההתחייבות (סדרה ב') משולמת בתשלומים חצי שנתיים ביום 1 ביוני ויום 1 בדצמבר של כל שנה קלנדרית החל בשנת 2011 ועד מועד פירעון הסופי בשנת 2021. תמורת ההנפקה הסתכמה בסך של כ- 51 מיליון ש"ח. חברת מידרוג בע"מ דירגה את תעודות ההתחייבות (סדרה ב') בדירוג A3.

ג. סדרה ג'

תעודות התחייבות (סדרה ג'), רשומות על שם, בנות 1 ש"ח ערך נקוב כל אחת, בערך נקוב כולל של 120 מיליון ש"ח, נושאות ריבית שנתית בשיעור של 4.3%, צמודות (קרן וריבית) למדד שפורסם בגין חודש אוקטובר, 2012 ועומדות לפרעון בתשלום אחד ביום 15 בדצמבר, 2020 זאת בהנחה שיבוצע פרעון מוקדם 3 שנים לפני המועד המקורי בהתאם למנגנון כתב ההתחייבות. הריבית על תעודות ההתחייבות (סדרה ג') משולמת בתשלומים חצי שנתיים ביום 15 ביוני ויום 15 בדצמבר של כל שנה קלנדארית החל בשנת 2013 ועד מועד פירעון הסופי בשנת 2023. על פי אישור המפקח על הביטוח, תעודות ההתחייבות (סדרה ג') נחשבות כהון משני מורכב של חברת הביטוח המאוחדת. תמורת ההנפקה הסתכמה בסך של כ- 118 מיליון ש"ח. חברת מידרוג בע"מ דירגה את תעודות ההתחייבות (סדרה ג') בדירוג A3.

ראה סעיף 4 להלן בקשר עם נסיבות משהות לתשלומי קרן וריבית.

4. תעודות ההתחייבות הינן בעלות מאפיינים מיוחדים כמפורט להלן:

א. בהתקיימן של "נסיבות משהות להון משני מורכב" ידחו תשלום קרן ו/או תשלומי ריבית בגין תעודות התחייבות (סדרה ב' וסדרה ג') אשר תמורתן הוכרה על ידי המפקח על הביטוח כהון משני מורכב.

באור 19: - התחייבויות פיננסיות (המשך)

ג. פרטים בדבר בטחונות, התניות פיננסיות ותנאים כלליים של ההתחייבויות הפיננסיות (המשך)

3. כתבי התחייבות נדחים (המשך)

ב. באיי.די.איי הנפקות (המשך)

4. תעודות ההתחייבות הינן בעלות מאפיינים מיוחדים כמפורט להלן: (המשך)

"נסיבות משהות להון משני מורכב" בהתאם להוראות המפקח על הביטוח משמען: התקיימות אחת או יותר מהנסיבות הבאות:

ביחס לדחיית תשלום ריבית - (1) היעדר רווחים ראויים לחלוקה בחברת הביטוח המאוחדת, כמשמען בחוק החברות, התשנ"ט-1999 (להלן: "חוק החברות"), וזאת על פי הדוחות הכספיים האחרונים (שנתיים או רבעוניים) שקדמו למועד פירעון הריבית הרלוונטי;

ביחס לדחיית תשלום קרן ו/או תשלומי ריבית - (1) סכום ההון העצמי המוכר של חברת הביטוח המאוחדת ירד אל מתחת להון המינימאלי הנדרש ממנה (על פי הוראות הדין החלות על החברה על פי הנחיות המפקח על הביטוח (להלן: "ההסדר התחיקתי"), וזאת על פי הדוחות הכספיים האחרונים (שנתיים או רבעוניים) שקדמו למועד פירעון הריבית ו/או הקרן הרלוונטי; (2) דירקטוריון חברת הביטוח המאוחדת הורה על דחיית תשלום ריבית או על דחיית תשלום קרן, אם קבע כי יש חשש ממשי קרוב ליכולתה של חברת הביטוח המאוחדת לעמוד בהון המינימאלי הנדרש ממנה (על פי ההסדר התחיקתי) ובלבד שהתקבל לכך אישור המפקח על הביטוח מראש; (3) דירקטוריון חברת הביטוח המאוחדת הורה על דחיית תשלום ריבית ו/או על דחיית תשלום קרן, אם קבע כי יש חשש ממשי קרוב ליכולתה של חברת הביטוח המאוחדת לפרוע במועדן התחייבויות שדרגת הקדימות שלהן גבוהה מזו של תעודות ההתחייבות, ובלבד שהתקבל לכך אישור המפקח על הביטוח מראש (4) המפקח על הביטוח הורה על דחיית תשלום קרן ו/או ריבית עקב פגיעה משמעותית בהון העצמי המוכר של חברת הביטוח המאוחדת או אם ראה כי יש חשש ממשי קרוב ליכולתה של חברת הביטוח המאוחדת לעמוד בהון המינימאלי הנדרש ממנה (על פי ההסדר התחיקתי).

ב. בהתקיימן של "נסיבות משהות להון שלישוני מורכב" ידחה תשלום קרן בגין תעודות ההתחייבות (סדרה א') אשר תמורתן הוכרה על ידי המפקח על הביטוח כהון שלישוני מורכב ("הון שלישוני").

"נסיבות משהות להון שלישוני מורכב" בהתאם להוראות המפקח על הביטוח משמען, התקיימות אחת או יותר מהנסיבות הבאות: (1) סכום ההון העצמי המוכר של חברת הביטוח המאוחדת ירד אל מתחת להון המינימאלי הנדרש ממנה (על פי ההסדר התחיקתי), וזאת על פי הדוחות הכספיים האחרונים (שנתיים או רבעוניים) שקדמו למועד פירעון הקרן הרלוונטי; (2) המפקח על הביטוח הורה על דחיית תשלום קרן עקב פגיעה משמעותית בהון העצמי המוכר של חברת הביטוח המאוחדת או אם ראה כי יש חשש ממשי קרוב ליכולתה של חברת הביטוח המאוחדת לעמוד בהון המינימאלי הנדרש ממנה (על פי ההסדר התחיקתי).

באור 19: - התחייבויות פיננסיות (המשך)

ג. פרטים בדבר בטחונות, התניות פיננסיות ותנאים כלליים של ההתחייבויות הפיננסיות (המשך)

3. כתבי התחייבות נדחים (המשך)

ב. באי.די.איי הנפקות (המשך)

5. שימוש בתמורת הנפקה של תעודות ההתחייבות

תמורת הנפקה של תעודות ההתחייבות הופקדה לשימושה של חברת הביטוח המאוחדת, על-פי שיקוליה, ובאחריותה לשלם לבעלי תעודות ההתחייבות את הסכומים המגיעים להם על-פי תנאי תעודות ההתחייבות. התחייבותה של חברת הביטוח המאוחדת בקשר עם תעודות ההתחייבות כאמור, אינה ניתנת לביטול והיא בדרגה שווה לכתבי התחייבות נדחים שהנפיקה ו/או תנפיק חברת הביטוח המאוחדת ובעלת מעמד נדחה לעומת שאר התחייבויותיה של חברת הביטוח המאוחדת כלפי נושיה.

6. שעבודים

בהתאם לשטר הנאמנות, תעודות ההתחייבות אינן מובטחות בשעבוד כלשהו. איי.די.איי הנפקות תהא רשאית להנפיק כתבי התחייבות נוספים וכן סדרות נוספות של אגרות חוב ו/או כתבי התחייבות, שתעמודנה בדרגת בטחון עדיפה, זחה או נחותה לתעודות ההתחייבות, וכן להנפיק כתבי התחייבות נדחים וסדרות של כתבי התחייבות נדחים.

7. פדיון מוקדם

תעודות ההתחייבות יועמדו לפדיון מוקדם באם יוחלט על ידי הבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ (להלן - הבורסה) על מחיקה מהרישום למסחר של תעודות התחייבות שעדיין במחזור עקב כך ששווי החזקות הציבור בתעודות ההתחייבות פחת מסכום שנקבע בהנחיות הבורסה בדבר מחיקה מהמסחר. חברת הביטוח המאוחדת תפרסם הסדר או הסכם לפדיון מוקדם עם מחזיקי תעודות ההתחייבות לפיו רשאי מחזיק בתעודות התחייבות לפדות אותן. כמו כן, בשטר הנאמנות, עליו חתמה ישיר הנפקות עם הנאמן נקבעה רשימה סגורה של מקרים בהם רשאי יהיה הנאמן להעמיד את תעודות ההתחייבות לפירעון מיידי.

פרמיה והוצאות הנפקה שטרם הופחתו

יתרת רכיב ההתחייבויות הינה בתוספת פרמיה בסך של 1,943 אלפי ש"ח ובניכוי הוצאות הנפקה בסך של 2,680 אלפי ש"ח המופחתות לפי שיטת הריבית האפקטיבית.

ביום 23 באוקטובר, 2013 הודיעה מידרוג כי היא מותירה את דירוג האיתנות הפיננסית (IFSR) של ישיר ביטוח בדירוג A1 באופק חיובי. כמו כן הודיעה מדרוג כי היא מותירה את דירוגי כתבי ההתחייבויות הנדחים של איי.די.איי הנפקות כדלקמן - סדרה א' בדירוג A2 באופק חיובי וסדרות ב' ו-ג' בדירוג A3 באופק חיובי.

4. לעניין שעבודים ראה באור 142' להלן. לעניין אמות מידה פיננסיות ראה לעיל.

באור 20: - זכאים ויתרות זכות

31 בדצמבר		
2012	2013	
אלפי ש"ח		
54,469	62,098	עובדים והתחייבויות אחרות בשל שכר ומשכורת
65,594	52,135	הוצאות לשלם
48,107	47,265	ספקים ונותני שירותים
32,968	33,893	חברות ביטוח
5,643	4,684	שכר דירה ואחזקה מראש
39,672	13,138	מוסדות ורשויות ממשלתיות
285	274	חברות קשורות
847	725	הוצאות רכישה נדחות בגין ביטוח משנה
26,860	38,327	זכאים בגין תביעות
30,524	34,671	פרמיה מראש
(* 71,381)	-	זכאים בגין דיבידנד שהוכרז
21,114	32,657	אחרים
<u>397,464</u>	<u>319,867</u>	

(* 60 מיליון ש"ח בגין דיבידנד לבעלי המניות של החברה ששולם בשנת 2013. היתרה בסך כ- 11 מיליון ש"ח הינה בגין דיבידנדים שהוכרזו לבעלי זכויות שאינם מקנות שליטה בחברת הביטוח המאוחדת ובאדגר ואשר שולמו במהלך שנת 2013.)

באור 21: - התחייבויות בגין חוזי ביטוח

א. התחייבויות בגין חוזי ביטוח וחוזי השקעה שאינם תלויי תשואה

31 בדצמבר					
2012	2013	2012	2013	2012	2013
שייר		ביטוח משנה		ברוטו	
אלפי ש"ח					
45,169	57,910	10,260	13,295	55,429	71,205
31,828	43,660	8,134	10,157	39,962	53,817
1,463,923	1,589,787	180,563	149,872	1,644,486	1,739,659
<u>1,540,920</u>	<u>1,691,357</u>	<u>198,957</u>	<u>173,324</u>	<u>1,739,877</u>	<u>1,864,681</u>

ביטוח חיים וחסכון
ארוך טווח
חוזי ביטוח הכלולים
במגזר ביטוח בריאות
חוזי ביטוח הכלולים
במגזר ביטוח כללי
סך הכל התחייבויות
בגין חוזי ביטוח
שאינם תלויי תשואה

באור 21: - התחייבויות בגין חוזי ביטוח (המשך)

ב. התחייבויות בגין חוזי ביטוח וחוזי השקעה תלויי תשואה

31 בדצמבר	
2012	2013
ברוטו ושייר	
אלפי ש"ח	
441,149	468,392
24,886	25,077
466,035	493,469
3,834	4,487
462,201	488,982

ביטוח חיים וחסכון ארוך טווח:
חוזי ביטוח
חוזי השקעה

בניכוי סכומים המופקדים בחברת הביטוח המאוחדת במסגרת תוכנית להטבה מוגדרת לעובדי הקבוצה סך הכל התחייבויות בגין חוזי ביטוח וחוזי השקעה תלויי תשואה

בחוזי ביטוח תלויי תשואה תגמולי הביטוח שלהם זכאי המוטב תלויים או צמודים לתשואה שמניבות השקעות מסוימות של חברת הביטוח המאוחדת בניכוי דמי ניהול.

חוזים אלה כוללים, בין היתר, תוכניות ביטוח המזכות/מחייבות את המבוטח בבונוס/מאלוס לפי תוצאות ההשקעות של תיק פוליסות המשתתפות ברווחי השקעה של חברת הביטוח המאוחדת. בחוזי ביטוח שאינם תלויי תשואה תגמולי הביטוח שלהם זכאי המבוטח אינם תלויים ברווח או הפסד מהשקעות שביצעה חברת הביטוח המאוחדת.

ההבחנה בין חוזים תלויי תשואה לבין חוזים שאינם תלויי תשואה נעשית ברמת הכיסוי הבודד, כך שישנן פוליסות ביטוח עם מספר כיסויים אשר חלקם תלויי תשואה וחלקם אינם תלויי תשואה.

ג. מוצג בדוחות על המצב הכספי

31 בדצמבר					
2012	2013	2012	2013	2012	2013
שייר		ביטוח משנה		ברוטו	
709,265	820,672	51,947	48,921	761,212	869,593
1,293,856	1,359,667	147,010	124,403	1,440,866	1,484,070
2,003,121	2,180,339	198,957	173,324	2,202,078	2,353,663

התחייבויות שוטפות
התחייבויות לא שוטפות

באור 22: - התחייבויות בגין חוזי ביטוח וחוזי השקעה הכלולים במגזר ביטוח כללי

א.1. התחייבויות בגין חוזי ביטוח וחוזי השקעה הכלולים במגזר ביטוח כללי לפי סוגים

31 בדצמבר					
2012	2013	2012	2013	2012	2013
שייר		ביטוח משנה אלפי ש"ח		ברוטו	
142,444	156,135	-	-	142,444	156,135
128,480	130,018	937	6,844	129,417	136,862
821,783	856,788	171,923	135,001	993,706	991,789
1,092,707	1,142,941	172,860	141,845	1,265,567	1,284,786
296,824	347,427	5,135	4,832	301,959	352,259
74,392	99,419	2,568	3,195	76,960	102,614
371,216	446,846	7,703	8,027	378,919	454,873
1,463,923	1,589,787	180,563	149,872	1,644,486	1,739,659
14,350	23,420	-	-	14,350	23,420
48,976	52,114	847	725	49,823	52,839
63,326	75,534	847	725	64,173	76,259
1,078,357	1,119,521	172,860	141,845	1,251,217	1,261,366
322,240	394,732	6,856	7,302	329,096	402,034
1,400,597	1,514,253	179,716	149,147	1,580,313	1,663,400
1,078,679	1,127,115	170,467	139,067	1,249,146	1,266,183

ענפי רכב חובה וחבויות

הפרשה לפרמיה שטרם הורווחה

עודף הכנסות על הוצאות (צבירה)

תביעות תלויות

סך הכל ענפי רכב חובה (**)

ענפי רכוש ואחרים

הפרשה לפרמיה שטרם הורווחה

תביעות תלויות

סך הכל ענפי רכוש ואחרים (ראה ב2 להלן)

סך הכל התחייבויות בגין חוזי ביטוח הכלולים במגזר ביטוח כללי

הוצאות רכישה נדחות :

ענפי רכב חובה וחבויות

ענפי רכוש ואחרים

סך הכל הוצאות רכישה נדחות

התחייבויות בגין חוזי ביטוח כללי בניכוי הוצאות רכישה נדחות:

ענפי רכב חובה וחבויות (ראה ב1 להלן)

ענפי רכוש ואחרים (ראה ב2 להלן)

סך הכל התחייבויות בחוזי ביטוח כללי בניכוי הוצאות רכישה נדחות

(** מתוך זה סך

ההתחייבויות בגין ענף רכב חובה

באור 22: - התחייבויות בגין חוזי ביטוח וחוזי השקעה הכלולים במגזר ביטוח כללי (המשך)

א.2. ההתחייבויות בגין חוזי ביטוח הכלולים במגזר ביטוח כללי לפי שיטות חישובן

31 בדצמבר		31 בדצמבר			
2012	2013	2012	2013	2012	2013
שייר		ביטוח משנה אלפי ש"ח		ברוטו	
896,175	956,207	174,491	138,196	1,070,666	1,094,403
הערכות אקטואריות: גב' ליאת כהן הפרשות על בסיס הערכות אחרות					
439,268	503,562	5,135	4,832	444,403	508,394
הפרשה לפרמיה שטרם הורווחה					
128,480	130,018	937	6,844	129,417	136,862
עודף הכנסות על הוצאות (צבירה)					
567,748	633,580	6,072	11,676	573,820	645,256
סך כל ההתחייבויות הביטוח בגין חוזי ביטוח הכלולים במגזר ביטוח כללי					
<u>1,463,923</u>	<u>1,589,787</u>	<u>180,563</u>	<u>149,872</u>	<u>1,644,486</u>	<u>1,739,659</u>

התביעות התלויות בענף רכב רכוש הינן בניכוי יתרות שיבובים מחברות מקומיות כמפורט להלן:

31 בדצמבר		
2012	2013	
אלפי ש"ח		
70,770	74,876	יתרות חובה מחברות מקומיות בגין שיבובים, ברוטו
(21,864)	(20,089)	בניכוי הפרשה
<u>48,906</u>	<u>54,787</u>	יתרות חובה מחברות מקומיות בגין שיבובים, נטו

באור 22: - התחייבויות בגין חוזי ביטוח וחוזי השקעה הכלולים במגזר ביטוח כללי (המשך)

ב. תנועה בהתחייבויות בגין חוזי ביטוח הכלולים במגזרי ביטוח כללי, בניכוי הוצאות רכישה נדחות (המשך):

1. ענפי רכב חובה וחבויות

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר

2012	2013	2012	2013	2012	2013
שייר		ביטוח משנה		ברוטו	
		אלפי ש"ח			
1,021,471	1,078,357	226,173	172,860	1,247,644	1,251,217
263,446	282,798	15,018	11,872	278,464	294,670
13,239	18,137	3,233	3,283	16,472	21,420
(55,948)	(59,096)	(17,147)	(23,307)	(73,095)	(82,403)
220,737	241,839	1,104	(8,152)	221,841	233,687
(5,282)	(6,645)	(1)	-	(5,283)	(6,645)
(183,471)	(195,568)	(53,324)	(28,770)	(236,795)	(224,338)
(188,753)	(202,213)	(53,325)	(28,770)	(242,078)	(230,983)
14,086	19,099	397	647	14,483	19,746
(46,888)	(58,450)	(1,548)	(251)	(48,436)	(58,701)
57,704	40,888	59	5,512	57,763	46,400
24,902	1,537	(1,092)	5,908	23,810	7,445
1,078,357	1,119,520	172,860	141,846	1,251,217	1,261,366

יתרה לתחילת השנה
 עלות התביעות המצטברת בגין שנת חיתום שוטפת
 שינוי ביתרות לתחילת שנה כתוצאה מהצמדה למדד
 שינוי באומדן עלות התביעות המצטברת בגין שנות חיתום קודמות (*)
 סך השינוי בעלות התביעות המצטברת
 תשלומים לישוב תביעות במהלך השנה:
 בגין שנת חיתום שוטפת
 בגין שנות חיתום קודמות
 סך תשלומים לתקופה
 צבירה בגין שנת חיתום שוטפת
 צבירה שנזקפה לרווח בגין שנת החיתום ששוחזרה
 יתרת השינוי בצבירה
 סך שינוי בצבירה לתקופה
 יתרה לסוף השנה

1. יתרות הפתיחה והסגירה כוללות: תביעות תלויות, צבירה, פרמיה שטרם הורווחה ובניכוי הוצאות רכישה נדחות.
 2. עלות התביעות המצטברת (Ultimate) הינה: יתרת תביעות תלויות (ללא צבירה), הפרשה לפרמיה בחסר, פרמיה שטרם הורווחה בניכוי הוצאות רכישה נדחות בתוספת סך תשלומי התביעות כולל הוצאות ישירות ועקיפות לישוב תביעות.
 3. התשלומים כוללים הוצאות עקיפות לישוב תביעות (הנהלה וכלליות הנרשמות בתביעות) בייחוס לשנות החיתום.
- (*) בשנת 2013, השינוי באומדן עלות התביעות המצטברות בגין שנות חיתום קודמות, נובע ברובו מירידה בהפרשות אקטואריות בענף רכב חובה ומירידה באומדן ה-IBNR בסך הפרשות לביטוח משנה.

באור 22: - התחייבויות בגין חוזי ביטוח וחוזי השקעה הכלולים במגזר ביטוח כללי (המשך)

ב. תנועה בהתחייבויות בגין חוזי ביטוח הכלולים במגזרי ביטוח כללי, בניכוי הוצאות רכישה נדחות (המשך):

2. ענפי רכוש ואחרים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר

2012	2013	2012	2013	2012	2013
שייר		ביטוח משנה אלפי ש"ח		ברוטו	
298,733	322,240	7,383	6,856	306,116	329,096
424,990	464,611	4,197	8,081	429,187	472,692
(2,402)	5,979	1,888	999	(514)	6,978
422,588	470,590	6,085	9,080	428,673	479,670
(340,464)	(354,290)	(2,660)	(5,604)	(343,124)	(359,894)
(83,402)	(91,274)	(3,945)	(2,849)	(87,347)	(94,123)
(423,866)	(445,564)	(6,605)	(8,453)	(430,471)	(454,017)
24,784	47,467	(7)	(181)	24,777	47,286
322,239	394,732	6,856	7,302	329,096	402,035

יתרה לתחילת השנה

עלות התביעות המצטברת בגין אירועים בשנת הדוח שינוי בעלות התביעות המצטברות בגין אירועים שקדמו לשנת הדוח

סך השינוי בעלות מצטברת

תשלומים ליישוב תביעות במהלך השנה

בגין אירועים של שנת הדוח

בגין אירועים שקדמו לשנת הדוח

סך תשלומים

שינוי בהפרשה לפרמיה שטרם הורווחה, נטו מהוצאות רכישה נדחות

יתרה לסוף השנה

1. יתרות הפתיחה והסגירה כוללות: תביעות תלויות בתוספת פרמיה שטרם הורווחה ובניכוי הוצאות רכישה נדחות.
2. עלות התביעות המצטברת בגין אירועים בשנת הדוח כוללת את יתרת תביעות תלויות לסוף שנת הדוח בתוספת סך תשלומי התביעות בתקופת הדוח הרבות הוצאות ישירות ועקיפות ליישוב תביעות.
3. תשלומים ליישוב תביעות במהלך השנה כוללים תשלומים בגין אירועים שקדמו לשנת הדוח ובתוספת השינוי ביתרת תביעות תלויות בגין אירועים שקדמו לשנת הדוח.
4. התשלומים ליישוב תביעות כוללים הוצאות ישירות ועקיפות ליישובן (הוצאות הנהלה וכלליות הנרשמות בתביעות) ביחס לשנות הנזק.

באור 22: - התחייבויות בגין חוזי ביטוח וחוזי השקעה הכלולים במגזר ביטוח כללי (המשך)

ג.1. בדיקת התפתחות הערכת התחייבויות בגין חוזי ביטוח בניכוי הוצאות רכישה נדחות, ברוטו בענפי ביטוח רכב חובה וחבויות (1)

ליום 31 בדצמבר 2013										
שנת חיתום										
סך הכל	2013	2012	2011	2010	2009	2008	2007	2006	2005	2004
אלפי ש"ח מותאמים למדד נובמבר 2013*)										
	6,645	5,384	6,654	8,831	4,247	3,545	6,686	3,364	3,358	5,656
		27,331	24,846	28,088	27,496	30,766	28,800	29,215	27,786	30,082
			65,358	60,092	61,237	62,980	59,185	57,134	58,003	66,581
				101,189	96,668	93,520	101,294	81,228	86,580	111,995
					126,092	128,273	127,223	112,244	115,080	146,268
						153,197	143,828	131,562	144,719	167,641
							161,020	163,032	164,199	182,885
								186,259	176,989	193,664
									187,562	217,441
										220,733
	314,415	296,093	284,546	287,703	275,086	250,326	240,283	218,309	237,609	256,884
		304,438	292,709	302,641	293,801	277,606	273,531	249,343	270,904	298,201
			298,484	308,966	299,060	282,107	276,424	245,174	277,683	314,375
				242,512	231,717	245,910	231,553	207,402	210,613	257,093
					221,872	237,695	214,004	213,014	215,994	253,457
						233,105	211,669	214,273	214,180	250,493
							201,285	220,371	210,943	247,192
								214,905	207,424	240,868
									203,398	239,306
										235,722
74,000					9,844	12,805	30,268	(7,503)	7,215	21,371
5.35%					4.25%	5.21%	0.13	(3.62%)	3.43%	8.31%
2,470,136	314,415	304,438	298,484	242,512	221,872	233,105	201,285	214,905	203,398	235,722
1,235,385	6,645	27,331	65,358	101,189	126,092	153,197	161,020	186,259	187,562	220,733
1,234,752	307,770	277,107	233,126	141,323	95,781	79,908	40,266	28,646	15,836	14,989
26,614										
1,261,366										

תביעות ששולמו (מצטבר) בסוף השנה:

לאחר שנה ראשונה
לאחר שנתיים
לאחר שלוש שנים
לאחר ארבע שנים
לאחר חמש שנים
לאחר שש שנים
לאחר שבע שנים
לאחר שמונה שנים
לאחר תשע שנים
לאחר עשר שנים

אומדן תביעות מצטברות (כולל תשלומים לרבות צבירה) בסוף השנה:

לאחר שנה ראשונה (**)
לאחר שנתיים
לאחר שלוש שנים
לאחר ארבע שנים
לאחר חמש שנים
לאחר שש שנים
לאחר שבע שנים
לאחר שמונה שנים
לאחר תשע שנים
לאחר עשר שנים

עודף לאחר שחרור הצבירה (***)

שיעור סטייה לאחר שחרור הצבירה באחוזים
עלות תביעות מצטברות, ליום 31 בדצמבר 2013
תשלומים מצטברים עד ליום 31 בדצמבר 2013
יתרת התביעות התלויות

תביעות תלויות בגין שנים עד וכולל שנת חיתום 2003

סה"כ התחייבויות בגין חוזי ביטוח בענפי רכב חובה וחבויות בניכוי הוצאות רכישה נדחות ליום 31 בדצמבר 2013

(*) הסכומים לעיל מובאים בערכים מותאמים לאינפלציה על מנת לאפשר בחינת ההתפתחות על בסיס ערכים ריאליים.
(**) אומדן התביעות המצטברות בסוף השנה הראשונה כולל את העתודה לפרמיה שטרם הורווחה בניכוי הוצאות רכישה נדחות.
(***) עודף בין הערכת התביעות המצטברות בשנה הרביעית (הראשונה לאחר שחרור הצבירה) להערכת התביעות המצטברות נכון לתאריך הדוח.
(1) לפי בחינה שביצעה חברת הביטוח המאוחדת בענפי רכוש ואחרים, אי הוודאות לגבי סכום והעיתוי של עלות התביעות נפתרת, בדרך כלל, תוך שנה. לפיכך לא ניתן מידע בדבר התפתחות התביעות בענפים אלו.

באור 22: - התחייבויות בגין חוזי ביטוח וחוזי השקעה הכלולים במגזר ביטוח כללי (המשך)

2.ג. בדיקת התפתחות הערכת התחייבויות בגין חוזי ביטוח בניכוי הוצאות רכישה נדחות, בשייר עצמי בענפי ביטוח רכב חובה ותבויות (1) (המשך)

ליום 31 בדצמבר 2013										
שנת חיתום										
סך הכל	2013	2012	2011	2010	2009	2008	2007	2006	2005	2004
אלפי ש"ח מותאמים למדד נובמבר 2013*)										
	6,645	5,383	6,651	8,831	4,244	3,542	6,674	2,928	3,358	5,656
		27,324	24,830	27,654	27,481	30,754	28,786	28,777	27,736	30,082
			65,166	59,609	61,209	62,952	59,161	56,693	57,944	66,576
				95,745	93,923	93,446	90,093	80,786	86,512	103,212
					125,503	120,620	115,970	108,687	113,947	133,337
						143,133	132,159	127,897	137,457	153,448
							144,714	150,711	155,708	167,671
								165,672	166,672	178,314
									174,054	191,877
										193,515
	301,897	280,383	269,073	266,280	258,066	232,419	216,273	204,520	224,473	245,512
		279,000	269,378	266,952	262,119	239,146	222,008	220,155	247,088	268,450
			275,589	273,307	268,103	244,408	226,556	219,485	250,645	280,373
				212,942	208,232	205,344	192,326	181,967	186,913	215,291
					206,757	204,223	180,610	181,348	189,159	214,263
						201,826	183,101	186,758	191,289	214,000
							177,962	194,422	193,008	210,668
								192,085	191,466	206,065
									188,792	207,402
										204,761
17,889					1,475	3,518	14,363	(10,118)	(1,879)	10,530
1.50%					0.71%	1.71%	0.07	(5.56%)	(1.01%)	4.89%
2,241,611	301,897	279,000	275,589	212,942	206,757	201,826	177,962	192,085	188,792	204,761
1,141,471	6,645	27,324	65,166	95,745	125,503	143,133	144,714	165,672	174,054	193,515
1,100,140	295,252	251,676	210,424	117,196	81,255	58,693	33,248	26,413	14,738	11,246
19,381										
1,119,521										

תביעות שולמו (מצטבר) בסוף השנה:

לאחר שנה ראשונה

לאחר שנתיים

לאחר שלוש שנים

לאחר ארבע שנים

לאחר חמש שנים

לאחר שש שנים

לאחר שבע שנים

לאחר שמונה שנים

לאחר תשע שנים

לאחר עשר שנים

אומדן תביעות מצטברות (כולל תשלומים לרבות צבירה) בסוף השנה:

לאחר שנה ראשונה (**)

לאחר שנתיים

לאחר שלוש שנים

לאחר ארבע שנים

לאחר חמש שנים

לאחר שש שנים

לאחר שבע שנים

לאחר שמונה שנים

לאחר תשע שנים

לאחר עשר שנים

עודף לאחר שחרור הצבירה (***)

שיעור סטייה לאחר שחרור הצבירה באחוזים

עלות תביעות מצטברות, ליום 31 בדצמבר 2013

תשלומים מצטברים עד ליום 31 בדצמבר 2013

יתרת התביעות התלויות

תביעות תלויות בגין שנים עד וכולל שנת חיתום 2003

סה"כ התחייבויות בגין חוזי ביטוח בענפי רכב חובה וחבויות

בניכוי הוצאות רכישה נדחות ליום 31 בדצמבר 2013

(*) הסכומים לעיל מובאים בערכים מותאמים לאינפלציה על מנת לאפשר בחינת ההתפתחות על בסיס ערכים ריאליים.

(**) אומדן התביעות המצטברות בסוף השנה הראשונה כולל את העתודה לפרמיה שטרם הורווחה בניכוי הוצאות רכישה נדחות.

(***) עודף בין הערכת התביעות המצטברות בשנה הרביעית (הראשונה לאחר שחרור הצבירה) להערכת התביעות המצטברות נכון לתאריך הדוח.

(1) לפי בחינה שביצעה חברת הביטוח המאוחדת בענפי רכוש ואחרים, אי הוודאות לגבי סכום והעיתוי של עלות התביעות נפתרת, בדרך כלל, תוך שנה. לפיכך לא ניתן מידע בדבר התפתחות התביעות בענפים אלו.

באור 22: - התחייבויות בגין חוזי ביטוח וחוזי השקעה הכלולים במגזר ביטוח כללי (המשך)

3.ג. בדיקת התפתחות הערכת התחייבויות בגין חוזי ביטוח בניכוי הוצאות רכישה נדחות, ברוטו, בענף ביטוח רכב חובה (1) (המשך)

ליום 31 בדצמבר 2013										
שנת חיתום										
סך הכל	2013	2012	2011	2010	2009	2008	2007	2006	2005	2004
אלפי ש"ח מותאמים למדד נובמבר 2013 (*)										
	6,485	5,370	6,641	8,830	4,233	3,543	6,845	3,347	3,310	5,639
		27,256	24,701	28,005	27,431	30,727	28,947	29,831	27,676	30,064
			65,057	59,749	61,107	62,801	59,306	57,739	58,616	66,494
				100,766	96,288	93,160	101,294	81,815	87,165	113,026
					125,518	127,566	126,804	112,743	115,253	147,255
						152,129	143,392	131,801	144,858	168,504
							160,523	163,269	164,304	184,313
								186,334	176,127	195,090
									186,634	218,632
										221,908
	308,972	291,977	280,892	284,717	272,103	247,936	238,483	216,290	233,264	255,070
		300,264	288,920	299,558	290,325	274,707	271,349	247,890	268,814	294,912
			294,618	305,826	295,397	279,050	273,949	243,652	275,640	312,494
				240,433	229,524	244,344	230,524	206,475	210,088	256,733
					220,253	236,153	212,885	212,201	215,384	253,092
						231,738	210,608	213,453	213,446	250,081
							200,178	219,527	209,757	247,382
								214,441	206,195	241,007
									202,408	239,442
										235,825
	72,845				9,271	12,606	30,346	(7,966)	7,680	20,908
	5.29%				4.04%	5.16%	0.13	(3.86%)	3.66%	8.14%
	2,449,130	308,972	300,264	294,618	240,433	231,738	200,178	214,441	202,408	235,825
	1,232,611	6,485	27,256	65,057	100,766	125,518	152,129	160,523	186,634	221,908
	1,216,518	302,487	273,008	229,560	139,667	94,735	79,609	39,655	28,107	15,773
	26,533									
	1,243,051									

תביעות ששולמו (מצטבר) בסוף השנה:

לאחר שנה ראשונה

לאחר שנתיים

לאחר שלוש שנים

לאחר ארבע שנים

לאחר חמש שנים

לאחר שש שנים

לאחר שבע שנים

לאחר שמונה שנים

לאחר תשע שנים

לאחר עשר שנים

אומדן תביעות מצטברות (כולל תשלומים לרבות צבירה) בסוף השנה:

לאחר שנה ראשונה (**)

לאחר שנתיים

לאחר שלוש שנים

לאחר ארבע שנים

לאחר חמש שנים

לאחר שש שנים

לאחר שבע שנים

לאחר שמונה שנים

לאחר תשע שנים

לאחר עשר שנים

עודף לאחר שחרור הצבירה (***)

שיעור סטייה לאחר שחרור הצבירה באחוזים

עלות תביעות מצטברות, ליום 31 בדצמבר 2013

תשלומים מצטברים עד ליום 31 בדצמבר 2013

יתרת התביעות התלויות

תביעות תלויות בגין שנים עד וכולל שנת חיתום 2003

סה"כ התחייבויות בגין חוזי ביטוח בענף רכב חובה בניכוי הוצאות

רכישה נדחות ליום 31 בדצמבר 2013

- (*) הסכומים לעיל מובאים בערכים מותאמים לאינפלציה על מנת לאפשר בחינת ההתפתחות על בסיס ערכים ריאליים.
- (**) אומדן התביעות המצטברות בסוף השנה הראשונה כולל את העתודה לפרמיה שטרם הורווחה בניכוי הוצאות רכישה נדחות.
- (***) עודף בין הערכת התביעות המצטברות בשנה הרביעית (הראשונה לאחר שחרור הצבירה) להערכת התביעות המצטברות נכון לתאריך הדוח.
- (1) לפי בחינה שביצעה חברת הביטוח המאוחדת בענפי רכוש ואחרים, אי הוודאות לגבי סכום והעיתוי של עלות התביעות נפתרת, בדרך כלל, תוך שנה. לפיכך לא ניתן מידע בדבר התפתחות התביעות בענפים אלו.

באור 22: - התחייבויות בגין חוזי ביטוח וחוזי השקעה הכלולים במגזר ביטוח כללי (המשך)

4.ג. בדיקת התפתחות הערכת התחייבויות בגין חוזי ביטוח בניכוי הוצאות רכישה נדחות, בשייר עצמי, בענף ביטוח רכב חובה (1) (המשך)

ליום 31 בדצמבר 2013										
שנת חיתום										
סך הכל	2013	2012	2011	2010	2009	2008	2007	2006	2005	2004
אלפי ש"ח מותאמים למודד נובמבר 2013*)										
	6,485	5,370	6,641	8,830	4,139	3,543	6,663	2,921	3,310	5,639
		27,256	24,701	27,606	27,337	30,727	28,766	28,746	27,676	30,064
			64,885	59,316	61,013	62,801	59,125	56,653	57,845	66,494
				95,397	93,480	93,159	89,973	80,729	86,394	103,099
					124,867	120,153	115,474	108,556	113,419	133,193
						142,307	131,649	127,559	136,907	153,213
							144,147	150,371	155,126	167,401
								165,177	165,756	178,040
									173,072	191,471
										193,094
	297,161	276,699	265,844	263,636	255,316	230,106	214,326	202,511	220,129	243,698
		275,391	266,161	264,374	259,063	236,644	219,845	218,103	245,050	265,161
			272,285	270,667	264,910	241,837	224,332	217,388	248,271	278,497
				211,046	206,122	204,135	191,445	180,537	185,888	214,516
					205,122	202,923	179,583	180,080	188,062	213,454
						200,701	182,128	185,435	190,054	213,147
							176,962	193,058	191,768	209,803
								191,059	190,182	205,131
									187,747	206,559
										203,884
	17,167				1,000	3,433	14,483	(10,522)	(1,859)	10,632
	1.45%				0.49%	1.68%	0.08	(5.83%)	(1.00%)	4.96%
	2,221,359	297,161	275,391	272,285	211,046	200,701	176,962	191,059	187,747	203,884
	1,136,687	6,485	27,256	64,885	95,397	124,867	142,307	144,147	165,177	173,072
	1,084,672	290,676	248,135	207,400	115,649	80,256	58,394	32,815	25,883	14,675
	19,311									10,790
	1,103,983									

תביעות ששולמו (מצטבר) בסוף השנה:

לאחר שנה ראשונה

לאחר שנתיים

לאחר שלוש שנים

לאחר ארבע שנים

לאחר חמש שנים

לאחר שש שנים

לאחר שבע שנים

לאחר שמונה שנים

לאחר תשע שנים

לאחר עשר שנים

אומדן תביעות מצטברות (כולל תשלומים לרבות צבירה) בסוף השנה:

לאחר שנה ראשונה (**)

לאחר שנתיים

לאחר שלוש שנים

לאחר ארבע שנים

לאחר חמש שנים

לאחר שש שנים

לאחר שבע שנים

לאחר שמונה שנים

לאחר תשע שנים

לאחר עשר שנים

עודף לאחר שחרור הצבירה (***)

שיעור סטייה לאחר שחרור הצבירה באחוזים

עלות תביעות מצטברות, ליום 31 בדצמבר 2013

תשלומים מצטברים עד ליום 31 בדצמבר 2013

יתרת התביעות התלויות

תביעות תלויות בגין שנים עד וכולל שנת חיתום 2003

סה"כ התחייבויות בגין חוזי ביטוח בענף רכב חובה בניכוי הוצאות

רכישה נדחות ליום 31 בדצמבר 2013

- (*) הסכומים לעיל מובאים בערכים מותאמים לאינפלציה על מנת לאפשר בחינת ההתפתחות על בסיס ערכים ריאליים.
- (**) אומדן התביעות המצטברות בסוף השנה הראשונה כולל את העתודה לפרמיה שטרם הורווחה בניכוי הוצאות רכישה נדחות.
- (***) עודף בין הערכת התביעות המצטברות בשנה הרביעית (הראשונה לאחר שחרור הצבירה) להערכת התביעות המצטברות נכון לתאריך הדוח.
- (1) לפי בחינה שביצעה חברת הביטוח המאוחדת בענפי רכוש ואחרים, אי הוודאות לגבי סכום והעיתוי של עלות התביעות נפתרת, בדרך כלל, תוך שנה. לפיכך לא ניתן מידע בדבר התפתחות התביעות בענפים אלו.

באור 23: - נתונים נוספים אודות מגזר ביטוח חיים וחיסכון ארוך טווח

א. פירוט ההתחייבויות בגין חוזי ביטוח וחוזי השקעה לפי חשיפות

נתונים ליום 31 בדצמבר, 2013

סך הכל	פוליסות ללא מרכיב חסכון סיכון הנמכר כפוליסה בודדת		פוליסות הכוללות מרכיב חיסכון (לרבות נספחים) לפי מועד הנפקת הפוליסה	
	קבוצתי	פרט	משנת 2004	עד שנת 2003
		אלפי ש"ח		
2,797	-	-	2,797	-
237,667	-	-	237,411	256
227,928	-	-	158,886	69,042
71,205	4,086	57,396	8,897	826
539,597	4,086	57,396	407,991	70,124
25,077	-	-	20,566	4,511
<u>564,674</u>	<u>4,086</u>	<u>57,396</u>	<u>428,557</u>	<u>74,635</u>
493,469	-	-	419,660	73,809
71,205	4,086	57,396	8,897	826
<u>564,674</u>	<u>4,086</u>	<u>57,396</u>	<u>428,557</u>	<u>74,635</u>

(א) לפי חשיפה ביטוחית:
 התחייבויות בגין חוזי ביטוח קצבה ללא מקדמים מובטחים קצבה עם מקדמים מובטחים: מחודש יוני 2001 הוני (ללא אופציה לקצבה) מרכיבי סיכון אחרים סך הכל בגין חוזי ביטוח התחייבויות בגין חוזי השקעה סך הכל

(ב) לפי חשיפה פיננסית:
 תלוי תשואה שאינו תלוי תשואה סך הכל

נתונים ליום 31 בדצמבר, 2012

סך הכל	פוליסות ללא מרכיב חסכון סיכון הנמכר כפוליסה בודדת		פוליסות הכוללות מרכיב חיסכון (לרבות נספחים) לפי מועד הנפקת הפוליסה	
	קבוצתי	פרט	משנת 2004	עד שנת 2003
		אלפי ש"ח		
210,019	-	-	209,724	295
231,130	-	-	160,832	70,298
55,429	2,954	41,764	8,691	2,020
496,578	2,954	41,764	379,247	72,613
24,886	-	-	20,373	4,513
<u>521,464</u>	<u>2,954</u>	<u>41,764</u>	<u>399,620</u>	<u>77,126</u>
466,035	-	-	390,929	75,106
55,429	2,954	41,764	8,691	2,020
<u>521,464</u>	<u>2,954</u>	<u>41,764</u>	<u>399,620</u>	<u>77,126</u>

(א) לפי חשיפה ביטוחית:
 התחייבויות בגין חוזי ביטוח קצבה עם מקדמים מובטחים: מחודש יוני 2001 הוני (ללא אופציה לקצבה) מרכיבי סיכון אחרים סך הכל בגין חוזי ביטוח התחייבויות בגין חוזי השקעה סך הכל

(ב) לפי חשיפה פיננסית:
 תלוי תשואה שאינו תלוי תשואה סך הכל

באור 23: - נתונים נוספים אודות מגזר ביטוח חיים וחסכון ארוך טווח (המשך)

ב. פירוט התוצאות לפי סוגי פוליסות

נתונים לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2013

סך הכל	פוליסות ללא מרכיב חסכון סיכון הנמכר כפוליסה בודדת		פוליסות הכוללות מרכיב חיסכון (לרבות נספחים) לפי מועד הנפקת הפוליסה		
	קבוצתי	פרט אלפי ש"ח	משנת 2004	עד שנת 2003	
75,660	-	-	72,153	3,507	פרמיות ברוטו:
141,458	4,180	126,256	9,077	1,945	מרכיב החיסכון
217,118	4,180	126,256	81,230	5,452	אחר
2,682	-	-	2,566	116	סך הכל
7,158	-	-	6,049	1,109	תקבולים בגין חוזי השקעה שנזקפו ישירות לעתודות ביטוח
58,210	1,728	52,847	2,086	1,549	דמי ניהול קבועים
(183)	(4)	(106)	(68)	(5)	רווח מעסקי ביטוח חיים
58,027	1,724	52,741	2,018	1,544	הפסד כולל אחר מעסקי ביטוח חיים
31,997	-	27,595	4,402	-	רווח כולל מעסקי ביטוח חיים
648	-	-	648	-	פרמיה משוננת בגין חוזי ביטוח - עסק חדש (1)
5,519	-	-	4,618	901	פרמיה משוננת בגין חוזי השקעה - עסק חדש (1)
					העברות מחברת הביטוח המאוחדת בגין חוזי ביטוח וחוזי השקעה

1. הגדלות בפוליסות קיימות אינן נכללות במסגרת הפרמיה המשוננת בגין עסק חדש, אלא במסגרת תוצאות הפעילות של הפוליסה המקורית.

באור 23: - נתונים נוספים אודות מגזר ביטוח חיים וחיסכון ארוך טווח (המשך)

ב. פירוט התוצאות לפי סוגי פוליסות (המשך)

נתונים לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2012

סך הכל	פוליסות ללא מרכיב חסכון סיכון הנמכר כפוליסה בודדת		פוליסות הכוללות מרכיב חיסכון (לרבות נספחים) לפי מועד הנפקת הפוליסה		פרמיות ברוטו: מרכיב החיסכון אחר סך הכל
	קבוצתי	פרט אלפי ש"ח	משנת 2004	עד שנת 2003	
83,640	-	-	79,236	4,404	תקבולים בגין חוזי השקעה שנזקפו ישירות לעתודות ביטוח
124,464	4,230	106,708	12,915	611	דמי ניהול קבועים
208,104	4,230	106,708	92,151	5,015	רווח מעסקי ביטוח חיים
2,065	-	-	1,943	122	הפסד כולל אחר מעסקי ביטוח חיים
6,789	-	-	5,626	1,163	רווח כולל מעסקי ביטוח חיים
49,166	1,378	47,324	(30)	494	פרמיה משוננת בגין חוזי השקעה - עסק חדש (1)
(199)	(7)	(170)	(21)	(1)	העברות מחברת הביטוח המאוחדת בגין חוזי ביטוח וחוזי השקעה
48,968	1,371	47,155	(51)	493	
33,001	-	25,958	7,043	-	
3,234	-	-	2,397	837	

1. הגדלות בפוליסות קיימות אינן נכללות במסגרת הפרמיה המשוננת בגין עסק חדש, אלא במסגרת תוצאות הפעילות של הפוליסה המקורית.

באור 23: - נתונים נוספים אודות מגזר ביטוח חיים וחסכון ארוך טווח (המשך)

ב. פירוט התוצאות לפי סוגי פוליסות (המשך)

נתונים לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2011

סך הכל	פוליסות ללא מרכיב חסכון סיכון הנמכר כפוליסה בודדת		פוליסות הכוללות מרכיב חיסכון (לרבות נספחים) לפי מועד הנפקת הפוליסה		פרמיות ברוטו: מרכיב החיסכון אחר סך הכל
	קבוצתי	פרט אלפי ש"ח	משנת 2004	עד שנת 2003	
89,410	-	-	83,859	5,551	תקבולים בגין חוזי השקעה שנזקפו ישירות לעתודות ביטוח המשך
105,233	4,921	85,252	12,328	2,732	דמי ניהול קבועים
194,643	4,921	85,252	96,186	8,284	רווח מעסקי ביטוח חיים
10,168	-	-	10,021	146	רווח כולל אחר מעסקי ביטוח חיים
6,441	-	-	5,263	1,178	רווח (הפסד) מעסקי ביטוח חיים
30,114	791	29,793	(1,681)	1,211	פרמיה משוננת בגין חוזי ביטוח - עסק חדש (1)
114	5	92	13	4	פרמיה משוננת בגין חוזי השקעה - עסק חדש (1)
30,228	796	29,885	(1,668)	1,215	העברות מחברת הביטוח המאוחדת בגין חוזי ביטוח וחוזי השקעה
35,056	38	24,105	10,913	-	פרמיה חד פעמית בגין חוזי השקעה
481	-	-	481	-	
3,245	-	-	2,054	1,191	
7,431	-	-	7,431	-	

1. הגדלות בפוליסות קיימות אינן נכללות במסגרת הפרמיה המשוננת בגין עסק חדש, אלא במסגרת תוצאות הפעילות של הפוליסה המקורית.

באור 23: - נתונים נוספים אודות מגזר ביטוח חיים וחסכון ארוך טווח (המשך)

ג. מידע נוסף אודות התחייבויות תלויות תשואה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2013		31 בדצמבר 2013	התחייבויות תלויות תשואה	בגין פוליסות שהונפקו בין 1998-2003 בגין פוליסות שהונפקו החל משנת 2004 חוזי השקעה
פדיונות	פרמיות / תקבולים אלפי ש"ח			
7,429	3,507	69,298		
62,745	72,153	399,094		
3,676	2,682	25,077		
73,850	78,342	493,469	סך הכל	

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2012		31 בדצמבר 2012	התחייבויות תלויות תשואה	בגין פוליסות שהונפקו בין 1998-2003 בגין פוליסות שהונפקו החל משנת 2004 חוזי השקעה
פדיונות	פרמיות / תקבולים אלפי ש"ח			
9,478	4,404	70,593		
70,083	79,236	370,556		
6,921	2,065	24,886		
86,482	85,705	466,035	סך הכל	

ד. מידע אודות תשואות ודמי ניהול בגין התחייבויות תלויות תשואה

דמי ניהול	תשואה שנתית ממוצעת נומינלית 5 שנים		תשואה שנתית נומינלית ברוטו					סלי השקעות: אג"ח 80 (ללא מניות) אג"ח 75 (ללא מניות) אג"ח 60 (עד 15% מניות) כללי (עד 50% מניות) כללי כשר (*) סך הכל
	אחרי דמי ניהול	לפני דמי ניהול	2013	2012	2011	2010	2009	
	שנה	שנה	%					
1,683	6.1	7.6	5.8	9.5	(0.6)	7.4	16.8	
2,437	4.5	6.1	4.9	8.2	0.6	7.1	9.6	
965	4.5	6.0	5.6	8.2	(0.5)	7.0	10.2	
497	5.9	7.5	10.4	9.3	(7.1)	9.9	6.7	
1,576	7.2	8.8	9.0	10.0	(4.4)	9.5	21.4	
-				2.8	0.1			
7,158								

(*) פעילות הופסקה במרס 2013

באור 23: - נתונים נוספים אודות מגזר ביטוח חיים וחסכון ארוך טווח (המשך)

ה. מידע אודות העברות כספים

1. לחברת הביטוח המאוחדת לא קיימות העברות מגופים אחרים.
2. העברות מחברת הביטוח המאוחדת לגופים אחרים:

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2012	2013		
אלפי ש"ח			
979	433	העברות לחברות ביטוח אחרות	
412	2,054	העברות לקרנות פנסיה	
1,843	3,033	העברות לקופות גמל	
<u>3,234</u>	<u>5,519</u>	סך כל העברות מחברת הביטוח המאוחדת	

1. תנועה בהתחייבות בגין חוזי ביטוח חיים תלויי תשואה ושאינם תלויי תשואה, חוזי השקעה וביטוח בריאות

בריאות	בריאות	ביטוח חיים וחסכון ארוך טווח			
		סך הכל	חוזי השקעה	חוזי ביטוח	
משנה	בריאות	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
6,033	27,587	492,643	27,967	464,676	יתרה ליום 1 בינואר 2012
-	-	33,050	1,774	31,276	ריבית, הפרשי הצמדה ורווחי השקעה
-	-	85,891	2,065	83,826	גידול בגין פרמיות שנזקפו להתחייבויות
-	-	(86,480)	(6,920)	(79,560)	קיטון בגין תביעות, פדיונות ותום תקופה
2,101	12,375	(3,640)	-	(3,640)	שינויים אחרים
8,134	39,962	521,464	24,886	496,578	יתרה ליום 31 בדצמבר 2012
-	-	23,993	1,185	22,808	ריבית, הפרשי הצמדה ורווחי השקעה
-	-	78,554	2,682	75,872	גידול בגין פרמיות שנזקפו להתחייבויות
-	-	(73,850)	(3,676)	(70,174)	קיטון בגין תביעות, פדיונות ותום תקופה
(250)	(1,234)	199	-	199	שינויים בגין שינוי בהנחות
2,273	15,089	14,314	-	14,314	שינויים אחרים
<u>10,157</u>	<u>53,817</u>	<u>564,674</u>	<u>25,077</u>	<u>539,597</u>	יתרה ליום 31 בדצמבר 2013

1. ריבית, הפרשי הצמדה ורווחי השקעות - סעיף זה כולל ריבית, הפרשי הצמדה ורווחי השקעות בגין היתרה לתחילת השנה, בתוספת ריבית, הפרשי הצמדה ורווחי השקעות בגין הפרמיות לחסכון בלבד שנרשמו בתקופת הדו"ח.
2. גידול בגין פרמיות שנזקפו להתחייבויות - פרמיה זו איננה כוללת את כל הפרמיה שנרשמה כהכנסה בחברה. הפרמיה כוללת את הפרמיה לחסכון וחלק מהפרמיה במוצרים בעלי פרמיה קבועה.
3. שינויים אחרים - הסעיף כולל שינויים בעתודה בגין תביעות תלויות, רזרבה לתביעות עתיות, IBNR, קצבאות בתשלום וכדומה (על פי ההנחות שהיו בשימוש בסוף השנה הקודמת). בנוסף הסעיף כולל גם את השפעת הריבית, הפרשי ההצמדה ורווחי ההשקעה שלא נכללו בסעיף "ריבית, הפרשי הצמדה ורווחי השקעות", כגון: ריבית, הפרשי הצמדה ורווחי השקעה על תשלומי תביעות ועל פרמיות שאינן חסכון.

באור 24: - נתונים נוספים אודות מגזר ביטוח בריאות

א(1). פירוט ההתחייבויות בגין חוזי ביטוח לפי חשיפה פיננסית

נתונים ליום 31 בדצמבר 2013			
ז"א	ז"ק	סה"כ	
אלפי ש"ח			
53,123	694	53,817	שאינו תלוי תשואה
53,123	694	53,817	סה"כ
נתונים ליום 31 בדצמבר 2012			
ז"א	ז"ק	סה"כ	
אלפי ש"ח			
39,802	160	39,962	שאינו תלוי תשואה
39,802	160	39,962	סה"כ

הכיסוי המהותי ביותר הכלול בביטוח בריאות לז"א הינו תאונות אישיות ולז"ק הינו נסיעות לחו"ל.

א(2). פירוט ההתחייבויות בגין חוזי ביטוח לפי חשיפה ביטוחית

לחברת הביטוח המאוחדת אין קצבאות בתשלום בשלב זה וכל מרכיבי ההתחייבויות כאמור בסעיף א(1) מתייחסים למרכיבי סיכון אחרים.

ב. פירוט התוצאות לפי סוגי פוליסות

נתונים לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2013			
ז"א	ז"ק	סה"כ	
אלפי ש"ח			
(*)106,346	1,613	107,959	פרמיות ברוטו
23,966	262	24,228	רווח מעסקי ביטוח בריאות
(88)	(1)	(89)	הפסד כולל אחר מעסקי ביטוח בריאות
23,878	261	24,139	סך הכל רווח כולל מעסקי ביטוח בריאות
34,559	-	34,559	פרמיה משוננת - עסק חדש
			(* כולל בעיקר פוליסות פרט.

נתונים לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2012			
ז"א	ז"ק	סה"כ	
אלפי ש"ח			
(*)84,061	1,266	85,327	פרמיות ברוטו
19,275	625	19,900	רווח מעסקי ביטוח בריאות
(79)	(1)	(80)	הפסד כולל אחר מעסקי ביטוח בריאות
19,196	624	19,820	סך הכל רווח כולל מעסקי ביטוח בריאות
33,182	-	33,182	פרמיה משוננת - עסק חדש
			(* כולל בעיקר פוליסות פרט.

באור 24: - נתונים נוספים אודות מגזר ביטוח בריאות (המשך)

ב. פירוט התוצאות לפי סוגי פוליסות (המשך)

נתונים לשנה שהסתיימה ביום
31 בדצמבר 2011

סה"כ	ז"א	ז"ק אלפי ש"ח
60,847	965	(*)59,882
14,490	149	14,341
33	-	33
14,523	149	14,374
28,778	-	28,778

פרמיות ברוטו
רווח מעסקי ביטוח בריאות
רווח כולל אחר מעסקי ביטוח בריאות
סך הכל רווח כולל מעסקי ביטוח בריאות
פרמיה משוננת - עסק חדש

(* כולל בעיקר פוליסות פרט.)

באור 25: - התחייבויות בשל הטבות לעובדים

הטבות לעובדים כוללות הטבות לזמן קצר, הטבות לאחר סיום העסקה, הטבות אחרות לטווח ארוך, הטבות בגין פיטורין וכן תשלומים מבוססי מניות.

הטבות לאחר סיום העסקה

דיני העבודה וחוק פיצויי פיטורין בישראל מחייבים את החברה לשלם פיצויים לעובד בעת פיטורין או פרישה או לבצע הפקדות שוטפות בתוכנית להפקדה מוגדרת, לפי סעיף 14 לחוק פיצויי פיטורין, התשכ"ג-1963 (להלן - "סעיף 14"). התחייבויות החברה בשל כך מטופלות כהטבות לאחר סיום העסקה. חישוב התחייבות החברה בשל הטבות לעובדים מתבצע על פי הסכם העסקה בתוקף ומבוסס על משכורת העובד ותקופת העסקתו אשר יוצרים את הזכות לקבלת הפיצויים.

ההטבות לעובדים לאחר סיום העסקה, ממומנות, בדרך כלל, על ידי הפקדות המסווגות כתוכנית להטבה מוגדרת או כתוכנית להפקדה מוגדרת כמפורט להלן:

תוכניות להפקדה מוגדרת

לגבי חלק מתשלומי הפיצויים, חלים תנאי סעיף 14, על-פיו הפקדותיה השוטפות של הקבוצה בקרנות פנסיה ו/או בפוליסות בחברות ביטוח, פוטרות אותה מכל התחייבות נוספת לעובדים, בגינם הופקדו הסכומים כאמור לעיל. הפקדות אלו וכן הפקדות בגין תגמולים מהוות תוכניות להפקדה מוגדרת.

תוכנית להטבה מוגדרת

החלק של תשלומי הפיצויים שאינו מכוסה על ידי הפקדות בתוכניות להפקדה מוגדרת, כאמור לעיל, מטופל על ידי הקבוצה כתוכנית להטבה מוגדרת לפיה מוכרת התחייבות בגין הטבות עובדים ובגינה הקבוצה מפקידה סכומים בקופות מרכזיות לפיצויים ובפוליסות ביטוח מתאימות. בנוסף ישנן הפקדות בפוליסות ביטוח שהונפקו על ידי חברת הביטוח המאוחדת אשר אינן מהוות נכסי תוכנית.

מידע באשר לתוכניות להטבה מוגדרת

א. ההנחות האקטואריות העיקריות בקביעת ההתחייבות בגין תוכנית להטבה מוגדרת

2011	2012	2013
	%	
3-5	3-5	2-3
4-5	3-5	3
2-4	2-4	3-4

שיעור ההיוון
שיעור התשואה הצפויה על נכסי התוכנית
שיעור עליית שכר צפויה

באור 25: - התחייבויות בשל הטבות לעובדים (המשך)

ב. שינויים בהתחייבות להטבה מוגדרת ובשווי הוגן של נכסי תוכנית

שנת 2013

יתרה ליום 31 בדצמבר, 2013	הפקדות שהופקדו על ידי המעביד	הפסד (רווח) בגין מדידה מחדש ברווח כולל אחר					הוצאות (הכנסות) שנזקפו לרווח או הפסד					יתרה ליום 1 בינואר, 2013	
		סה"כ השפעה על רווח כולל אחר בתקופה	הפסד אקטוארי בגין סטיות בניסיון	הפסד (רווח) אקטוארי בגין שינויים בהנחות הפיננסיות	תשואה על נכסי תוכנית (למעט סכומים שהוכרו בהוצאות ריבית נטו)	תשלומים מהתוכנית	סה"כ הוצאות שנזקפו לרווח או הפסד בתקופה	עלות שירות עבר והשפעת סילוקים	עלות הוצאות ריבית, נטו	עלות שירות שוטף			
24,680	-	2,273	1,800	473	-	(3,925)	6,666	-	463	6,203	19,666	התחייבויות להטבה מוגדרת	
2,938	-	42	64	(22)	-	-	950	912	38	-	1,946	התחייבויות להסתגלות	
(14,909)	(3,837)	(1,210)	-	(7)	(1,203)	1,595	(319)	-	(319)	-	(11,138)	שווי הוגן של נכסי תוכנית	
12,709	(3,837)	1,105	1,864	444	(1,203)	(2,330)	7,297	912	182	6,203	10,474	התחייבות נטו בגין הטבות לעובדים	

שנת 2012

יתרה ליום 31 בדצמבר, 2012	הפקדות שהופקדו על ידי המעביד	הפסד (רווח) בגין מדידה מחדש ברווח כולל אחר					הוצאות (הכנסות) שנזקפו לרווח או הפסד					יתרה ליום 1 בינואר, 2012	
		סה"כ השפעה על רווח כולל אחר בתקופה	הפסד אקטוארי בגין סטיות בניסיון	הפסד (רווח) אקטוארי בגין שינויים בהנחות הפיננסיות	תשואה על נכסי תוכנית (למעט סכומים שהוכרו בהוצאות ריבית נטו)	תשלומים מהתוכנית	סה"כ הוצאות שנזקפו לרווח או הפסד בתקופה	עלות שירות עבר והשפעת סילוקים	עלות הוצאות ריבית, נטו	עלות שירות שוטף			
19,666	-	1,071	704	367	-	(2,841)	6,254	-	552	5,702	15,182	התחייבויות להטבה מוגדרת	
1,946	-	120	59	61	-	-	384	352	32	-	1,442	התחייבויות להסתגלות	
(11,138)	(3,215)	(102)	-	20	(122)	1,012	(274)	-	(274)	-	(8,559)	שווי הוגן של נכסי תוכנית	
10,474	(3,215)	1,089	763	448	(122)	(1,829)	6,364	352	310	5,702	8,065	התחייבות נטו בגין הטבות לעובדים	

באור 26: - הון

א. הון המניות

הרכב:

31 בדצמבר 2013	
מונפק ונפרע (*)	רשום
מספר מניות	
66,283,481	75,000,000

מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.ג. כ"א

31 בדצמבר 2012	
מונפק ונפרע (*)	רשום
מספר מניות	
65,398,704	75,000,000

מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.ג. כ"א

(* כולל 10,013,321 מניות רדומות, ראה סעיף ה' להלן.

ביום 17 באוקטובר 2012 הודיעה החברה, כי דירקטוריון החברה האם, צור שמיר, הסמיך את הנהלת צור שמיר לבחון היבטים שונים בקשר עם אפשרות לבצע הצעת רכש חליפין מלאה למניות החברה.

ביום 8 במאי 2013 החליט דירקטוריון צור שמיר להפסיק את בחינת האפשרות לביצוע הצעת רכש חליפין מלאה למניות החברה. זאת לאור החלטת דירקטוריון החברה לבחון אפשרות לביצוע הצעת רכש מלאה (במישרין או באמצעות ישיר אחזקות) למניות החברה המוחזקות על ידי הציבור (למעט מניות החברה המוחזקות על ידי צור שמיר) (להלן: "הצעת הרכש") באופן בו עם השלמת הצעת הרכש, ככל ותושלם במלואה, תהפוך החברה לחברה פרטית שהינה חברת איגרות חוב, כהגדרת מונח זה בחוק החברות, התשנ"ט-1999.

ביום 24 באוקטובר 2013 פרסמה ישיר אחזקות מפרט להשלמה ("מפרט") של הצעת רכש חליפין מותנית מלאה לרכישת מלוא מניות החברה. ביום 7 בנובמבר 2013, פרסמה ישיר אחזקות תיקון למפרט האמור.

ביום 13 בנובמבר 2013, הודיעה ישיר אחזקות כי כמות הודעות הקיבול שנמסרו על ידי מחזיקי מניות החברה נמוכה משיעור ההיענות הדרוש לרכישה כפויה על פי סעיף 337(א) לחוק החברות תשנ"ט-1999. על כן, לא התקיים התנאי לכניסתה לתוקף של הצעת הרכש וישיר אחזקות לא רכשה מניות כלשהן מהניצעים שנענו להצעת הרכש.

לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי פרסמה ישיר אחזקות מפרט להשלמה של הצעת רכש חליפין שאינה מותנית לרכישת מניות החברה, לפרטים בדבר המפרט להשלמה ורכישת מניות של החברה מהניצעים, ראה באור 43' להלן.

ב. התנועה בהון המניות

ההון המונפק והנפרע:

מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.ג. כ"א	
65,398,704	יתרה ליום 31 בדצמבר, 2012
884,777	הנפקת מניות במהלך שנת 2013 (*)
66,283,481	יתרה ליום 31 בדצמבר, 2013

(* בשנת הדוח מומשו 1,610,572 אופציות בלתי סחירות על מניות החברה ל-884,777 מניות בנות 1 ש"ח ע.ג. של החברה.

ג. זכויות הנלוות למניות

1. זכויות הצבעה באסיפה הכללית, זכות לדיבידנד, זכויות בפירוק החברה וזכות למינוי הדירקטורים בחברה.
2. סחירות בבורסה לניירות ערך בתל-אביב.

באור 26: - הון (המשך)

ד. דיבידנד שהוכרז

הדיבידנדים הבאים הוכרזו ושולמו על ידי החברה:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2012	2013	
אלפי ש"ח		
-	30,000	0.534 ש"ח למניה רגילה (שולם ביום 18 בדצמבר 2013)
-	20,000	0.361 ש"ח למניה רגילה (שולם ביום 12 באוגוסט 2013)
40,000	-	0.698 ש"ח למניה רגילה (שולם ביום 27 ביוני 2012)
60,000	-	1.083 ש"ח למניה רגילה (שולם ביום 29 בינואר 2013) *
100,000	50,000	

(* דיבידנד אשר הוכרז ביום 27 בדצמבר 2012 ושולם ביום 29 בינואר 2013.)

ה. מניות אוצר

החזקות החברה במניות החברה הינן כדלקמן:

31 בדצמבר		
2012	2013	
<u>(* 10,013,321)</u>	<u>(* 10,013,321)</u>	מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.ג. כ"א
<u>15.3%</u>	<u>15.1%</u>	שיעור מההון המונפק (באחוזים) ליום 31 בדצמבר
<u>82,727</u>	<u>82,727</u>	עלות (אלפי ש"ח)

(* בחודש נובמבר 2011 החליט דירקטוריון החברה להסמיך את הנהלת החברה לבצע מעת לעת רכישה עצמית של מניות החברה בהיקף כספי כולל של עד 50 מיליון ש"ח.

בימים 30 במאי ו-4 ביוני 2012, רכשה החברה בבורסה סך כולל של 5,288,274 מניות בנות 1 ש"ח ע.ג. של החברה בתמורה לכ-47 מיליוני ש"ח. הרכישה בוצעה בהתאם לתכנית הרכישה עצמית כאמור לעיל.

ביום 29 באוגוסט 2012, אישר דירקטוריון החברה תכנית רכישה עצמית נוספת למניות החברה, בהיקף כספי של עד 60 מיליוני ש"ח. יצוין, כי אין בהחלטה זו כדי לחייב את החברה לבצע רכישות בגין מלוא הסכום האמור או בגין חלק ממנו וביצוע רכישת ניירות ערך כאמור תהיה בהתאם לשיקול דעתה של החברה, על פי נתונים שיהיו בידיה מעת לעת. הנהלת החברה תהא רשאית להחליט שלא לרכוש ניירות ערך כלל ו/או לרכוש ניירות ערך בהיקף נמוך מזה שאושר על ידי הדירקטוריון.

במהלך שנת 2012, רכשה החברה, בהתאם לתכנית הרכישה הנוספת, 2,575,047 מניות בנות 1 ש"ח ע.ג. של החברה בתמורה לסך כולל של כ-25 מיליוני ש"ח.

ו. אופציות להמרה במניות

לעניין אופציות שהוענקו לעובדים ולנותני שירותים של החברה להמרה למניות החברה ראה באור 39' להלן.

ז. זכויות שאינן מקנות שליטה

הרכב הזכויות שאינן מקנות שליטה בדוח על המצב הכספי:

31 בדצמבר		
2012	2013	
אלפי ש"ח		
381,354	520,974	החלק בנכסים נטו
11,514	24,825	קרן הון מעסקאות תשלום מבוסס מניות בחברות מאוחדות
<u>392,868</u>	<u>545,799</u>	

באור 26: - הון (המשך)

ח. קרנות אחרות

ההרכב - מיוחס לבעלי מניות החברה:

סך הכל	קרן הון משערוך נדל"ן להשקעה	קרן עסקאות גידור תזרימי מזומנים	קרן מעסקאות תשלום מבוסס מניות	קרן בגין הטבת מס בגין		קרן בגין עסקאות עם בעל שליטה	קרן בגין רווחים (הפסדים) אקטואריים	
				מכשירים הונניים של החברה האם שהוענקו לעובדים	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים			
אלפי ש"ח								
46,672	791	(3,694)	23,459	1,481	1,418	22,853	364	יתרה ליום 1 בינואר 2012
							-	פקיעת אופציות ומימושים של אופציות למניות החברה
(16,982)	-	-	(16,982)	-	-	-	(579)	הפסד אקטוארי בגין תכנית להטבה מוגדרת
(579)	-	-	-	-	-	-	-	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ
1,043	-	-	-	-	1,043	-	-	עלות תשלום מבוסס מניות
1,615	-	-	1,615	-	-	-	-	הפסד בגין עסקאות גידור תזרימי מזומנים
(5,776)	-	(5,776)	-	-	-	-	-	
25,993	791	(9,470)	8,092	1,481	2,461	22,853	(215)	יתרה ליום 31 בדצמבר, 2012
							-	פקיעת אופציות ומימושים של אופציות למניות החברה
(8,340)	-	-	(6,859)	(1,481)	-	-	-	הנפקת מניות של חברה מאוחדת לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
5,279	-	3,072	-	-	2,207	-	(450)	הפסד אקטוארי בגין תכנית להטבה מוגדרת
(450)	-	-	-	-	-	-	-	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ
(57,643)	-	-	-	-	(57,643)	-	-	עלות תשלום מבוסס מניות
492	-	-	492	-	-	-	-	רווח בגין עסקאות גידור תזרימי מזומנים
5,442	-	5,442	-	-	-	-	-	
(29,227)	791	(956)	1,725	-	(52,975)	22,853	(665)	יתרה ליום 31 בדצמבר, 2013

באור 26: - הון (המשך)

ט. ניהול ודרישות הון

1. מדיניות ההנהלה היא להחזיק בסיס הון איתן במטרה לשמר את יכולת החברה להמשיך את פעילותה כדי שתוכל להניב תשואה לבעלי מניותיה וכן על מנת לתמוך בפעילות עסקית עתידית. חברת ביטוח מאוחדת כפופה לדרישות הון הנקבעות על ידי המפקח על הביטוח.
2. להלן נתונים בדבר ההון הנדרש והקיים של חברת הביטוח המאוחדת בהתאם לתקנות הפיקוח על שירותים פיננסיים (ביטוח) (הון עצמי מינימלי הנדרש ממבטח) (התשנ"ח-1998) על תיקוניהן (להלן - תקנות ההון) והנחיות המפקח.

31 בדצמבר 2012	31 בדצמבר 2013	אלפי ש"ח
496,739	539,426	הסכום הנדרש על פי תקנות והנחיות המפקח (א) הסכום הקיים המחושב על פי תקנות ההון:
383,375	443,822	הון ראשוני בסיסי
9,253	-	הון משני נחות (ב)
171,796	173,633	הון משני מורכב (ג)
181,049	173,633	סך הכל הון משני
74,533	74,860	הון שלישוני מורכב (ג)
255,582	248,493	סה"כ הון משני ושלישוני מורכב
638,957	692,315	סך ההון הקיים המחושב על פי תקנות ההון
142,218	152,889	עודף
		<u>פעולות הוניות לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי</u>
		<u>דיבידנד שהוכרז:</u>
-	70,000	השפעה על הון ראשוני
-	-	השפעה על הון משני
142,218	82,889	עודף בהתחשב באירועים לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי
		<u>(א) הסכום הנדרש כולל דרישות הון בגין:</u>
159,115	167,414	פעילות בביטוח כללי
		הוצאות רכישה נדחות בביטוח חיים ובביטוח מפני מחלות ואישפוז והוצאות רכישת תיק ביטוח
96,200	118,014	בגין סיכונים יוצאים מן הכלל בביטוח חיים
73,243	90,105	נכסים בלתי מוכרים כהגדרתם בתקנות ההון ולפי הנחיות המפקח
2,920	2,559	נכסי השקעה ונכסים אחרים
78,617	68,270	סיכוני קטסטרופה בביטוח כללי
50,012	55,249	סיכונים תפעוליים
36,632	37,815	
496,739	539,426	

(ב) כתבי התחייבות נדחים שהונפקו עד 31 בדצמבר, 2010 המהווים הון משני נחות, כהגדרתו בסעיף 3 להלן.

(ג) לעניין הנפקת כתבי התחייבות אשר תמורתן משמשות כהון עצמי מורכב של חברת הביטוח המאוחדת, ראה באור 19 לעיל.

באור 26: - הון (המשך)

ט. ניהול ודרישות הון (המשך)

3. הרכב ההון של מבטח

חוזר המפקח, מחודש אוגוסט 2011, קובע כללים למבנה הון עצמי מוכר של מבטח, וכן מסגרת עקרונות להכרה ברכיבי הון שונים ולסיווגם לרובדי ההון השונים, כדלהלן:

(1) הון ראשוני - כולל הון ראשוני בסיסי (בגובה ההון המיוחס לבעלי המניות של חברת הביטוח), שטרי הון צמיתים או מניות בכורה לא צוברות ומכשירי הון ראשוני מורכב. מכשירי ההון הראשוני המורכב כוללים מכשירים פיננסיים שהינם זמינים לספוג את הפסדי המבטח באמצעות ביטול תשלומי ריבית ודחיית תשלומי קרן ופרעונם נדחה בפני כל התחייבויות המבטח ובנסיבות מסוימות קרן המכשיר תמחק או תומר למניות רגילות. מועד הפרעון הראשון של מכשירים אלה יבוא לאחר פרעון ההתחייבויות הביטוחיות המאוחרות ביותר או 49 שנים, כמוקדם שביניהם, אך לא קודם לתום 10 שנים ממועד ההנפקה.

(2) הון משני - כולל מכשירים פיננסיים שהינם זמינים לספוג את הפסדי המבטח באמצעות דחיית תשלומי קרן וריבית, ושפרעונם נדחה בפני כל חוב אחר למעט בפני הון ראשוני. מועד הפרעון הראשון של מכשירי ההון המשני יבוא לאחר תום תקופה המשקפת ממוצע משוקלל של התקופות לפרעון ההתחייבויות הביטוחיות בתוספת שנתיים, או 20 שנים כמוקדם שביניהם, אך לא קודם לתום 8 שנים ממועד ההנפקה.

(3) הון שלישוני - כולל מכשירים פיננסיים שהינם זמינים לספוג את הפסדי המבטח באמצעות דחיית תשלומי קרן בלבד, ושפרעונם נדחה בפני כל חוב אחר למעט בפני הון ראשוני (אם כי ניתן לקבוע שלא יידחה גם בפני הון משני אחר או הון שלישוני). מועד הפרעון הראשון של מכשירי ההון השלישוני אינו מוקדם לתום 5 שנים מיום הנפקתו.

לעניין זה, התחייבויות ביטוחיות כוללות התחייבויות שאינן תלויות תשואה בניכוי חלקם של מבטחי משנה.

ההון העצמי המוכר של המבטח הוא סכום הרכיבים ומכשירים הכלולים ברבדים השונים בשיעורים הבאים:

- א. שיעורם הכולל של רכיבי ומכשירי הון הנכללים בהון הראשוני לא יפחת מ-60% מסך ההון העצמי של המבטח.
- ב. שיעורם הכולל של רכיבי ומכשירי הון הנכללים בהון הראשוני הבסיסי לא יפחת מ-70% מסך ההון הראשוני.
- ג. שיעורם הכולל של מכשירי הון ראשוני מורכב לא יעלה על 20% מסך ההון הראשוני.
- ד. שיעורם הכולל של רכיבי ומכשירי הון הנכללים בהון השלישוני לא יעלה על 15% מסך ההון העצמי של מבטח.

החוזר כולל הוראת שעה לעניין הרכב ההון העצמי של מבטח בתקופה שמיום 30 בספטמבר, 2011 ועד למועד יישומה של הדירקטיבה, כהגדרתה בסעיף 5 להלן, בישראל במועד עליו יודיע המפקח לפיה הוראות החוזר יכנסו לתוקף בהדרגה.

כמו כן נקבע בהוראת השעה כי שיעורם הכולל של מכשירי הון הנכללים ב"הון משני נחות" לא יעלה על 50% מההון הבסיסי. הון משני נחות מוגדר כסך הרכיבים הבאים:

- (1) כתבי התחייבות נדחים, בין שניתנים להמרה במניות ובין שלא ניתנים להמרה במניות, שהונפקו לתקופה של 5 שנים לפחות, ותקופת פרעונם בעוד שנתיים לפחות לאחר תאריך הדוח, ובלבד שלא הוצאו לבעל שליטה;
- (2) כתבי התחייבות נדחים שהונפקו לבעלי שליטה והם צמודים למדד המחירים לצרכן לכל היותר, אך אינם נושאים ריבית ושמועד הפרעון שלהם לא פחות משנתיים לאחר תאריך הדוח.

בנוסף להוראת השעה כולל החוזר הוראות מעבר כדלהלן:

- א. הון משני נחות אשר הונפק עד ליום 31 בדצמבר, 2009 יוכר עד למועד פרעונו הסופי בתנאים בהם הוכר עד לפרסום חוזר זה.

באור 26: - הון (המשך)

ט. ניהול ודרישות הון (המשך)

3. הרכב ההון של מבטח (המשך)

- ב. הון משני נחות אשר הונפק מיום 1 בינואר, 2010 ואילך לא יוכר עם יישומה של הדירקטיבה בישראל או מיום 31 בינואר 2013, לפי המוקדם.
- ג. מכשירי הון ראשוני מורכב, משני מורכב ושלישוני מורכב אשר הונפקו מיום 1 בינואר 2010 ואילך ואשר אושרו על-ידי המפקח, יוכרו עד למועד פירעונם הסופי בתנאים בהם הונפקו ובהתאם למגבלות השיעורים החלים על הרבדים השונים.
- ד. מכשירי הון ראשוני מורכב, משני מורכב ושלישוני מורכב, אשר יונפקו ממועד תחילתו של החוזר בתנאים הקבועים בו, יוכרו במלואם עם יישומה של הדירקטיבה בישראל עד למועד פירעונם.

4. בחודש דצמבר 2011 פרסם המפקח מכתב בדבר חלוקת דיבידנד על ידי חברות ביטוח (להלן - "המכתב"). המכתב מהווה עדכון להבהרה מחודש מרס 2010 וקובע כי המפקח לא יאשר חלוקת דיבידנד אלא אם, לאחר ביצוע החלוקה, למבטח יחס הון עצמי מוכר להון עצמי נדרש בשיעור של 105% לפחות ובהגשת כל אלה: תחזית רווח שנתית של המבטח לשנתיים העוקבות למועד חלוקת הדיבידנד; תכנית שרות חוב מעודכנת ומאושרת בידי דירקטוריון חברת הביטוח ודירקטוריון חברת ההחזקות המחזיקה בחברת הביטוח; תכנית פעולה להשלמת הון שאושרה בידי דירקטוריון חברת הביטוח ופרוטוקול הדיון בדירקטוריון חברת הביטוח בו אושרה חלוקת הדיבידנד. כמו כן, נקבע כי הודעה על חלוקת דיבידנד תחשב כאילו קיבלה את אישור המפקח, אם לאחר ביצוע החלוקה למבטח יחס הון עצמי מוכר להון עצמי נדרש בשיעור העולה על 115% וכל המסמכים המפורטים במכתב נמסרו למפקח לא יאוחר מ- 10 ימי עסקים לאחר מועד החלוקה.

5. ביום 10 ביולי 2007 אימץ האיחוד האירופי נוסח מוצע לדירקטיבה Solvency II (להלן - הדירקטיבה). הדירקטיבה מהווה שינוי יסודי ומקיף של הרגולציה הנוגעת להבטחת כושר הפרעון וההלימות ההון של חברות הביטוח במדינות האיחוד.

הדירקטיבה מבוססת על שלושה נדבכים: דרישות כמותיות, דרישות איכותיות ודרישות גילוי. חברת הביטוח המאוחדת נמצאת בתהליך יישום הדירקטיבה המוצעת בלוחות הזמנים שנקבעו.

בחודש ספטמבר 2012 פרסם אגף שוק ההון, הביטוח וההיסכון במשרד האוצר (להלן - "האגף") מכתב בעניין משטר כושר פירעון ישראלי (להלן - "המכתב"). בהתאם למכתב האגף מתכוון לפתח משטר כושר פירעון מבוסס סיכונים ברוח סולבנסי II וזאת עקב אי וודאות בנוגע ללוחות הזמנים ליישום הדירקטיבה באירופה.

המכתב נוקב ברשימת דיווחים שחברות הביטוח תידרשנה להגיש לאגף בשנים 2012 עד 2014 שבעקבותיהם הממונה יבחן את נאותות ההון הנדרש מכל חברת ביטוח ובמקרה הצורך יחליט, במהלך שנת 2015 ולאחר הסדרת סמכויותיו, על דרישות הון נוספת (תוספת הון). החלטות הממונה על תוספת הון יתבססו על דיווחי החברות ועל איכות הממשל התאגידי וניהול הסיכונים בחברת הביטוח.

6. היתר שליטה

ביום 31 בדצמבר 2009, נתקבל היתר ליחיד קבוצת השליטה בישיב-ביטוח לפי שיעורי השליטה, במישרין או בעקיפין, להחזיק, במישרין או בעקיפין, באמצעי שליטה ולשלוט בישיב ביטוח בכפוף לתנאים המפורטים בהיתר, שעיקרם הגבלות על העברת אמצעי השליטה, אלא בהסכמה מראש ובכתב של הממונה; התחייבויות להשלמת ההון העצמי הנדרש של ישיר ביטוח והחברות המנהלות; אישור הממונה לקבלת דמי ניהול מישיב ביטוח על-ידי יחיד קבוצת השליטה.

לצורך קבלת היתר השליטה בחברת הביטוח המאוחדת כאמור לעיל, התחייבה ישיר אחזקות להשלים בכל עת את ההון העצמי הנדרש של חברת הביטוח המאוחדת בהתאם לסכום הקבוע בתקנות הפיקוח על שירותים פיננסיים (ביטוח) (הון עצמי הנדרש ממבטח), התשנ"ח-1998 או בכל תקנה או דין אחרים שיבואו במקומן, אך ההתחייבות לא תעלה על הנמוך מבין 50% מההון הנדרש או 105 מיליון ש"ח (צמוד למדד יוני 2007).

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2013			
שייר	ביטוח משנה אלפי ש"ח	ברוטו	
194,968	22,150	217,118	פרמיות בביטוח חיים וחסכון ארוך טווח
94,980	12,979	107,959	פרמיות בביטוח בריאות
1,070,346	47,683	1,118,029	פרמיות בביטוח כללי
1,360,294	82,812	1,443,106	סך הכל פרמיות
(64,381)	303	(64,078)	בניכוי - שינוי ביתרת הפרמיה שטרם הורווחה (*)
<u>1,295,913</u>	<u>83,115</u>	<u>1,379,028</u>	סך הכל פרמיות שהורווחו

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2012			
שייר	ביטוח משנה אלפי ש"ח	ברוטו	
188,675	19,429	208,104	פרמיות בביטוח חיים וחסכון ארוך טווח
74,554	10,773	85,327	פרמיות בביטוח בריאות
947,338	43,979	991,317	פרמיות בביטוח כללי
1,210,567	74,181	1,284,748	סך הכל פרמיות
(31,688)	35	(31,653)	בניכוי - שינוי ביתרת הפרמיה שטרם הורווחה (*)
<u>1,178,879</u>	<u>74,216</u>	<u>1,253,095</u>	סך הכל פרמיות שהורווחו

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2011			
שייר	ביטוח משנה אלפי ש"ח	ברוטו	
178,376	16,267	194,643	פרמיות בביטוח חיים וחסכון ארוך טווח
52,595	8,252	60,847	פרמיות בביטוח בריאות
863,045	43,700	906,745	פרמיות בביטוח כללי
1,094,016	68,219	1,162,235	סך הכל פרמיות
(18,138)	131	(18,007)	בניכוי - שינוי ביתרת הפרמיה שטרם הורווחה (*)
<u>1,075,878</u>	<u>68,350</u>	<u>1,144,228</u>	סך הכל פרמיות שהורווחו

(*) בעיקרו בביטוח כללי.

באור 28: - רווחים מהשקעות, נטו והכנסות מימון אחרות

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2011	2012	2013	
אלפי ש"ח			
			<u>רווחים (הפסדים) מנכסים המוחזקים כנגד התחייבויות תלויות תשואה</u>
			השקעות פיננסיות:
8,026	28,950	(31,066)	נכסי חוב סחירים
93	1,629	510	נכסי חוב שאינם סחירים
(13,332)	4,229	6,856	מניות
(1,780)	3,746	8,646	אחרות
15	450	139	מזומנים ושווי מזומנים
			סך הכל רווחים (הפסדים) מנכסים המוחזקים כנגד התחייבויות תלויות תשואה, נטו
(6,978)	39,004	(14,915)	
			<u>רווחים (הפסדים) מנכסים המוחזקים כנגד התחייבויות שאינן תלויות תשואה, הון ואחרים</u>
			רווחים (הפסדים) מהשקעות פיננסיות, למעט ריבית, הפרשי הצמדה, הפרשי שער ודיבידנד בגין:
(77,081)	39,701	20,423	נכסים המוצגים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד
(318)	147	582	נכסים המוצגים בעלות מופחתת (א)
(77,399)	39,848	21,005	הכנסות ריבית והפרשי הצמדה מנכסים פיננסיים שאינם בשווי הוגן דרך רווח או הפסד
48,306	55,621	52,240	הכנסות ריבית והפרשי הצמדה מנכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד
57,209	37,516	27,846	רווח (הפסד) מהפרשי שער בגין השקעות שאינן נמדדות בשווי הוגן דרך רווח או הפסד ומנכסים אחרים
4,563	(303)	(1,567)	הכנסות מדיבידנד
1,907	1,729	2,829	
27,608	173,415	87,438	סך הכל רווחים מהשקעות נטו והכנסות מימון אחרות

באור 28: - רווחים מהשקעות, נטו והכנסות מימון אחרות (המשך)

א. רווחים (הפסדים) מהשקעות בגין נכסים המוצגים בעלות מופחתת

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2011	2012	2013	
אלפי ש"ח			
(490)	442	156	רווחים (הפסדים) נטו ממימוש נכסים המוצגים בעלות מופחתת
172	(295)	426	עלויות (ירידות) ערך נטו שנזקפו לרווח או הפסד
(318)	147	582	סך הכל רווחים (הפסדים) מהשקעות בגין נכסים המוצגים בעלות מופחתת

באור 29: - הכנסות מדמי ניהול

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2011	2012	2013	
אלפי ש"ח			
6,065	6,410	6,787	דמי ניהול קבועים בגין חוזי ביטוח חיים
376	379	371	דמי ניהול קבועים בגין חוזי השקעה
6,441	6,789	7,158	סך הכל הכנסות מדמי ניהול

הפחתת דמי ניהול קבועים

בחודש יוני 2012 פורסמו תקנות הפיקוח על שירותים פיננסיים (קופות גמל) (דמי ניהול), התשע"ב-2012, תקנות הפיקוח על שירותים פיננסיים (ביטוח) (תנאים בחוזי ביטוח) (תיקון), התשע"ב-2012 ותקנות מס הכנסה (כללים לאישור ולניהול קופות גמל) (תיקון מס' 4), התשע"ב-2012 שעניינן תיקון לדמי הניהול במוצרי החיסכון הפנסיוני (להלן - "התקנות").

בהתאם לתקנות, דמי הניהול המרבים שייגבו במוצרי ביטוח חיים שיימכרו החל מ-1 בינואר, 2014 יהיו עד 1.05% מהצבירה ועד 4% מההפקדות. ירידת דמי הניהול המירביים המותרים תבוצע באופן מדורג והחל מיום 1 בינואר, 2013. השפעת השינוי על חברת הביטוח המאוחדת לא צפויה להיות מהותית.

באור 30: - הכנסות ממתן אשראי צרכני

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2011	2012	2013	
אלפי ש"ח			
25,117	45,024	62,644	הכנסות מריבית ממתן אשראי והלוואות
32,282	35,608	52,735	שינויים בשווי הוגן של תיקי הלוואות
1,735	3,221	5,408	הכנסות משירותי תפעול
13,511	16,466	18,780	הכנסות מעמלות
72,645	100,319	139,567	סך הכל הכנסות ממתן אשראי צרכני

באור 31: - הכנסות אחרות

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2011	2012	2013	
אלפי ש"ח			
9,964	-	-	רווח הון ממכירת חברה שאוחדה בעבר
124	-	107	רווח הון ממכירת רכוש קבוע
-	406	207	אחרות
<u>10,088</u>	<u>406</u>	<u>314</u>	סך הכל הכנסות אחרות

באור 32: - תשלומים ושינוי בהתחייבויות בגין חוזי ביטוח וחוזי השקעה בשייר

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2011	2012	2013	
אלפי ש"ח			
37,855	33,835	37,711	בגין חוזי ביטוח חיים:
10,488	8,515	6,307	תביעות ששולמו ותלויות בגין מקרי מוות, נכות ואחרים בניכוי ביטוח משנה
27,367	25,320	31,404	
69,500	79,561	70,174	פוליסות שנפדו
<u>96,867</u>	<u>104,881</u>	<u>101,578</u>	סך כל התביעות
14,265	41,073	33,987	גידול בהתחייבויות בגין חוזי ביטוח חיים (למעט שינוי בתלויות) בשייר
(526)	2,153	1,556	גידול (קיטון) בהתחייבויות בגין חוזי השקעה בשל מרכיב התשואה
<u>110,606</u>	<u>148,107</u>	<u>137,121</u>	סך כל התשלומים והשינוי בהתחייבויות בגין חוזי ביטוח חיים וחוזי השקעה בשייר
636,724	671,075	716,181	סך כל התשלומים והשינוי בהתחייבויות בגין חוזי ביטוח כללי:
24,092	6,096	6,837	ברוטו
<u>612,632</u>	<u>664,979</u>	<u>709,344</u>	ביטוח משנה
			בשייר
28,153	39,801	47,384	סך כל התשלומים והשינוי בהתחייבויות בגין חוזי ביטוח בריאות:
5,574	6,972	8,258	ברוטו
<u>22,579</u>	<u>32,829</u>	<u>39,126</u>	ביטוח משנה
			בשייר
<u>745,817</u>	<u>845,915</u>	<u>885,591</u>	סך כל התשלומים והשינוי בהתחייבות בגין חוזי ביטוח וחוזי השקעה בשייר

באור 33 - הוצאות שיווק והוצאות רכישה אחרות

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2011	2012	2013	
אלפי ש"ח			
182,633	216,695	220,979	הוצאות רכישה
(11,019)	(28,759)	(33,809)	שינוי בהוצאות רכישה נדחות
171,614	187,936	187,170	סך הכל הוצאות רכישה
48,125	63,095	70,863	הוצאות שיווק אחרות ועמלות שוטפות אחרות
219,739	251,031	258,033	סך הכל הוצאות שיווק והוצאות רכישה אחרות

באור 34 - הוצאות אחזקה, הנהלה וכלליות

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2011	2012	2013	
אלפי ש"ח			
236,792	273,597	298,007	שכר עבודה ונלוות
24,186	28,910	29,944	פחת והפחתות
48,021	50,976	54,505	אחזקת משרדים ותקשורת
62,081	75,514	74,656	שיווק ופרסום
27,099	22,191	19,539	ייעוץ משפטי ומקצועי
74,801	77,764	90,453	אחרות
472,980	528,952	567,104	סך הכל
			בניכוי:
(41,054)	(53,101)	(59,754)	סכומים שסווגו בסעיף שינוי בהתחייבויות ותשלומים בגין חוזי ביטוח
(224,814)	(272,717)	(284,553)	סכומים שסווגו בסעיף הוצאות שיווק והוצאות רכישה אחרות
207,112	203,134	222,797	סך הכל הוצאות אחזקה, הנהלה וכלליות

באור 35 - הוצאות מימון

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2011	2012	2013	
אלפי ש"ח			
100,599	102,364	92,367	הוצאות ריבית והפרשי הצמדה בגין:
123,513	97,924	126,701	התחייבויות לתאגידים בנקאיים
93	87	83	אגרות חוב כתבי התחייבויות נדחים
(1,921)	182	6,514	הוצאות ריבית למבטחי משנה
10,439	63	885	הפרשי שער, נטו בגין התחייבויות
232,723	200,620	226,550	עמלות והוצאות מימון אחרות
			סך הכל הוצאות מימון

באור 36: - הוצאות אחרות

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			הפסד ממימוש רכוש קבוע הוצאות אחרות
2011	2012	2013	
אלפי ש"ח			
23	95	103	
-	133	7	
23	228	110	

באור 37: - מסים על ההכנסה

א. חוקי המס החלים על חברות הקבוצה בישראל

1. חברת הביטוח המאוחדת וחברה מאוחדת של ישיר מימון הינן "מוסד כספי" כהגדרתו בחוק מס ערך מוסף, התשל"ו-1975. המס החל על הכנסות של מוסדות כספיים מורכב ממס חברות וממס רווח. על הכנסות החברה ויתר החברות המאוחדות חל מס חברות.

2. חוק מס הכנסה (תיאומים בשל אינפלציה), התשמ"ה-1985

על-פי החוק, עד לתום שנת 2007 נמדדו התוצאות לצורכי מס כשהן מותאמות לשינויים במדד המחירים לצרכן.

בחודש פברואר 2008 התקבל בכנסת תיקון לחוק מס הכנסה (תיאומים בשל אינפלציה), התשמ"ה-1985 המגביל את תחולתו של חוק התיאומים משנת 2008 ואילך. החל משנת 2008, נמדדות התוצאות לצורכי מס בערכים נומינליים למעט תיאומים מסוימים בגין שינויים במדד המחירים לצרכן בתקופה שעד ליום 31 בדצמבר, 2007. תיאומים המתייחסים לרווחי הון, כגון בגין מימוש נדל"ן (שבח) וניירות ערך, ממשיכים לחול עד למועד המימוש. התיקון לחוק כולל, בין היתר, את ביטול תיאום התוספת והניכוי בשל אינפלציה והניכוי הנוסף בשל פחת (לנכסים בני פחת שנרכשו לאחר שנת המס 2007) החל משנת 2008.

3. תיקון חוק מס ערך מוסף

בהמשך לתיקון כאמור בסעיף א' 2 לעיל, תוקן גם חוק מע"מ (תיקון מספר 35) ונקבע שבחישוב מס הרווח החל על מוסדות כספיים, יותרו בניכוי החל משנת המס 2009 מלוא תשלומי מס השכר ששולמו. בנוסף, מס השכר ישולם החל משנת המס 2009 גם על חלק המעביד בביטוח לאומי.

4. הסדרי מס ייחודים לענף הביטוח החלים על חברת הביטוח המאוחדת

(א) הסכם עם שלטונות המס

בין התאחדות חברות הביטוח לבין שלטונות המס קיים הסכם (להלן - הסכם המס) המתחדש ומתעדכן מדי שנה, המסדיר סוגיות מס ייחודיות לענף בגין שנות המס עד וכולל שנת המס 2012. ההסכם מתייחס בין היתר לנושאים הבאים:

1. הוצאות רכישה נדחות (DAC) - הוצאות ישירות של חברות ביטוח לרכישת חוזי ביטוח חיים יותרו בניכוי לצורכי מס בחלקים שווים בפריסה על פני ארבע שנים. הוצאות רכישה נדחות בביטוח מפני מחלות ואשפוז מופחתות על פני תקופה של 6 שנים, בדומה לשיעור ההפחתה בספרים.

2. ייחוס הוצאות להכנסות מועדפות - להכנסות החייבות בשיעורי מס מופחתים ולהכנסות הפטורות ממס המתקבלות בחברות הביטוח ("הכנסות מועדפות") יתבצע ייחוס הוצאות שמשמעותו הפיכת חלק מההכנסות המועדפות להכנסות חייבות במס מלא, בהתאם לשיעור הייחוס. שיעור הייחוס שנקבע בהסכם תלוי במקור הכספים המניבים את ההכנסות המועדפות.

באור 37: - מסים על ההכנסה (המשך)

א. חוקי המס החלים על חברות הקבוצה בישראל (המשך)

4. הסדרי מס ייחודים לענף הביטוח החלים על חברת ביטוח מאוחדת (המשך)

(א) הסכם עם שלטונות המס (המשך)

3. מיסוי הכנסות מנכסים המוחזקים כהשקעות חופפות להתחייבויות תלויות תשואה.

טרם נחתם הסכם לשנת המס 2013. הדוחות הכספיים של חברת הביטוח המאוחדת נערכו בהתאם לעקרונות ההסכם האמור.

(ב) המס החל על ביטול העתודה לסיכונים יוצאים מן הכלל בביטוח חיים

בחוק ההסדרים במשק המדינה (תיקוני חקיקה להשגת יעדי התקציב והמדיניות הכלכלית לשנת הכספים 2007) התשס"ז-2007 מיום 11 בינואר 2007, נקבעו כללים לגבי המס החל על ביטול העתודה לסיכונים יוצאים מן הכלל בביטוח חיים שנכללה בדוחות הכספיים עד ליום 31 בדצמבר 2006. על-פי הכללים, חלק העתודה המחושב בגובה 0.17% מסכום הביטוח בסיכון, בשייר עצמי, הקיים בביטוח חיים ואשר בגינו הוגדרה דרישת הון, יהיה פטור ממס. בהסכם המיסוי הענפי צוין כי בבסיס הפטור עומדת דרישת ההון, שבאה לידי ביטוי כאמור לעיל, ובמידה ותבטל או תקטן דרישת ההון ידונו הצדדים בהשלכות המס הנובעות מכך, ככל שישנו.

ב. שיעורי המס החלים על חברות הקבוצה בישראל

1. המס הסטטוטורי החל על החברות בקבוצה הינו מס החברות כמפורט בסעיף 3 להלן. על חברות המוגדרות כמוסדות כספיים חל בנוסף מס רווח כאמור בסעיף 2 להלן.

2. בהתאם לצו מס ערך מוסף (שיעור המס על מלכ"רים ומוסדות כספיים) (הוראת שעה), התשס"ט-2009 שאישרה הכנסת בחודש דצמבר 2010 יעמוד שיעור מס הרווח החל על מוסדות כספיים על 16% בשנים 2010-2012.

בחודש אוגוסט 2012 פורסם צו מס ערך מוסף (שיעור המס על מלכ"רים ומוסדות כספיים) (תיקון), התשע"ב-2012 אשר קבע כי שיעור מס הרווח החל על מוסדות כספיים יעמוד על 17% מהרווח שהופק. ההוראה לגבי מס הרווח בשנת המס 2012 תחול לגבי שליש מהרווח בשנה זו. הצו האמור ביטל את הוראת השעה האמורה.

בחודש יוני 2013 פורסם צו מס ערך מוסף (שיעור המס על מלכ"רים ומוסדות כספיים) (תיקון), התשע"ג-2013 אשר קבע כי שיעור מס השכר החל על מוסדות כספיים יעמוד על 18% מהשכר ששולם בעד עבודה בחודש יוני ואילך ומס הרווח יעמוד על 18% מהרווח שהופק. ההוראה לגבי מס הרווח בשנת המס 2013 תחול לגבי החלק היחסי מהרווח בשנה זו.

3. שיעור מס החברות בישראל בשנת 2011 היה 24% ובשנים 2012-2013 – 25%.

חבר בני אדם חייב במס על רווח הון ריאלי בשיעור מס החברות החל בשנת המכירה. כהוראת שעה לשנים 2006-2009, נקבע כי במכירת נכס שאיננו נייר ערך הנסחר בבורסה (למעט מוניטין שלא שולם עבורו) שנרכש לפני יום 1 בינואר, 2003 ונמכר עד ליום 31 בדצמבר, 2009 - על חלק רווח ההון הריאלי המיוחס לינארית לתקופה שעד ליום 31 בדצמבר, 2002 יחול מס החברות בשיעור הקבוע בפקודה בשנת המכירה ולגבי חלק רווח ההון הריאלי המיוחס לינארית לתקופה שמיום 1 בינואר, 2003 ועד למועד המכירה יחול מס בשיעור של 25%.

ביום 5 בדצמבר, 2011 התקבל בכנסת החוק לשינוי נטל המס (תיקוני חקיקה), התשע"ב-2011 (להלן - החוק). במסגרת החוק בוטל, בין היתר, החל משנת 2012, מתווה הפחתה של שיעורי מס החברות. במסגרת החוק גם הועלה מס החברות לשיעור של 25% החל משנת 2012. לאור העלאת שיעור מס החברות ל- 25% כאמור לעיל, הועלו בהתאמה גם שיעור המס על רווח הון ריאלי ושיעור המס של השבח הריאלי.

באור 37: - מסים על ההכנסה (המשך)

ג. שיעורי המס החלים על חברות הקבוצה בישראל (המשך)

3. (המשך)

ביום 30 ביולי, 2013 אושרה בכנסת בקריאה שנייה ושלישית התכנית הכלכלית לשנים 2013-2014 (חוק התקציב), אשר כוללת בין היתר שינויים פיסקאליים אשר מטרתם העיקרית היא העמקת גביית המיסים לאותן השנים.

השינויים האמורים כוללים, בין היתר, העלאת שיעור מס החברות מ- 25% ל- 26.5%, ביטול הורדת שיעורי המס במפעל מועדף (אזור פיתוח א'- 9% ואיזור שאינו פיתוח א'- 16%) ובמקרים מסוימים העלאת שיעור המס על דיבידנד לעניין חוק עידוד השקעות הון לשיעור של 20% החל מיום 1 בינואר 2014. כמו כן, קיימים שינויים נוספים, כגון מיסוי רווחי שיערוך וזאת החל מיום 1 באוגוסט 2013, אולם כניסתן לתוקף של ההוראות האמורות לגבי רווחי שיערוך מותנית בפרסום תקנות המגדירות מהם "עודפים שלא חייבים במס חברות" וכן תקנות שיקבעו הוראות למניעת כפל מס העלולים לחול על נכסים מחוץ לישראל. נכון למועד פרסום דוחות כספיים ביניים אלה, תקנות כאמור טרם פורסמו.

יתרות המסים הנדחים הנכללות בדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2013 מחושבות לפי שיעורי המס החדשים, שחקיקתם הושלמה למעשה נכון לתאריך הדיווח ועל כן הן כוללות את השינויים האמורים לעיל, ככל שרלוונטיים לחברה.

להלן שיעורי המס הסטטוטוריים

שיעור מס כולל במוסדות כספיים	שיעור מס רווח %	שיעור מס חברות	שנה
34.48	16.00	24.0	2011
35.53	(* 16.33)	25.0	2012
(**) 36.22	(* 17.58)	25.0	2013
37.71	18.00	26.5	2014 ואילך

(* שיעור משוקלל.

(**) לעומת שיעור מס של 35.90% ערב פרסום התיקון.

בעקבות השינוי בשיעורי המס, חל גידול בסך של כ- 2 מליון ש"ח בסעיף עתודה למסים נדחים. שינוי זה נזקף להוצאות המס בדוח רווח או הפסד.

באור 37: - מסים על ההכנסה (המשך)

ג. חוקי ושיעורי המס החלים על חברות הקבוצה בחו"ל

להלן מידע כללי בדבר משטרי המס בסמוך למועד דוח זה, במדינות בהן פעילה אדגר, ככל שהדבר נוגע להשלכות מיסוי ישיר:

1. מיסוי ישיר של הישויות הזרות המחזיקות בנדל"ן

על הישויות הזרות בקבוצה חלה חובת תשלום מס בחו"ל בהתאם לדיני המס המקומיים. חבות המס של הישויות הזרות המחזיקות בנדל"ן הינה בגין רווח מפעילות כגון מימוש נכסים או לחילופין, בגין דמי השכירות שהתקבלו, בניכוי הוצאות אשר הוצאו בקשר ישיר עם הנכסים, לרבות הוצאות ריבית המשולמת בגין הלוואה לרכישת הנכסים, הוצאות בנייה ושיפוץ (במקרים מסוימים), אחזקה וניהול הנכסים וכן פחת שמותר בניכוי על חלק מעלות הנכסים (בשיעור משתנה מנכס לנכס), והכל בהתאם לדיני המס המקומיים במדינה שבה התאגדה הישות הזרה.

פעילות הקבוצה בחו"ל במדינות בהן היא פועלת נעשית על פי רוב באמצעות ישויות זרות. ניהול הישויות הללו מבוצע הלכה למעשה במדינות הפעילות, והן כפופות לחוקי המס באותן מדינות. סעיף 1 לפקודת מס הכנסה (נוסח חדש), התשכ"א-1961 (להלן - הפקודה), מגדיר, בין היתר, כ"תושב ישראל", חבר בני אדם "שהשליטה על עסקיו וניהולם מופעלים בישראל". המונח "שליטה וניהול" אינו מוגדר בפקודה. נהוג לקבוע את מקום השליטה והניהול, בין היתר, כמקום בו מתקבלות ההחלטות המאפשרות את התנהלות החברה וכן כמקום בו נקבעת מדיניותה העסקית של החברה.

לדעת אדגר, השליטה והניהול, כפי פרשנותם לעיל, בישויות הזרות של הקבוצה מתבצעים מחוץ לישראל.

האמור לעיל ולהלן (והמתייחס לדין הקיים בסמוך למועד הדיווח) אינו מהווה פרשנות מוסמכת של הוראות החוק הנזכרות לעיל ולהלן או תיאור ממצה של הוראות המס, אלא מהווה תיאור כללי שהינו למיטב ידיעת הקבוצה.

באור 37: - מסים על ההכנסה (המשך)

ג. חוקי ושיעורי המס החלים על חברות הקבוצה בחו"ל (המשך)

מדינה	שיעור מס חברות	ניכוי מס במקור בגין דיבידנד- לחברת ההחזקה (1)	ניכוי מס במקור בגין ריבית- לחברת ההחזקה (2)	כללי מימון דק	פחת מותר בניכוי על מבנים מסחריים ובניינים	שיעור מס רווח הון במכירת הנכס	שיעור מס רווח הון במכירת מניות חברת הנדל"ן במדינת המקור (3)
קנדה	מס הכנסה מוטל על נאמנות בשיעור מס משוקלל של כ- 39% (פדראלי ופרובינציאלי - תלוי בפרובינציה). קיים מס מינימום אלטרנטיבי בשיעור 20.25%, אשר עשוי לחול על נאמנות בתנאים מסוימים.	חלוקת רווחים מהנאמנות לנהנים אינה כפופה לניכוי מס במקור בקנדה, בכפוף לתנאים מסוימים.	15% לחברה ישראלית. יחד עם זאת, בהתקיים תנאים מסוימים- פטור בהתאם להוראות הדין הפנימי.	באופן כללי, התרת הוצאות הריבית כפופה לעקרונות מחירי העברה ובהתאם להוראות הדין הקנדי. עד ל-31.12.13 נאמנויות לא היו כפופות לכללי מימון דק. החל מה-1.1.14, הוצאות ריבית על הלוואות מצדדים קשורים (כהגדרתם בחוק) החורגות מיחס של הון-חוב (כהגדרתם בחוק) של 1:1.5 לא תותרנה בניכוי.	מחושב כאחוז מיתרה פוחתת. למבנים להשכרה שיעור הפחת הינו 4% (בשנת הרכישה 2% בלבד). לגבי בניינים שנרכשו החל מיום 19.3.07, בתנאים מסוימים ניתן לתבוע פחת בשיעור 6%. נישום רשאי לבחור לתבוע פחת נמוך מהמקסימום המותר לפי החוק בשנת מס.	כ-19.5% אפקטיבי, תלוי בפרובינציה.	לא רלוונטי
בלגיה	33.99% (כולל 3% מס יסף)	ניכוי במקור כללי - 25% לחברה ישראלית - שיעור הניכוי לא יעלה על 15% תחת הוראות האמנה בין בלגיה לישראל. יחד עם זאת, במקרים מסוימים, יחול פטור תחת הוראות הדין הפנימי. חלוקה לחברה בלגית - פטורה בכפוף לקריטריונים תחת הדין הפנימי.	ניכוי במקור כללי - 25% לחברה ישראלית - שיעור הניכוי לא יעלה על 15% תחת הוראות האמנה בין בלגיה לישראל. יחד עם זאת, במקרים מסוימים, יחול פטור תחת הוראות הדין הפנימי.	כעקרון, הוצאות ריבית - על הלוואות שניתנו מצדדים קשורים (כהגדרתם בחוק) או ממלווים שאינם כפופים למשטר מס הדומה לנהוג בבלגיה - לא תותרנה אם חורגות מיחס הון- חוב של 1:5.	באופן עקרוני, הוצאת פחת מותרת בניכוי בכפוף לתנאים המנויים בדין הפנימי וכל עוד ניתן להבחין בירידה ממשית בערך הנכס במהלך שנת הכספים הרלוונטית. במקרה של בניינים, שיעור ההפחתה השנתי המקובל נע בין 3%-5% (תלוי בסוג הבניין).	33.99% (כולל 3% מס יסף).	מכירת מניות חברת נדל"ן בלגית על-ידי חברה בלגית תמוסה בבלגיה בשיעור אפקטיבי של כ- 0.4% (בהתקיים תנאי פטור ההשתתפות). במידה ופטור ההשתתפות לא חל - 33.99% (במידה וחל באופן חלקי - 25.75%)

באור 37: - מסים על ההכנסה (המשך)

ג. חוקי ושיעורי המס החלים על חברות הקבוצה בחו"ל (המשך)

מדינה	שיעור מס חברות	ניכוי מס במקור בגין דיבידנד - לחברת ההחזקה (1)	ניכוי מס במקור בגין ריבית- לחברת ההחזקה (2)	כללי מימון דק	פחת מותר בניכוי על מבנים מסחריים ובניינים	שיעור מס רווח הון במכירת הנכס (3)	שיעור מס רווח הון במכירת מניות חברת הנדל"ן במדינת המקור (4)
פולין	19%	ניכוי במקור כללי – 19% 0% בחלוקה מחברה פולנית לחברה בלגית בהתקיים תנאי הדירקטיבה האירופית ובכפוף להוראות המצויות תחת הדין הפנימי (אחרת – 15%/5% בהתאם להוראות האמנה בין בלגיה לפולין).	ניכוי במקור כללי – 20% בלגיה – 5% לפי הוראות האמנה בין בלגיה לפולין, בכפוף לתנאים מסוימים. החל מה-1 ליולי 2013 נכנסה לתוקף בפולין הדירקטיבה האירופית לעניין ריבית ותמלוגים ובהתאם על תשלומי ריבית מחברה פולנית לחברת אם בלגית, לא אמור לחול ניכוי במקור על ריבית ממועד כאמור, בכפוף לתנאי הדירקטיבה ולהוראות הדין הפנימי.	כעקרון, הוצאות ריבית על הלוואות מצד קשור (כהגדרתו בחוק) החורגות מיחס חוב-הון של 3:1 (כהגדרתם בחוק) אינן מותרות בניכוי.	בשיעורים של 10%-1.5%. מחושב בשיטת הקו הישר, כתלות בסוג הנכס ובמצבו. החל מיום 1.1.13 נכנסה לתוקף הוראת חוק אשר מגבילה התרת הוצאות לצורכי מס, אשר לא הוצאו בפועל תוך תקופה מסוימת של זמן. הוראה זו עשויה לחול גם על הוצאות פחת ככל שרלבנטי.	19%	שיעור מס רווח הון כללי – 19%. רווח הון במכירת חברת נדל"ן פולנית על ידי חברה בלגית עשוי להיות כפוף למס בפולין (בשיעור 19%) לאור הוראות האמנה בין בלגיה לפולין (אלא אם הנכס שימש את החברה הפולנית בעסקיה). רווח הון במכירת זכויות בשותפות פולנית על ידי חברה פולנית צפוי להתמסות בשיעור 19% בפולין.

- (1) בתנאי שחברת ההחזקה עומדת בתנאיה של אמנת המס הרלוונטית, בתנאי הדירקטיבה האירופית בעניין דיבידנד או בתנאים המצויים תחת הדין הפנימי (ככל שהדבר רלוונטי).
- (2) בתנאי שחברת ההחזקה עומדת בתנאיה של אמנת המס הרלוונטית או בתנאי הדירקטיבה האירופית בעניין ריבית ותמלוגים (ככל שהדבר רלוונטי).
- (3) שמהותו דחיית אירוע מס. לעניין זה, יחושב רווח ההון בהתאם להוראות חלק ה' לפקודה.
- (4) במכירת מניות חברת הנכס – בתנאי שחברת ההחזקה עומדת בתנאיה של אמנת המס הרלוונטית ו/או בתנאים המצויים תחת הדין הפנימי (ככל שהדבר רלוונטי).

ג. חוקי ושיעורי המס החלים על חברות הקבוצה בחו"ל (המשך)

2. מיסוי בידי חברות ההחזקה

מיסוי בבלגיה – הקבוצה מחזיקה בחברה בלגית המחזיקה בשתי חברות נדל"ן בלגיות וכן בחברה בלגית נוספת המשמשת כחברת החזקה בחברות פולניות המחזיקות נדל"ן בפולין. הכנסותיהן הצפויות של חברות ההחזקה הבלגיות כמתואר לעיל הינן מדיבידנדים, ריביות ורווחי הון ממכירת ההשקעות בחברות הנדל"ן (הבלגיות או הפולניות). הכנסת דיבידנד בידי חברה בלגית עשויה להיות פטורה ממס חברות בבלגיה עד לגובה 95% מסכום הדיבידנד, בהתקיים תנאי פטור ההשתתפות הבלגי (Participation Exemption). ה-5% הנותרים יהיו כפופים לשיעור מס חברות הרגיל החל (33.99% לרבות מס יסף). בנוסף, הכנסת ריבית בידי חברה בלגית אמורה להיות כפופה למס בבלגיה בהתאם לשיעור מס החברות הרגיל החל (33.99% לרבות מס יסף).

רווח הון בידי חברה בלגית ממכירת החזקותיה בחברת נדל"ן פולנית – ככל שרווח ההון יהא כפוף למס בפולין בהתאם להוראות האמנה בין בלגיה לפולין, הוא יהא פטור ממס בבלגיה. ככל שזכות המיסוי של רווח הון כאמור תינתן לבלגיה, רווח ההון יהא כפוף למס בבלגיה בשיעור 0.4% בהתקיים תנאי פטור ההשתתפות.

יצוין כי חלוקת דיבידנד מהחברה הבלגית לישראל עשויה להיות פטורה מניכוי במקור בבלגיה, בכפוף לתנאים מסוימים תחת הוראות הדין הפנימי (אחרת - 15% תחת הוראות האמנה בין בלגיה לישראל).

לאור הוראות האמנה בין בלגיה לישראל, תשלומי ריבית מבלגיה לישראל יהיו כפופים לניכוי מס במקור בשיעור שלא יעלה על 15%. יחד עם זאת, בהתקיים תנאים מסוימים, יחול פטור תחת הוראות הדין הפנימי. התרת הוצאות המימון כפופה לעמידה בכללי מימון דק הנהוגים בבלגיה.

3. להלן התייחסות כללית, למיטב ידיעת הקבוצה, להיבטי המיסוי הבינלאומי בישראל, ככל שהדבר נוגע למבנה המס הבינלאומי של אדגר. המידע האמור הינו למיטב ידיעת הקבוצה ואינו מתיימר להיות פרשנות מוסמכת של חוקי המס.

א. חלוקת דיבידנדים לישראל

סעיף 126(ג) לפקודה, אשר נחקק במסגרת תיקון מספר 132 לפקודה, קובע, כי על הכנסתה החייבת של חברה מדיבידנד שמקורו בהכנסות שהופקו או שנצמחו מחוץ לישראל, וכן מדיבידנד שמקורו מחוץ לישראל, יוטל מס חברות בשיעור של 25%.

יצוין כי על פי הוראות הפקודה, או על פי הסכם למניעת כפל מס, ככל שהוא רלוונטי, בתנאים מסוימים קיימת לחברה, זכות לבחור בין שתי חלופות – האחת, לנישום תקום חבות מס בישראל בגין דיבידנד מחו"ל בשיעור של 25% ובמקביל, יינתן זיכוי בגין המס בחו"ל שנוכה במקור מהדיבידנד; השניה - לנישום תקום חבות מס בישראל בשיעור של מס החברות בישראל על סכום הדיבידנד המגולם (היינו, הדיבידנד ששולם לנישום, בתוספת מס ששולם בחו"ל בגינו ו/או בגין ההכנסה ממנו הוא נובע), ובמקביל, יקבל הנישום זיכוי, הן בגין המס שנוכה במקור מהדיבידנד (להלן: "זיכוי ישיר") והן בגין המס ששולם ברמת החברה המחלקת על ההכנסה ממנה חולק הדיבידנד (להלן: "זיכוי עקיף"). הזיכוי העקיף יוענק הן על מס כאמור ששולם ברמת חברת הבת הישירה של החברה הישראלית, ובתנאי שהחברה הישראלית המקבלת מחזיקה ב-25% או יותר מאמצעי השליטה בחברה המוחזקת הזרה המחלקת (להלן: "החברה המוחזקת"), והן ברמת חברה נכדה של החברה הישראלית המקבלת, ובתנאי שהחברה הנכדה מוחזקת במישרין על ידי החברה המוחזקת בשיעור של 50% לפחות.

באור 37: - מסים על ההכנסה (המשך)

ג. חוקי ושיעורי המס החלים על חברות הקבוצה בחו"ל (המשך)

3. (המשך)

ב. משטר חברה נשלטת זרה (חנ"ז) בישראל

הוראות הפקודה, כנוסחן עובר לתיקון 198 לפקודה, קובעות כי רווחיה הבלתי מחולקים שמקורם בהכנסות פסיביות ("רווחים שלא שולמו") של "חברה נשלטת זרה" (להלן בסעיף זה: "החברה הזרה"), יראו אותם כאילו חולקו לתושבי ישראל שהינם בעלי השליטה בה, כ"דיבידנד רעיוני".

את הרווחים הבלתי מחולקים של החברה הזרה יש לכמת בהתאם לסעיף 5(ג) לפקודה. סעיף זה קובע כי אם החברה הזרה תושבת מדינת אמנה (מדינה עמה חתומה ישראל על אמנה למניעת כפל מס) - יחושבו רווחיה הבלתי מחולקים לפי דיני המס החלים באותה מדינה. ביתר המקרים, דהיינו במקרים בהם החברה הזרה אינה תושבת מדינת אמנה, יחושבו רווחיה הבלתי מחולקים של החברה הזרה לפי עקרונות חשבונאיים מקובלים בישראל.

דיבידנד רעיוני כאמור יתחייב במס בישראל, ובמקביל, יינתן "זיכוי רעיוני" בגובה הניכוי במקור שהיה חל בחו"ל לו חולק דיבידנד כאמור בפועל. יובהר כי זיכוי כאמור אינו מותנה בתשלום בפועל של הניכוי במקור.

"חברה נשלטת זרה" מוגדרת בפקודה כחברה תושבת חוץ העומדת בתנאים המצטברים שלהלן:

מניותיה או הזכויות בה אינן רשומות למסחר בבורסה ואם נרשמו, אזי פחות מ-30% מהמניות או מהזכויות בה הוצעו לציבור.

רוב הכנסתה של החברה בשנת המס או רוב רווחיה נובעים מהכנסות פסיביות. שיעור המס החל על הכנסתה הפסיבית במדינת החוץ אינו עולה על 20%.

למעלה מ-50% באחד או יותר מאמצעי השליטה בחברה מוחזקים, במישרין או בעקיפין, בידי תושבי ישראל.

"הכנסה פסיבית" מוגדרת בפקודה כהכנסה מהמקורות שלהלן, שאינה מהווה הכנסה מעסק או ממשלח יד: (א) הכנסה מריבית; (ב) הכנסה מדיבידנד (יצוין כי הוראות החוק ממעטות מהגדרת רווחים שלא שולמו דיבידנד שמקורו בהכנסה ששולם עליה מס בשיעור העולה על 20%); (ג) הכנסה מתמלוגים; (ד) הכנסה מדמי שכירות; (ה) הכנסה ממכירת נכס, למעט ממכירת נכס ששימש בידי החברה בעסק או במשלח יד.

מכאן, שאם סוגי ההכנסות המנויות מעלה מגיעות כדי עסק בידי חברה זרה לא תיחשב היא כחברה נשלטת זרה כהגדרתה בפקודה.

יש לציין כי דיבידנד אשר מקורו בהכנסה ששולם עליה מס בשיעור העולה על 20% הינו ממועט מהגדרת "רווחים שלא שולמו" לצורכי כימות הכנסת החנ"ז.

על פי עמדת החברה, פעילות הנדל"ן בחו"ל מגיעה לכדי פעילות עסקית. העמדה כאמור מגובה בחו"ד משפטית על חלק מהותי מפעילותה של החברה בחו"ל (מעל 50% מסך הכנסות החברה בחו"ל), ואשר לפיה פעילות זו מהווה פעילות עסקית רחבה ונמשכת. חוות הדעת מתייחסת, בין היתר, להיקף הפעילות הנרחב, למספר השוכרים הרב, לאופן מימון הנדל"ן (בהון זר, בעיקר) ולעובדה כי לצורך קיום הפעילות הנ"ל נדרשת הקבוצה לקיום מנגנון מהותי. החברה בדעה כי יתר פעילותה בחו"ל דומה במאפייניה לפעילות שנבחנה במסגרת חוות הדעת ועונה להבנת החברה להגדרת פעילות עסקית על פי אותם הקריטריונים שנבחנו בחוות הדעת כאמור. יחד עם זאת, במידה ועמדה זו לא תתקבל על ידי רשויות המס הרי שרווחיהם הפסיביים של חברות הבנות בחו"ל, (השוטפים ורווחי ההון), אשר לא מוסו בחו"ל או שמוסו בשיעור שאינו עולה על 20%, יהיו חשופים למס ישראלי במסגרת משטר ה-CFC הישראלי.

באור 37: - מסים על ההכנסה (המשך)

ג. חוקי ושיעורי המס החלים על חברות הקבוצה בחו"ל (המשך)

3. (המשך)

ב. משטר חברה נשלטת זרה (חנ"ז) בישראל (המשך)

על פי עמדת אדגר, פעילות הנדל"ן בחו"ל מגיעה לכדי פעילות עסקית. עמדה כאמור מגובה בחו"ד משפטית, לפיה פעילות זו מהווה פעילות עסקית רחבה ונמשכת. חוות הדעת מתייחסת, בין היתר, להיקף הפעילות הנרחב, למספר השוכרים הרב, לאופן מימון הנדל"ן (בהון זר בעיקר) ולעובדה כי לצורך קיום הפעילות הנ"ל נדרשת הקבוצה לקיום מנגנון מהותי. יחד עם זאת, במידה שעמדה זו לא תתקבל על ידי רשויות המס, הרי שרווחיהן של חברות הבנות בחו"ל (השוטפים ורווחי ההון), ככל שיסווגו כפאסיביים, אשר לא מוסו בחו"ל או שמוסו בשיעור שאינו עולה על 20%, עשויים להיות חשופים למס בישראל במסגרת משטר החנ"ז הישראלי.

יצוין כי על פי תיקון 198 לפקודה (להלן: "התיקון"), הוכללו בחקיקת החנ"ז מספר שינויים אשר יחולו על הכנסות אשר הופקו או נצמחו החל מה-1.1.2014 ואילך. התיקון כולל בין היתר את השינויים הבאים:

- בהגדרת החנ"ז, נדרש כי שיעור המס החל על הכנסתה הפסיבית של החנ"ז במדינת החוץ לא יעלה על 15% (במקום 20%);
- בהגדרת "הכנסה פאסיבית" ממועט בתנאים מסויימים דיבידנד שמקורו בהכנסה ששולם עליה מס זר בשיעור העולה על 15%;
- נקבעה חזקה לפיה כל תמורה ממכירת ני"ע תסווג כהכנסה פאסיבית (אלא אם ני"ע הוחזק לתקופה שאינה עולה על שנה והוכח להנחת דעתו של פקיד השומה כי ני"ע שימש בידי החברה בעסק);
- בוטל מנגנון הזיכוי הרעיוני;
- כימות הכנסותיה ורווחיה של חברה תושבת מדינה גומלת ייעשה בהתאם לדיני המס באותה מדינה, תוך הכללת הפריטים הבאים, ככל שרלוונטי: (*) דיבידנד או רווח הון גם אם הם פטורים ממס או שאינם הכנסה לפי דיני המס באותה מדינה, למעט רווח הון במסגרת שינוי מבנה שמהותו דחיית אירוע מס. לעניין זה, יחושב רווח ההון בהתאם להוראות חלק ה' לפקודה; (*) סכומים שנוכו לצורך מס באותה מדינה שאינם מוכרים כהוצאה או כניכוי לפי כללי חשבונאות מקובלים, כדלקמן: ריבית רעיונית, תמלוגים רעיוניים, פחת בשל קביעת בסיס עלות חדש בלי שעלות זו שולמה, פחת מעבר לעלות ששולמה בפועל וכן הוצאות נוספות כפי שיקבע שר האוצר.

ד. שומות מס סופיות

לחברות הקבוצה שומות מס סופיות או הנחשבות כסופיות עד וכולל שנת המס 2009, בהתאם לאמור בסעיף 145 לפקודת מס הכנסה.

באור 37: - מסים על ההכנסה (המשך)

ה. הפסדים מועברים לצורכי מס והפרשים זמניים אחרים

לחברה הפסדים מועברים לצורכי המס המועברים לשנים הבאות ומסתכמים ליום 31 בדצמבר 2013 לסך של כ- 40 מיליוני ש"ח. בגין יתרות אלו לא נרשמו נכסי מסים נדחים.
לחברות מאוחדות הפסדים לצורכי מס המועברים לשנים הבאות ומסתכמים ליום 31 בדצמבר, 2013 לסך של כ- 561 מיליוני ש"ח (שנה קודמת כ- 525 מיליון ש"ח). בגין הפסדים בסך כ- 239 מיליוני ש"ח נרשמו מסים נדחים (שנה קודמת כ- 450 מיליון ש"ח).

ו. מסים על ההכנסה הכלולים בדוחות רווח או הפסד

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2011	2012	2013	
אלפי ש"ח			
44,185	55,025	60,634	מסים שוטפים
17,873	46,126	47,052	מסים נדחים
<u>62,058</u>	<u>101,151</u>	<u>107,686</u>	

ז. מסים נדחים

הרכב ותנועה:

סך הכל	אחרים	הטבות לעובדים	הפסדים לצורכי מס אלפי ש"ח	נכסים פיננסיים	הוצאות רכישה נדחות	נדל"ן להשקעה	מחשבים בלתי מוחשיים בני פחת	
(78,326)	28,181	1,566	116,929	16,018	(12,748)	(221,015)	(7,257)	יתרת נכס (התחייבות) מס נדחה ליום 1 בינואר, 2012
(46,126)	(2,671)	592	13,345	(29,741)	(1,796)	(24,744)	(1,111)	שינויים אשר נזקפו לרווח או הפסד
391	-	391	-	-	-	-	-	שינויים אשר נזקפו לרווח או הפסד כולל אחר
2,560	-	-	2,560	-	-	-	-	שינויים אשר נזקפו להון התאמות הנובעות מתרגום דוחות של פעילויות חוץ
278	(247)	-	(253)	-	-	778	-	יתרת נכס (התחייבות) מס נדחה ליום 31 בדצמבר, 2012
(121,223)	25,263	2,549	132,581	(13,723)	(14,544)	(244,981)	(8,368)	שינויים אשר נזקפו לרווח או הפסד
(47,052)	97	(25)	(55,284)	(4,632)	(2,399)	15,188	3	שינויים אשר נזקפו לרווח או הפסד כולל אחר
416	-	416	-	-	-	-	-	שינויים אשר נזקפו להון התאמות הנובעות מתרגום דוחות של פעילויות חוץ
(2,875)	-	-	(2,875)	-	-	-	-	יתרת נכס (התחייבות) מס נדחה ליום 31 בדצמבר, 2013
12,669	(481)	-	(3,790)	-	-	16,940	-	
<u>(158,065)</u>	<u>24,879</u>	<u>2,940</u>	<u>70,632</u>	<u>(18,355)</u>	<u>(16,943)</u>	<u>(212,853)</u>	<u>(8,365)</u>	

באור 37: - מסים על ההכנסה (המשך)

ח. המסים הנדחים מוצגים בדוחות על המצב הכספי כדלקמן:

31 בדצמבר		
2012	2013	
אלפי ש"ח		
17,205	5,554	נכסים לא שוטפים
(138,428)	(163,619)	התחייבויות לא שוטפות
<u>(121,223)</u>	<u>(158,065)</u>	

המסים הנדחים מחושבים לפי שיעורי המס הצפויים לחול בעת המימוש.

ט. מס תיאורטי

להלן מובאת התאמה בין סכום המס, שהיה חל אילו כל ההכנסות וההוצאות, הרווחים וההפסדים בדוח רווח או הפסד היו מתחייבים במס לפי שיעור המס הסטטוטורי, לבין סכום מסים על ההכנסה שנזקק בדוח רווח או הפסד:

לשנה שהסתיימה ביום			
31 בדצמבר			
2011	2012	2013	
אלפי ש"ח			
<u>122,603</u>	<u>234,976</u>	<u>268,915</u>	רווח לפני מסים על ההכנסה
<u>24%</u>	<u>25%</u>	<u>25%</u>	שיעור המס הסטטוטורי הכולל החל על החברה
29,425	58,744	67,229	מס מחושב לפי שיעור המס הסטטוטורי הכולל
			עלייה (ירידה) במסים על ההכנסה הנובעת מהגורמים הבאים:
1,977	2,665	8,750	הוצאות שאינן מותרות בניכוי לצורכי מס
(582)	(248)	(181)	הכנסות פטורות
(2,354)	(1,274)	(10,941)	יצירת מסים נדחים בגין הפסדים שלא נוצרו בגינם מסים נדחים בשנים קודמות
16,309	14,102	9,764	גידול בהפסדים לצורכי מס בגינם לא נזקפו מסים נדחים
10,202	23,607	18,492	הפרשים בחישוב המס בחברות מאוחדות
5,697	(143)	2,568	עדכון יתרות מסים נדחים בגין שינויים בשיעורי המס
736	2,745	9,788	מסים בגין שנים קודמות
648	953	2,217	אחרים
<u>62,058</u>	<u>101,151</u>	<u>107,686</u>	מסים על ההכנסה
<u>51%</u>	<u>43%</u>	<u>40%</u>	שיעור מס אפקטיבי ממוצע

באור 38: - רווח (הפסד) למניה

א. פרוט כמות המניות והרווח (ההפסד) ששימשו בחישוב רווח נקי (הפסד) למניה מפעילויות נמשכות:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר					
2011		2012		2013	
רווח נקי מפעילויות נמשכות המיוחס לבעלי מניות החברה אלפי ש"ח	כמות מניות משוקללת אלפים	רווח נקי מפעילויות נמשכות המיוחס לבעלי מניות החברה אלפי ש"ח	כמות מניות משוקללת אלפים	רווח נקי מפעילויות נמשכות המיוחס לבעלי מניות החברה אלפי ש"ח	כמות מניות משוקללת אלפים
30,991	62,596	97,608	58,836	80,836	55,729
-	-	-	-	(88,822)	-
-	-	-	-	86,133	-
-	-	-	99	-	338
<u>30,991</u>	<u>62,596</u>	<u>97,608</u>	<u>58,935</u>	<u>78,147</u>	<u>56,067</u>

לצורך חישוב רווח נקי (הפסד) בסיסי

נטרול חלק החברה ברווח (הפסד) בסיסי למניה של חברות מוחזקות חלק החברה ברווח (הפסד) מדולל של חברות מוחזקות השפעת מניות רגילות פוטנציאליות מדללות

לצורך חישוב רווח נקי (הפסד) מדולל

ב. פרוט כמות המניות והרווח ששימשו בחישוב הפסד למניה מפעילות מופסקת

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר					
2011		2012		2013	
הפסד מפעילות מופסקת אלפי ש"ח	כמות מניות משוקללת אלפים	הפסד מפעילות מופסקת אלפי ש"ח	כמות מניות משוקללת אלפים	רווח (הפסד) מפעילות מופסקת אלפי ש"ח	כמות מניות משוקללת אלפים
(35,217)	62,596	(8,218)	58,836	-	55,729
-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-
-	-	-	99	-	338
<u>(35,217)</u>	<u>62,596</u>	<u>(8,218)</u>	<u>58,935</u>	<u>-</u>	<u>56,067</u>

כמות המניות והרווח

נטרול חלק החברה ברווח (הפסד) בסיסי למניה של חברות מוחזקות חלק החברה ברווח (הפסד) מדולל של חברות מוחזקות השפעת מניות רגילות מדללות

לצורך חישוב רווח נקי מדולל

א. הוצאה שהוכרה בדוחות הכספיים של הקבוצה בעבור שירותים שנתקבלו מעובדים וחברי דירקטוריון מוצגת בטבלה שלהלן:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2011	2012	2013
אלפי ש"ח		
10,615	4,629	14,683
983	2,607	1,805
תוכנית תשלום מבוסס מניות המסולקות במכשירים הוניים תוכנית תשלום מבוסס מניות המסולקות במזומן		
סך ההוצאה שהוכרה מעסקאות תשלום מבוסס מניות		
11,598	7,236	16,488

ב. עסקאות תשלום מבוסס מניות שהוענקו מתוארות להלן

1. תשלום מבוסס מניות בחברה

א. ביום 2 בנובמבר 2005 אישרו הדירקטוריון וועדת הביקורת של החברה להעניק ל-4 עובדים בחברה (לרבות 3 נושאי משרה בחברה שאינם דירקטורים) ול-2 דירקטורים בחברה, 1,887,126 אופציות הניתנות למימוש ל-1,887,126 מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.ג. כ"א של החברה.

בנוסף, אישרו הדירקטוריון וועדת הביקורת של החברה ביום 3 בנובמבר 2005, והאסיפה הכללית ביום 7 בדצמבר, 2005 להעניק לכ"א מבין יו"ר הדירקטוריון ומנכ"ל החברה 1,221,066 אופציות, הניתנות למימוש ל-1,221,066 מניות של החברה בנות 1 ש"ח ע.ג. כ"א.

הזכויות למימוש האופציות הוקנתה ב-4 מנות שוות בכל 31 בדצמבר בין השנים 2005 ועד 2008 ובלבד שהניצע הרלבנטי היה מועסק על-ידי החברה בתקופת ההבשלה.

האופציות היו ניתנות למימוש בתקופה שעד לתום 6 שנים ממועד הענקתן. מחיר המימוש של כל אופציה הוא בסך של 11.70 ש"ח ל-4 העובדים ו-16 ש"ח ליו"ר הדירקטוריון ומנכ"ל החברה. האופציות אינן רשומות למסחר בבורסה. השווי ההוגן של ההטבה במועד ההענקה היה 3.7-4.7 ש"ח לכל אופציה.

ב. ביום 26 בספטמבר, 2006 אישרו הדירקטוריון וועדת הביקורת של החברה להעניק ל-2 דירקטורים חיצוניים בחברה, ל-2 עובדים בחברה (נושאי משרה בכירה שאינם דירקטורים) ולנותנת שירותים בחברה, 927,639 אופציות הניתנות למימוש ל-927,639 מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.ג. כ"א של החברה. ביום 22 בנובמבר, 2006 אושרה באסיפה כללית הקצאת האופציות ל-2 הדירקטורים החיצוניים.

האופציות ניתנות למימוש למניות עד לתום שש שנים ממועד הענקתן, ובלבד שהניצע הרלבנטי יהיה מועסק על ידי החברה בתקופת ההבשלה, כמתואר להלן:

ביחס לעובדים 4 מנות שוות כשהראשונה שבהן ניתנה למימוש באופן מיידי וכל השאר בכל 30 ביוני בין השנים 2007 עד 2009. ביחס לדירקטורים ולנותנת השירותים 4 מנות שוות בכל 31 בדצמבר בין השנים 2006 עד 2009.

מחיר המימוש של כל אופציה הינו 15.29 ש"ח.

השווי ההוגן של ההטבה במועד ההענקה היה 5.1-7.4 ש"ח לכל אופציה.

מחירי המימוש של האופציות המפורטות בסעיפים א' ו-ב' לעיל צמודים למדד המחירים לצרכן החל מהמדד הידוע במועד ההענקה ועד למדד הידוע במועד המימוש. בנוסף, האופציות הנ"ל כפופות להתאמות במקרים של שינוי מבנה, פירוק מרצון, שינוי במבנה ההון, הנפקת זכויות ודיבידנד.

באור 39: - תשלום מבוסס מניות (המשך)

ב. עסקאות תשלום מבוסס מניות שהוענקו מתוארות להלן (המשך)

1. הקצאת אופציות לנושאי משרה ולעובדים בחברה (המשך)

ג. ביום 15 באפריל, 2008 אישרו הדירקטוריון וועדת הביקורת של החברה להעניק לדירקטור בחברה 244,213 אופציות הניתנות למימוש ל-244,213 מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.ג. כ"א של החברה. ביום 27 במאי 2008 אושרה באסיפה כללית הקצאת האופציות.

הזכאות למימוש האופציות הוקנתה ב-4 מנות שוות בכל 31 בדצמבר בין השנים 2008 ועד 2011 ובלבד שהניצע הרלבנטי היה מועסק על-ידי החברה בתקופת ההבשלה. האופציות ניתנות למימוש למניות עד לתום שש שנים ממועד הענקתן.

מחיר המימוש של כל אופציה הינו 14.28 ש"ח, צמוד למדד המחירים לצרכן החל מהמדד הידוע במועד ההענקה ועד למדד הידוע במועד המימוש.

השווי ההוגן של ההטבה במועד ההענקה הינו 2.6-2.4 ש"ח לכל כתב אופציה.

ד. ביום 11 ביולי 2010, אישר דירקטוריון החברה, לאחר קבלת אישורה של ועדת הביקורת, לאשר תיקון לתנאי 1,310,539 כתבי האופציות הלא רשומים הניתנים למימוש למניות רגילות של החברה, שהוענקו בעבר ללא תמורה לדירקטורים ונושאי משרה בחברה. עיקרי התיקון הינם הפחתת מחירי המימוש לסך של 9.50 ש"ח (נומינלי), הארכת תקופת האופציות עד ליום 31 בדצמבר 2016, ומניין תקופות ההבשלה מחדש, באופן שמדי שנה יבשילו 25% מסך האופציות (בכל רבעון תבשיל רבע מכמות זו, למעט השנה הראשונה בהתייחס לדירקטורים).

השווי ההוגן של ההטבה במועד ההענקה הינו 0.7-0.6 ש"ח לכל כתב אופציה.

ה. ביום 11 ביולי 2010, אישר דירקטוריון החברה, לאחר קבלת אישורה של ועדת הביקורת הענקת 1,048,959 אופציות חדשות, ללא תמורה, לדירקטור, לנושאי משרה ולעובדים של החברה, מכוח תכנית האופציות של החברה מיום 3 בנובמבר 2005. תנאי האופציות יהיו זהים לאופציות המתקנות כמפורט לעיל.

השווי ההוגן של ההטבה במועד ההענקה הינו כ-2.1 ש"ח לכל כתב אופציה.

האמור בסעיפים ב'1.1(ג) ו-ד) לעיל, ביחס לכתבי האופציות המתקנים ועל האופציות החדשות לדירקטורים המסתכמים ב-732,639 כתבי אופציות ו-244,213 כתבי אופציות, בהתאמה, קיבל את אישור אסיפת בעלי המניות של החברה ביום 11 בינואר, 2011.

ו. ביום 28 ביוני 2010 אישר דירקטוריון החברה, במסגרת הסכם הפרישה של סמנכ"ל הכספים היוצא את הארכת תקופת המימוש של 610,533 כתבי אופציה הניתנים למימוש למניות החברה, כך שהן תפקענה ביום 31 בדצמבר 2012 במקום תוך 90 יום ממועד סיום העסקתו. השווי ההוגן של ההטבה, בסך של כ-238 אלפי ש"ח, נזקף כהוצאה בדוח רווח או הפסד בשנת 2010.

ז. ביום 30 באוקטובר 2011, אישרה האסיפה הכללית של החברה, בהמשך לאישור דירקטוריון החברה מיום 21 באוגוסט 2011 ולאישור ועדת הביקורת של החברה, הענקת 244,213 ע.ג. כתבי אופציה הניתנות למימוש ל-244,213 מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.ג. של החברה לדירקטור בחברה.

ח. ביום 21 באוגוסט 2011 אישר דירקטוריון החברה, לאחר אישור ועדת הביקורת מיום 17 באוגוסט 2011, הקצאת 120,000 אופציות, לא רשומות, הניתנות למימוש ל-120,000 מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.ג. של החברה לנושא משרה בחברה.

ט. ביום 5 באוקטובר 2011 אישר דירקטוריון החברה הקצאת 50,000 אופציות, לא רשומות, הניתנות למימוש ל-50,000 מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.ג. של החברה לעובד החברה.

באור 39: - תשלום מבוסס מניות (המשך)

ב. עסקאות תשלום מבוסס מניות שהוענקו מתוארות להלן (המשך)

1. הקצאת אופציות לנושאי משרה ולעובדים בחברה (המשך)

י. מדידת השווי ההוגן של האופציות למניות המסולקות במכשירים הוניים

החברה משתמשת במודל הבינומי למדידת השווי ההוגן של האופציות למניות המסולקות במכשיריה הוניים. המדידה מתבצעת ביום הענקת האופציות למניות אשר מסולקות במכשירים הוניים, שכן מדובר באופציות המוענקות לעובדים.

שווין ההוגן של האופציות אשר הוענקו כאמור בסעיפים ז' עד ט' לעיל הינו 1,533 אלפי ש"ח, כאשר השווי ההוגן של ההטבה במועד ההענקה הינו כ-3.7 ש"ח לכל כתב אופציה. החישוב בוצע בהתאם למודל הבינומי והתבסס על תנודתיות של 64% וריבית חסרת סיכון בשיעור 3.8%.

להלן טבלה המציגה את נתוני מניות החברה אשר שימשו אותה במדידת השווי ההוגן של האופציות למניות המסולקות במכשיריה הוניים בתכנית נובמבר 2005:

תוכנית נובמבר 2005			
סדרה א'	סדרה ב'	סדרה ג'	סדרה ד'
32.9%	32.5%	36.1%	58.7%
3.46%	3.70%	2.55%	4.01%
תנודתיות במחירי המניה			
שיעור ריבית חסרת סיכון			

משך החיים החזוי של האופציות למניות מבוסס על נתונים היסטוריים של החברה, אשר לא בהכרח מייצגים את דפוס המימוש העתידי של האופציות למניות. התנודתיות הצפויה של מחיר המניה משקף את ההנחה שהתנודתיות ההיסטורית של מחיר המניה מהווה אינדיקציה טובה למגמה הצפויה בעתיד.

יא. תנועה במשך השנה

להלן טבלה הכוללת את מספר האופציות למניות, את הממוצע המשוקלל של מחיר המימוש שלהן ואת השינויים שנעשו בתוכניות אופציות לעובדים במשך השנה השוטפת:

2012		2013		
ממוצע	מספר	ממוצע	מספר	
משוקלל של	מספר	משוקלל של	מספר	
מחיר המימוש	האופציות	מחיר המימוש	האופציות	
בש"ח		בש"ח		
9.77	3,837,670	7.93	2,377,736	אופציות לתחילת השנה
-	(919,508)	-	(1,610,572)	אופציות שמומשו במהלך השנה
-	(540,426)	-	(141,655)	אופציות שפקעו
7.93	2,377,736	6.82	625,509	אופציות לסוף השנה
7.93	1,316,288	6.82	276,924	אופציות אשר ניתנות למימוש לסוף השנה

יב. הממוצע המשוקלל של יתרת אורך החיים החזוי של האופציות למניות ליום 31 בדצמבר, 2013 הינו 3 שנים (2012 - 4 שנים).

באור 39: - תשלום מבוסס מניות (המשך)

ב. עסקאות תשלום מבוסס מניות שהוענקו מתוארות להלן (המשך)

2. תוכנית תשלום מבוסס מניות לעובדים בישר מימון

א. ביום 30 בדצמבר, 2007 אישר דירקטוריון ישיר מימון תוכנית הקצאת אופציות לפיה הוענקו אופציות לא סחירות למניות ישיר מימון למנהלים בכירים של ישיר מימון. האופציות הוענקו בימים 5 במרס, 2008, 1 בינואר, 2009 ו-1 בינואר, 2010. ביום 23 בפברואר, 2011 חולטו האופציות במסגרת תוכנית הקצאה חדשה המתוארת להלן.

ב. ביום 23 בפברואר, 2011 אישר דירקטוריון ישיר מימון תוכנית הקצאת אופציות לפיה הוענקו למנהלים בישר מימון ובמימון ישיר (להלן - הניצעים) אופציות לא סחירות למניות ישיר מימון. עיקר האופציות הוענקו ביום 5 באפריל, 2011 והבשלתן תיעשה בהתאם לנקבע בהסכמי האופציות הפרטניים שנחתמו עם כל ניצע בנפרד. מחיר המימוש של כל אופציה הינו 0.52 ש"ח צמוד למדד פברואר 2011 ומועד הפקיעה של עיקר האופציות הינו ביום 5 באפריל, 2016. חלק מהאופציות שהוענקו, טופלו כאופציות התחייבותיות מכח האפשרות של חלק מהניצעים לחייב את ישיר מימון לרכוש את מניותיהם לאחר שימומשו. שווין ההוגן של האופציות ליום ההענקה הינו כ-1,893 אלפי ש"ח בגין האופציות ההתחייבותיות וכ-365 אלפי ש"ח בגין האופציות ההוניות, כאשר השווי ההוגן של ההטבה במועד ההענקה הינו כ-0.11 ש"ח לכל כתב אופציה. החישוב בוצע בהתאם למודל הבינומי והתבסס על סטיית תקן של 58% וריבית חסרת סיכון בשיעור 1.08%.

ג. ביום 14 במאי, 2012 אישר דירקטוריון ישיר מימון תוכנית הקצאת אופציות לפיה יוענקו לדירקטורים בישר מימון ובמימון ישיר ולנותן שירותים למימון ישיר (להלן - הניצעים) אופציות לא סחירות למניות ישיר מימון. האופציות הוענקו ביום 14 במאי, 2012 והבשלתן תיעשה בהתאם לנקבע בהסכמי האופציות הפרטניים שנחתמו עם כל ניצע בנפרד. מחיר המימוש של כל אופציה הינו 0.52 ש"ח צמוד למדד הידוע במועד ההענקה ומועד הפקיעה של האופציות הינו ביום 14 במאי, 2017. האופציות שהוענקו לדירקטורים טופלו כאופציות התחייבותיות מכח האפשרות של הניצעים לחייב את החברה לרכוש את מניותיהם לאחר שימומשו. שווין ההוגן של האופציות ליום ההענקה הינו כ-617 אלפי ש"ח, כאשר השווי ההוגן של ההטבה במועד ההענקה הינו כ-0.29 ש"ח לכל כתב אופציה. החישוב בוצע בהתאם למודל הבינומי והתבסס על סטיית תקן של 58% וריבית חסרת סיכון בשיעור 1.09%.

ד. תנועה במשך השנה

להלן טבלה הכוללת את מספר האופציות למניות, את הממוצע המשוקלל של מחיר המימוש שלהן ואת השינויים שנעשו בתוכניות אופציות לעובדים במשך השנה השוטפת:

2012		2013		
ממוצע משוקלל של מחיר המימוש	מספר האופציות	ממוצע משוקלל של מחיר המימוש	מספר האופציות	
בשקלי 12/12		בשקלי 12/13		
0.54	13,718,892	0.52	15,821,982	אופציות למניות לתחילת השנה
0.54	2,212,404	-	-	אופציות למניות שהוענקו במשך השנה
0.54	(109,314)	0.52	(109,314)	אופציות למניות שחולטו במשך השנה
0.54	15,821,982	0.52	15,712,668	אופציות למניות לסוף השנה
0.54	13,810,606	0.52	15,300,919	אופציות למניות אשר ניתנות למימוש לסוף השנה

ה. הממוצע המשוקלל של יתרת אורך החיים החוזי של האופציות למניות ליום 31 בדצמבר, 2013 הינו 2.42 שנים (2012 - 3.42 שנים).

באור 39: - תשלום מבוסס מניות (המשך)

ב. עסקאות תשלום מבוסס מניות שהוענקו מתוארות להלן (המשך)

3. תוכנית תשלום מבוסס מניות לעובדים, נושאי משרה ודירקטורים באדגר

א. ביום 21 בנובמבר 2010, החליט דירקטוריון אדגר להעניק ל-10 עובדים באדגר (לרבות 5 נושאי משרה) ול-4 דירקטורים באדגר 6,370,000 אופציות הניתנות למימוש ל-6,370,000 מניות רגילות של אדגר בנות 1 ש"ח ע.נ כל אחת.

תנאי ההבשלה למימוש האופציות תוקנו לניצעים באופן ש- 33% מהאופציות תהיינה ניתנות למימוש החל מתום שנה ממועד ההקצאה ולאחר מכן יוקנו 8.3% בתום כל רבעון, ובלבד שהניצע הרלבנטי יהיה מועסק על-ידי אדגר בתקופת ההבשלה. האופציות ניתנות למימוש בתקופה שעד לתום 5 שנים ממועד הענקתן. מחיר המימוש של כל אופציה יהיה בסך של 6 ש"ח ללא הצמדה. האופציות כפופות להתאמות במקרים של שינוי מבנה, פירוק מרצון, שינוי מבנה ההון, הנפקת זכויות ודיבידנד. האופציות אינן רשומות למסחר בבורסה.

שווין ההוגן של האופציות במועד ההענקה הסתכם בכ- 12,058 אלפי ש"ח, כאשר השווי ההוגן של ההטבה במועד ההענקה הינו 1.89 ש"ח לכל כתב אופציה. החישוב בוצע בהתאם למודל הבינומי והתבסס על תנודתיות של 57.3% אחוזים וריבית חסרת סיכון בשיעור 3.68%.

בחודש נובמבר 2011, תוקנו תנאי 150,000 כתבי אופציה, אשר הוענקו לדירקטור באדגר, באופן שעם סיום כהונתו כדירקטור באדגר בחודש אוגוסט 2011, תמשכנה האופציות להבשיל ולהיות ניתנות למימוש בהתאם למועדי ההבשלה והמימוש המקוריים.

ביום 14 בנובמבר 2011, העניקה אדגר 300,000 ע.נ כתבי אופציה נוספים הניתנים למימוש ל-300,000 מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.נ כל אחת של אדגר, לשני דירקטורים חיצוניים של אדגר.

שווין ההוגן של האופציות במועד ההענקה הסתכם בכ- 387 אלפי ש"ח כאשר השווי ההוגן של ההטבה במועד הענקה הינו 1.29 ש"ח לכל כתב אופציה. החישוב בוצע בהתאם למודל הבינומי והתבסס על תנודתיות של 61.21% וריבית חסרת סיכון בשיעור 4.25%.

בחודש מרס 2013, תוקנו תנאי 750,000 כתבי אופציה, אשר הוענקו לסמנכ"ל הכספים לשעבר של אדגר, באופן שעם סיום כהונתו כסמנכ"ל כספים באדגר ב-1 במרס 2013, תמשך הזכאות למימוש של האופציות שהבשילו עד לסיום מועד המימוש המקורי.

ב. הממוצע המשוקלל של יתרת אורך החיים החוזי של האופציות למניות ליום 31 בדצמבר, 2013 הינו שנתיים (2012 - שלוש שנים).

ג. תנועה במשך השנה

להלן טבלה הכוללת את מספר האופציות למניות, את הממוצע המשוקלל של מחיר המימוש שלהן ואת השינויים שנעשו בתוכניות אופציות לעובדים במשך השנה השוטפת:

2012		2013		
ממוצע משוקלל של מחיר המימוש בש"ח	מספר האופציות	ממוצע משוקלל של מחיר המימוש בש"ח	מספר האופציות	
5.47	6,670,000	5.47	6,670,000	אופציות למניות לתחילת השנה
-	-	-	(325,000)	אופציות למניות שפקעו במהלך השנה
-	-	-	(512,500)	אופציות למניות שמומשו במהלך השנה
5.47	6,670,000	5.02	5,832,500	אופציות למניות לסוף השנה
5.47	4,446,667	5.02	5,832,500	אופציות למניות אשר ניתנות למימוש לסוף השנה

באור 39 - תשלום מבוסס מניות (המשך)

ב. עסקאות תשלום מבוסס מניות שהוענקו מתוארות להלן (המשך)

4. תוכנית תשלום מבוסס מניות לעובדים, נושאי משרה ודירקטורים ביטוח

א. ביום 29 באוגוסט 2012, דירקטוריון ישיר ביטוח אישר הקצאת 1,318,692 אופציות לא רשומות (למסחר בבורסה), הניתנות למימוש ל-1,318,692 מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.נ. כ"א של ישיר ביטוח (להלן: "האופציות המוקצות") ל-9 נושאי משרה בחברה (להלן: "הניצעים"), ללא תמורה. מתוך סך האופציות המוקצות, 775,702 אופציות הוקצו למנכ"ל ישיר ביטוח והיתרה לנושאי משרה אחרים ביטוח.

להלן פרטים אודות האופציות המוקצות:

1. מחיר המימוש של האופציות המוקצות הינו 45.12 ש"ח, צמוד למדד המחירים לצרכן.
2. האופציות תהיינה ניתנות למימוש על ידי כ"א מהניצעים, בהתאם למועדי הבשלה כדלקמן, ובלבד שהניצע הרלבנטי יהיה מועסק על-ידי ישיר ביטוח בתקופת ההבשלה:
 - א. 50% מהאופציות המוקצות, שהוקצו לכ"א מהניצעים, תהיינה ניתנות למימוש על ידו, החל מיום 21 במאי 2014.
 - ב. 25% מהאופציות המוקצות, שהוקצו לכ"א מהניצעים, תהיינה ניתנות למימוש על ידו, החל מיום 21 במאי 2015.
 - ג. 25% מהאופציות המוקצות, שהוקצו לכ"א מהניצעים, תהיינה ניתנות למימוש על ידו, החל מיום 21 במאי 2016.
3. מחיר המימוש של האופציות המוקצות הינו 45.12 ש"ח, צמוד למדד המחירים לצרכן.
4. מועד הפקיעה של האופציות המוקצות הינו ביום 21 במאי 2017.

הסכמי האופציות עם הניצעים כוללים הוראות שונות, לרבות הוראות בדבר האצת הבשלה, פדיון על ידי ישיר ביטוח וכן מנגנוני התאמות, בין היתר, במקרים של התרחשות עסקה, שינוי בהון המניות המונפק של ישיר ביטוח (לרבות פיצול הון, איחוד הון או אירוע דומה), חלוקת מניות הטבה, דיבידנדים והנפקת זכויות.

שווין ההוגן של האופציות במועד ההענקה הסתכם בכ-23,846 אלפי ש"ח. החישוב בוצע בהתאם למודל הבינומי והתבסס על תנודתיות של 31.48% וריבית חסרת סיכון בשיעור 1.1%. בשנת 2013, לאור השלמת הצעת המכר כאמור בבאור 6 לעיל, רשמה ישיר ביטוח לראשונה הוצאות בגין אופציות אלו. ההוצאה נרשמה בגין התקופה שמיום 29 באוגוסט 2012 ועד ליום 31 בדצמבר 2013.

ביום 28 ביולי, 2013 הודיע מנכ"ל ישיר ביטוח, כי בכפוף להשלמת רישומן למסחר של מניות ישיר ביטוח בבורסה, הוא מוותר על 77,500 כתבי אופציות מתוך 775,702 כתבי אופציות שהוענקו לו.

עם השלמת רישום מניות ישיר ביטוח למסחר בבורסה, לאור השלמת הצעת המכר כאמור בבאור 6 לעיל ועקב ויתור מנכ"ל חברת הביטוח המאוחדת על אופציות שהוענקו לו, כמתואר לעיל, ובהתאם להחלטת דירקטוריון ישיר ביטוח מיום 28 ביולי 2013, ייחדה ישיר ביטוח סך של 2 מיליון ש"ח לקרן מלגות ותמיכה לעובדיה ובני משפחותיהם שאינם בעלי עניין או נושאי משרה ביטוח.

סכומי המלגות והתמיכה יחולקו באופן רבעוני במהלך שנתיים וחצי (30 חודשים), החל מה-1 בינואר 2014, כך שבכל רבעון תחולק עשירית מסכום הקרן.

באור 39: - תשלום מבוסס מניות (המשך)

ב. עסקאות תשלום מבוסס מניות שהוענקו מתוארות להלן (המשך)

4. תוכנית תשלום מבוסס מניות לעובדים, נושאי משרה ודירקטורים ביטוח (המשך)

ב. הממוצע המשוקלל של יתרת אורך החיים החוזי של האופציות למניות ליום 31 בדצמבר, 2013 הינו 3.4 שנים (2012 – 4.4 שנים).

ג. תנועה במשך השנה

להלן טבלה הכוללת את מספר האופציות למניות, את הממוצע המשוקלל של מחיר המימוש שלהן ואת השינויים שנעשו בתוכניות אופציות לעובדים במשך השנה השוטפת:

2012		2013		
ממוצע	מספר	ממוצע	מספר	
משוקלל של	האופציות	משוקלל של	האופציות	
מחיר המימוש	בשקלי 12/12	מחיר המימוש	בשקלי 12/13	
-	-	45.12	1,318,692	אופציות למניות לתחילת השנה
		45.89	(77,500)	וויתור על אופציות למניות (ראה א' לעיל)
45.12	1,318,692	-	-	אופציות למניות שהוענקו במשך השנה
45.12	1,318,692	45.13	1,241,192	אופציות למניות לסוף השנה
-	-	-	-	אופציות למניות אשר ניתנות למימוש לסוף השנה

כללי

הקבוצה פועלת במגזרי הפעילות העיקריים הבאים: ביטוח כללי, ביטוח חיים וחסכון ארוך טווח, ביטוח בריאות, נדל"ן להשקעה ואשראי צרכני. פעילויות הקבוצה חושפות אותה לסיכונים הבאים:

סיכוני שוק; סיכוני נזילות; סיכונים ביטוחיים; סיכוני אשראי; סיכונים תפעוליים.

א. תיאור הליכי ושיטות ניהול הסיכונים

1. בחברת הביטוח המאוחדת

מדיניות ניהול הסיכונים של חברת הביטוח המאוחדת מכוונת להבטיח חשיפה מבוקרת לסיכונים אלה, תוך עמידה בדרישות הרגולטוריות ושמירה על יעדיה העסקיים ועל איתנותה הפיננסית. הדירקטוריון מספק עקרונות כתובים לניהול הסיכונים הכולל, כמו גם את המדיניות הספציפית לחשיפות מסוימות לסיכונים, כגון סיכוני ביטוח, סיכון שער חליפין, סיכון שיעור ריבית, סיכון אשראי, וכן שימוש במכשירים פיננסיים נגזרים ומכשירים פיננסיים לא נגזרים. ניהול הסיכונים מרוכז על ידי היחידה לניהול סיכונים בהתאם למדיניות שאושרה על ידי דירקטוריון חברת הביטוח המאוחדת. מחלקת ניהול הסיכונים מזהה, ומעריכה את הסיכונים בשיתוף פעולה עם יחידות תומכות הכוללות את האקטואריה, השקעות, ביטוח משנה וחשבות.

דירקטוריון חברת הביטוח המאוחדת מקבל ממנהלי התחומים השונים מידע בדבר:

גודל ההפסד המירבי הצפוי כתוצאה מהחשיפה לנזק בודד גדול או הצטברות נזקים בגין אירוע גדול במיוחד, כמו גם החשיפה להשתנות בלתי צפויה של גורמי סיכון המכוסים בפוליסות הנמכרות ע"י חברת הביטוח המאוחדת, ברמת וודאות נתונה בתקופה של שנה. השפעת האמצעים הננקטים ע"י חברת הביטוח המאוחדת לפיזור, הקטנה או הגבלה של הסיכונים הביטוחיים, הן באמצעות נהלי חיתום וכללים לקבלת עסקים והן באמצעות הסדרי ביטוח משנה, להקטנת ההפסד הצפוי האמור כתוצאה מהחשיפה לסיכונים הביטוחיים. השפעתן הפוטנציאלית של החשיפות לסיכונים הביטוחיים המהותיים על המצב הכספי העתידי של חברת הביטוח המאוחדת וההון העצמי הנדרש כנגד סיכונים אלו (הון כלכלי) וזאת בהתחשב בפעולות חברת הביטוח המאוחדת להקטנת/הגבלת הסיכונים, לרבות הסדרי ביטוח משנה.

תהליך השקת מוצרים חדשים כולל זיהוי ובחינה מקיפה של הסיכונים הכרוכים במוצר וקביעת הדרכים לניהולם ולבקרה עליהם. כאשר מתעורר חשש כי קיימת הרעה בתוצאות החיתומיות, שמקורה אינו בתנודות אקראיות, נערכות בדיקות מעמיקות, בין השאר, להערכת הסיכון הגלום, ובמידת הצורך מותאמת הערכת הרזרבות. בדיקות דומות מתבצעות בעת חידוש עסקאות.

כמו כן, בכדי להקטין את החשיפה לסיכונים, חברת הביטוח המאוחדת מיישמת מדיניות בדיקת תביעות קפדנית, בחינה שוטפת של תהליכי הטיפול בתביעות ומבצעת חקירות לאיתור הונאות. בנוסף, חברת הביטוח המאוחדת נוקטת במדיניות ניהול אקטיבי שוטף של התביעות, על מנת להקטין את החשיפה להתפתחויות בלתי צפויות העשויות להשפיע עליה לרעה.

חברת הביטוח המאוחדת נוקטת במדיניות של הגבלת החשיפה לקטסטרופות על ידי קביעת סכומי כיסוי מרביים בחוזים מסוימים וכן על ידי רכישת כיסוי ביטוח משנה מתאים. מטרת מדיניות החיתום וביטוח המשנה הינה להגביל את החשיפה לקטסטרופות להפסד מרבי שנקבע מראש בהתאם לטעמי הסיכון של חברת הביטוח המאוחדת כפי שנקבעו על ידי דירקטוריון חברת הביטוח המאוחדת.

2. באדגר

פעילויות אדגר חושפות אותה לסיכונים פיננסיים שונים, כגון סיכון שוק (לרבות סיכון מטבע, סיכון שווי הוגן בגין שיעור ריבית וסיכון מחיר), סיכון אשראי, סיכון נזילות וסיכון תזרים מזומנים בגין שיעור ריבית. תוכנית ניהול הסיכונים הכוללת של הקבוצה מתמקדת בפעולות לצמצום למינימום השפעות שליליות אפשריות על הביצועים הפיננסיים של הקבוצה. הקבוצה משתמשת במכשירים פיננסיים נגזרים לגדר כלכלית חשיפות מסוימות לסיכונים.

א. תיאור הליכי ושיטות ניהול הסיכונים (המשך)

2. באדגר (המשך)

ניהול הסיכונים מבוצע בהתאם למדיניות שאושרה על ידי דירקטוריון אדגר, אשר מספק עקרונות לניהול הסיכונים הכולל, כמו גם את המדיניות הספציפית לחשיפות מסוימות לסיכונים, כגון סיכון שער חליפין, סיכון שיעור ריבית, סיכון אשראי, וכן שימוש במכשירים פיננסיים נגזרים ומכשירים פיננסיים לא נגזרים.

א. סיכון שער חליפין

אדגר נוקטת במדיניות של צמצום החשיפה המטבעית על-ידי התאמת המטבע אליו צמוד המימון בחו"ל למטבע אליו צמודות ההכנסות מן הנכס הנרכש. כמו כן, חלק מן האשראי שנלקח על-ידי אדגר למימון הפעילות בחו"ל נעשה אף הוא במטבע הפעילות. יחד עם זאת, נוצרת חשיפה מטבעית עקב המימון שניתן על-ידי אדגר למימון הפעילות בחו"ל שמקורו בהון וכן באשראי שקלי.

ב. סיכון אשראי

לאור מספר השוכרים הרב והפיזור הגיאוגרפי, לאדגר אין ריכוזים משמעותיים של סיכון אשראי. בדרך כלל נדרשים השוכרים להעמיד בטחונות להבטחת תשלומים. בעת הצורך, על מנת לצמצם סיכונים אשראי, אדגר נוהגת להגדיל את הבטחונות הנדרשים.

ג. סיכון ריבית

לאדגר נכסים והתחייבויות פיננסיות שנושאות ריבית קבועה או משתנה. במקרה של תנודתיות בשערי הריבית בשווקים הפיננסיים במדינות בהן פועלת אדגר, נחשפת אדגר לשינויים בשווי ההוגן של המכשירים הפיננסיים בריבית קבועה. לגבי מכשירים פיננסיים בריבית משתנה קיים סיכון לשינוי בתזרים המזומנים של אדגר.

על מנת לצמצם חשיפה זו נוהגת אדגר לבצע עסקאות הגנה מפני שינויים בשערי הריבית.

ד. סיכון נזילות

לאדגר נכסים קבועים כגון נדל"ן להשקעה ורכוש קבוע. מימוש נכסים אלו כרוך במציאת רוכש, ניהול משא ומתן ותלוי בתנאי השוק. על כן תהליך מכירת נכסים קבועים אלו יכול לארוך זמן רב.

במקביל לנכסים, לאדגר התחייבויות לתאגידים בנקאיים, שבמקרים מסוימים יכולים לדרוש פרעון מוקדם של ההתחייבויות. יחד עם זאת, בדרך כלל היקף האשראי הבנקאי אינו עולה על 70% משווי הנכס במועד העמדת ההלוואה ולפיכך החשיפה לפרעון מוקדם אינה גבוהה.

לאור האמור לעיל לאדגר מסגרת אשראי של כ- 75 מיליון ש"ח שטרם נוצלה (מתוכם 70 מיליון ש"ח בגין פרויקט בהקמה) ומזומנים המופקדים בתאגידים בנקאיים בסך כ- 309 מיליון ש"ח.

ה. סיכון מדד מחירים לצרכן

לאדגר הלוואות מתאגידים בנקאיים ואגרות חוב שהונפקו אשר צמודות לשינויים במדד המחירים לצרכן בישראל. סכום המכשירים הפיננסיים אשר צמוד למדד המחירים לצרכן ושבגינו קיימת לאדגר חשיפה לשינויים במדד המחירים לצרכן, הינו כ- 1,180,114 אלפי ש"ח נכון ליום 31 בדצמבר, 2013.

על מנת לצמצם חשיפה זו נוהגת אדגר לבצע עסקאות הגנה מפני שינויים במדד המחירים לצרכן. לפירוט נוסף ראה באור 10 לעיל.

א. תיאור הליכי ושיטות ניהול הסיכונים (המשך)

3. במימון ישיר

ניהול הסיכונים במימון ישיר מתבסס על הגורמים האחראיים לסיכונים העסקיים הנלקחים על ידם הכולל את מנהל הסיכונים ומנכ"ל מימון ישיר האחראים על זיהוי, מיפוי והמעקב אחר הסיכונים.

פעילות מימון ישיר חושפת אותה לסיכונים פיננסיים שונים כגון סיכון אשראי, סיכונים הנובעים ממצב המשק, סיכון נזילות וסיכון ריבית.

הסיכונים בגין מתן האשראי ממותנים על ידי פיזור גדול של התיק ועל ידי יישום מדיניות חיתום קפדנית הלוקחת בחשבון את הביטחון כנגד האשראי, אזור גיאוגרפי ואופיו של הלווה.

א. סיכון ריבית

כנותנת אשראי לציבור לתקופות שונות, במגוון מסלולי הצמדה, בריבית קבועה ומשתנה, חשופה מימון ישיר לסיכונים ריבית והצמדה. עיקר האשראי שהעניקה מימון ישיר ללקוחותיה הנו אשראי בריבית קבועה הצמודה למדד המחירים לצרכן.

ב. סיכון מדד מחירים לצרכן

למימון ישיר הלוואות שניתנו ללקוחות אשר צמודים לשינויים במדד זה. הסכום נטו של המכשירים הפיננסיים אשר צמוד למדד המחירים לצרכן ושבגינו קיימת למימון ישיר חשיפה לשינויים במדד המחירים לצרכן, הינו כ- 211,154 אלפי ש"ח נכון ליום 31 בדצמבר, 2013 (31 בדצמבר, 2012 - כ- 269,409 אלפי ש"ח).

ג. סיכון נזילות

ההתחייבות העיקרית של מימון ישיר היא במסגרת אשראי בנקאי לזמן קצר. פירעון האשראי ימומן באמצעות תיק הלוואות של מימון ישיר. סיכון הנזילות הוא בכך שהתאגיד הבנקאי לא יחדש את מסגרת האשראי או אם מימון ישיר לא תעמוד באמות המידה הפיננסיות. ראה בנוסף באור 19 לעיל.

ב. דרישות חוקיות בגופים מוסדיים בישראל

על גופים מוסדיים בישראל מוטלת חובה חוקית למנות מנהל סיכונים שתפקידו העיקריים הינם:

- זיהוי הסיכונים הביטוחיים והפיננסיים המהותיים לחוסנה של חברת הביטוח המאוחדת ולעמידה בחבותה למבוטחים קיימים ועתידיים, לרבות סיכונים מהותיים הנובעים מהנכסים המוחזקים כנגד התחייבויות תלויות תשואה (משתפות ברווחים).
- כימות החשיפה והערכת ההשפעה הפוטנציאלית של הסיכונים המהותיים שזוהו לפי אמות מידה שיוגדרו ע"י חברת הביטוח המאוחדת ולתקופות עתידיות שיקבעו.
- הערכת ההון העצמי הנדרש (ההון הכלכלי) מחברת הביטוח המאוחדת לצורך נשיאה בסיכונים המהותיים תוך התייחסות למידת המתאם בין הסיכונים השונים.

ג. סיכונים שוק

סיכון שוק הוא הסיכון שהשווי ההוגן או תזרימי המזומנים העתידיים של נכסים פיננסיים, התחייבויות פיננסיות או התחייבויות ביטוחיות ישתנו כתוצאה משינויים במחירי שוק. סיכונים שוק כוללים, בין היתר, סיכונים הנובעים משינויים בשערי הריבית, בשערי מניות, במדד מחירים לצרכן ובמטבע חוץ.

ג. סיכוני שוק (המשך)

1. חוזים תלויי תשואה

התחייבויות תלויות תשואה הינן התחייבויות בגין חוזים בהם תגמולי הביטוח שלהם זכאי המוטב תלויים בתשואה שמניבות השקעות מסוימות של חברת הביטוח המאוחדת, בניכוי דמי ניהול קבועים.

לגבי הנכסים וההתחייבויות - בגין מוצרים אלו לא קיימת לחברת הביטוח המאוחדת חשיפה ישירה בגין שינויים בריבית, בשווי ההוגן של ההשקעות או במדד. השפעת התוצאות הכספיות על רווחי חברת הביטוח המאוחדת מצטמצמות לשינוי בדמי הניהול הנגזרים מהיקף הנכסים.

לאור האמור, מבחני הרגישות ומועדי הפירעון של ההתחייבויות המפורטים בסעיפים הבאים אינם כוללים חוזים תלויי תשואה.

2. ניתוחים

לשם ביצוע פעולות חישוב, כימות ובחינת סיכוני שוק עושה חברת הביטוח המאוחדת שימוש במערכת ממוכנת לניהול סיכונים אשר בין היתר מבצעת את הניתוחים הבאים:

VAR - VALUE AT RISK - הערך הנתון בסיכון. ה-VAR אומד את ההפסד המרבי הצפוי כתוצאה משינויים במחירי השוק, עבור תקופה ורמת בטחון נתונות. ישנן מספר שיטות מקובלות לחישוב ה-VAR, כמו סימולציה היסטורית, סימולציית מונטה קרלו, ושיטת מטריצת השונות המשותפת. הערך הנתון בסיכון מחושב על סמך שינויים בשווי ההוגן או ביתרה החשבונאית של הנכסים.

ALM - ASSET LIABILITY MANAGEMENT - ניהול נכסים והתחייבויות הנו תהליך הכולל התאמה דינאמית בין הנכסים וההתחייבויות. זהו תהליך מתמשך של בניה, יישום, בקרה ושינוי אסטרטגיה לגבי הנכסים וההתחייבויות במטרה להשיג יעדים פיננסיים וזאת בהינתן מגבלות סיכון כפי שנקבעו. ALM כולל דוחות לניתוח פוזיציות חברת הביטוח המאוחדת במגזרים השונים ואמידת החשיפה בבסיסי הצמדה והחשיפה לריבית.

הדוחות העיקריים הם:

1. דוח מאזן הצמדה לפי מגזרים.
2. דוח לאמידת המח"מ והשת"פ בכל אחד מהסעיפים.
3. דוח המשווה בין שווי הוגן לשווי חשבונאי.

מודל STRESS - תרחישים ובדיקות רגישות. מדובר בבדיקות המיועדות להעריך הפסדים במקרים קיצוניים. בניית התרחישים אמורה לענות על שאלות כגון: כמה ניתן להפסיד בהינתן תרחיש מסוים, איזה מאורע יכול לגרום להפסד גדול במיוחד.

מדדי סיכון - מדובר בבדיקות המיועדות לאמוד את הסיכון היחסי של חברת הביטוח המאוחדת, באופן שניתן יהיה להשוות בין אפיקי השקעה שונים.

תיק סמן - מאפשר השוואה בין התוצאות החודשיות על בסיס עקבי עבור וועדת ההשקעות של חברת הביטוח המאוחדת. תוצאות ההשוואה מדווחות באופן שוטף לוועדת ההשקעות של חברת הביטוח המאוחדת.

באור 40: - ניהול סיכונים (המשך)

ג. סיכוני שוק (המשך)

3. מבחני רגישות הנוגעים לסיכוני שוק

להלן ניתוח רגישות ביחס להשפעת השינוי במשתנים אלה על הרווח (הפסד) לתקופה ועל הרווח הכולל (הון). ניתוח הרגישות הינו ביחס לנכסים הפיננסיים, ההתחייבויות הפיננסיות וההתחייבויות בגין חוזי ביטוח וחוזי השקעה, בגין משתנה הסיכון הרלבנטי נכון לכל מועד דיווח, ובהנחה שכל שאר המשתנים האחרים קבועים. כך, למשל, השינוי בריבית הינו בהנחה שכל הפרמטרים האחרים לא השתנו. ניתוח הרגישות אינו כולל כאמור את השפעתם של חוזים תלויי תשואה כמפורט לעיל. כמו כן, הונח שהשינויים האמורים אינם משקפים ירידת ערך פרמננטית של נכסים המוצגים בעלות מופחתת או של נכסים המוצגים בשווי הוגן, ולפיכך, בניתוח הרגישות להלן, לא נכללו בגין נכסים אלו הפסדים מירידת ערך.

מבחני הרגישות, מביאים לידי ביטוי השפעות ישירות בלבד ללא השפעות משניות.

יצוין גם כי הרגישויות אינן ליניאריות, כך ששינויים גדולים או קטנים יותר ביחס לשינויים שמתוארים להלן אינם בהכרח אקסטרפולציה פשוטה של השפעת אותם שינויים.

31 בדצמבר 2013

שיעור השינוי בשע"ח של הדולר		שיעור השינוי במדד המחירים לצרכן		השקעות במכשירים הוניים (2)		שיעור הריבית (1)		
-10%	+10%	-1%	+1%	-10%	+10%	-1%	+1%	
אלפי ש"ח								
(4,188)	4,188	14,463	(14,463)	(20,965)	20,965	2,377	(1,376)	רווח (הפסד) (3)
(4,188)	4,188	14,463	(14,463)	(20,965)	20,965	(8,906)	9,907	רווח כולל (הון) (2)

31 בדצמבר 2012

שיעור השינוי בשע"ח של הדולר		שיעור השינוי במדד המחירים לצרכן		השקעות במכשירים הוניים (2)		שיעור הריבית (1)		
-10%	+10%	-1%	+1%	-10%	+10%	-1%	+1%	
אלפי ש"ח								
(3,412)	3,412	9,756	(9,756)	(8,334)	8,334	22,685	(19,662)	רווח (הפסד) (3)
(3,412)	3,412	9,756	(9,756)	(8,334)	8,334	6,319	(3,296)	רווח כולל (הון) (2)

באור 40: - ניהול סיכונים (המשך)

ג. סיכוני שוק (המשך)

3. מבחני רגישות הנוגעים לסיכוני שוק (המשך)

- (1) ניתוח הרגישות ביחס לשינוי בריבית הינו גם ביחס למכשירים בריבית קבועה וגם ביחס למכשירים בריבית משתנה. ביחס למכשירים בריבית קבועה החשיפה הינה ביחס לערך הפנקסני של המכשיר וביחס למכשירים עם ריבית משתנה החשיפה הינה ביחס לתזרים המזומנים מהמכשיר הפיננסי. ניתוחי הרגישות מבוססים על הערך בספרים ולא על שווי כלכלי. במבחני הרגישות לא נלקחו בחשבון, מתוך הנכסים בעלי סיכון ריבית ישיר, נכסי החוב שאינם סחירים, נכסי ביטוח משנה, התחייבויות פיננסיות והתחייבויות בגין חוזי ביטוח וחוזי השקעה. ניתוח הרגישות אינו כולל השפעה על ההתחייבויות הביטוחיות וזאת כיוון שבביטוחי חיים ובריאות שיעור ההיוון נגזר בדרך כלל מהריבית התעריפית ובביטוח כללי ההתחייבויות אינן מהוונות.
- (2) השקעות במכשירים שאין להם תזרים קבוע, או שלחילופין, לחברה אין מידע ביחס לתזרים זה.
- (3) תוצאות מבחני הרגישות מוצגים נטו לאחר ניכוי השפעת המס, בהתאם לשיעור המס החל בשנת הדיווח.

31 בדצמבר 2013

שיעור שינוי		שיעור השינוי		
בשע"ח של הדולר הקנדי		בשע"ח של האירו		
-5%	+5%	-5%	+5%	
אלפי ש"ח				
(2,238)	2,238	(4,215)	4,215	רווח (הפסד)
(30,919)	30,919	(24,224)	24,224	רווח כולל (הון)

31 בדצמבר 2012

שיעור שינוי		שיעור השינוי		
בשע"ח של הדולר הקנדי		בשע"ח של האירו		
-5%	+5%	-5%	+5%	
אלפי ש"ח				
(2,900)	2,900	1,362	(1,362)	רווח (הפסד)
(32,782)	32,782	(11,833)	11,833	רווח כולל (הון)

ג. סיכוני שוק (המשך)

4. סיכון ריבית ישיר

סיכון ריבית ישיר הינו הסיכון ששינוי בריבית השוק יגרום לשינוי בשווי ההוגן של הנכס או ההתחייבות הפיננסית. סיכון זה מתייחס לנכסים שהסליקה שלהם נעשית במזומן. תוספת המילה "ישיר" ממחישה את העובדה ששינוי הריבית יכול להשפיע גם על סוגי נכסים אחרים אבל לא באופן ישיר, כדוגמת השפעת שינוי הריבית על שערי המניות.

להלן פירוט הנכסים וההתחייבויות לפי החשיפה לסיכוני רבית:

31 בדצמבר 2013			
סך הכל	תלוי תשואה אלפי ש"ח	שאינו תלוי תשואה	
			נכסים עם סיכון ריבית ישיר:
885,717	365,032	520,685	נכסי חוב סחירים
861,667	12,107	849,560	נכסי חוב שאינם סחירים
5,997	1,118	4,879	השקעות פיננסיות אחרות
591,535	20,337	571,198	מזומנים ושווי מזומנים
168,492	-	168,492	נכסי ביטוח משנה
2,513,408	398,594	2,114,814	סך הכל נכסים עם סיכון ריבית ישיר
786,837	95,020	691,817	נכסים ללא סיכון ריבית ישיר (1)
3,300,245	493,614	2,806,631	סך הכל נכסים בחברת הביטוח המאוחדת
4,370,662	-	4,370,662	סך הכל נכסים אחרים
7,670,907	493,614	7,177,293	סך הכל נכסים
			התחייבויות עם סיכון ריבית ישיר:
251,147	-	251,147	התחייבויות פיננסיות (2)
2,353,663	488,982	1,864,681	התחייבויות בגין חוזי ביטוח וחוזי השקעה
2,604,810	488,982	2,115,828	סך הכל התחייבויות עם סיכון ריבית ישיר
251,613	4,487	247,126	התחייבות ללא סיכון ריבית ישיר (3)
2,856,423	493,469	2,362,954	סך הכל התחייבויות בחברת הביטוח המאוחדת
3,578,729	-	3,578,729	סך הכל התחייבויות אחרות
1,235,755		1,235,755	סך הכל הון
7,670,907	493,469	7,177,438	סך הכל הון והתחייבויות
1,235,755	145	1,235,610	סך הכל נכסים בניכוי התחייבויות

- נכסים שאין להם סיכון ריבית ישיר - כוללים מניות, נכסים בלתי מוחשיים, הוצאות רכישה נדחות, רכוש קבוע וכן קבוצות מאזניות של נכסים פיננסיים ולפיכך סיכון הריבית בגינם נמוך יחסית (פרמיות לגביה, יתרות שוטפות של חברות ביטוח, חייבים ויתרות חובה).
- ההתחייבויות הפיננסיות של החברה כוללות שלוש אגרות חוב סחירות ושני כתבי התחייבויות לבנק הפועלים.
- התחייבויות ללא סיכון ריבית ישיר כוללות מיסים נדחים, התחייבות בשל הטבות לעובדים, זכאים ויתרות זכות.

ג. סיכוני שוק (המשך)

4. סיכון ריבית ישיר (המשך)

31 בדצמבר 2012			
סך הכל	תלוי תשואה אלפי ש"ח	שאינו תלוי תשואה	
			נכסים עם סיכון ריבית ישיר:
812,221	357,045	455,176	נכסי חוב סחירים
929,221	14,023	915,198	נכסי חוב שאינם סחירים
6,229	1,142	5,087	השקעות פיננסיות אחרות
590,822	19,739	571,083	מזומנים ושוי מזומנים
198,957	-	198,957	נכסי ביטוח משנה
2,537,450	391,949	2,145,501	סך הכל נכסים עם סיכון ריבית ישיר
626,692	74,124	552,568	נכסים ללא סיכון ריבית ישיר (1)
3,164,142	466,073	2,698,069	סך הכל נכסים בחברת הביטוח המאוחדת
3,977,424	-	3,977,424	סך הכל נכסים אחרים
7,141,566	466,073	6,675,493	סך הכל נכסים
			התחייבויות עם סיכון ריבית ישיר:
319,409	-	319,409	התחייבויות פיננסיות (2)
2,202,078	462,201	1,739,877	התחייבויות בגין חוזי ביטוח וחוזי השקעה
2,521,487	462,201	2,059,286	סך הכל התחייבויות עם סיכון ריבית ישיר
259,280	3,834	255,446	התחייבות ללא סיכון ריבית ישיר (3)
2,780,767	466,035	2,314,732	סך הכל התחייבויות בחברת הביטוח המאוחדת
3,378,319	-	3,378,319	סך הכל התחייבויות אחרות
982,480	-	982,480	סך הכל הון
7,141,566	466,035	6,675,531	סך הכל הון והתחייבויות
982,480	38	982,442	סך הכל נכסים בניכוי התחייבויות

- נכסים שאין להם סיכון ריבית ישיר - כוללים מניות, נכסים בלתי מוחשיים, הוצאות רכישה נדחות, רכוש קבוע וכן קבוצות מאזניות של נכסים פיננסיים ולפיכך סיכון הריבית בגינם נמוך יחסית (פרמיות לגביה, יתרות שוטפות של חברות ביטוח, חייבים ויתרות חובה).
- התחייבויות הפיננסיות של החברה כוללות שלוש אגרות חוב סחירות ושני כתבי התחייבויות לבנק הפועלים.
- התחייבויות ללא סיכון ריבית ישיר כוללות מיסים נדחים, התחייבות בשל הטבות לעובדים, זכאים ויתרות זכות.

הערות

בגין יתר השקעות חברת הביטוח המאוחדת במסגרת עסקי ביטוח חיים קיימת חשיפה לשערי ריבית שישרו בעת מיחזור ההשקעות אשר משך החיים שלהן עשוי להיות נמוך מאורך החיים הממוצע של ההתחייבויות הביטוחיות.
 בגין מוצרים אלה וכן בגין תביעות מתמשכות בתשלום, בביטוח סיעודי ובביטוח אי-כושר עבודה, מבוסס חישוב ההתחייבות הביטוחית על שיעור הריבית התעריפית שבפוליסה.

ד. סיכוני נזילות

סיכון נזילות הינו הסיכון שהקבוצה תידרש לממש את נכסיה במחיר נחות על מנת לעמוד בהתחייבויותיה.

1. חברת הביטוח המאוחדת חשופה לסיכונים הנובעים מאי הוודאות לגבי המועד בו תידרש לשלם תביעות והטבות אחרות למבוטחים, ביחס להיקף הכספים שיהיו זמינים לכך באותו מועד. אולם, חלק ניכר מהתחייבויותיה הביטוחיות במגזר ביטוח חיים אינן חשופות לסיכון הנזילות בגלל אופיים של חוזי הביטוח כמתואר להלן. יצוין, עם זאת, כי צורך אפשרי לגיוס מקורות באופן בלתי צפוי ובזמן קצר עשוי לחייב מימוש נכסים משמעותי באופן מהיר ומכירתם במחירים שלא בהכרח ישקפו את שווי השוק שלהם.
2. חוזים תלויי תשואה בביטוח חיים - על פי תנאי החוזים זכאים בעליהם לקבל את שווי ההשקעות האמורות ותו לא. לפיכך אם ערך ההשקעות ירד מכל סיבה שהיא, תהיה במקביל ירידה זהה בגובה התחייבויות חברת הביטוח המאוחדת.
3. על פי כללי ההשקעה, על חברת הביטוח המאוחדת להחזיק בנכסים נזילים כהגדרתם בכללי ההשקעה, כנגד ההון העצמי שלה וכנגד התחייבויות אחרות שלה, בסכום שלא יפחת מ-30% מסכום ההון העצמי המזערי הנדרש ממנה, בהתאמות המפורטות בכללי השקעה.

ניהול נכסים והתחייבויות

הטבלאות להלן מרכזות את מועדי הפירעון המשוערים של סכומי ההתחייבויות הביטוחיות והפיננסיות הבלתי מהוונות של הקבוצה. היות ומדובר בסכומים בלתי מהוונים הרי שאין התאמה בינם לבין יתרות ההתחייבויות הביטוחיות והפיננסיות במאזן. בביטוח כללי קיימת התאמה מאחר וחברת הביטוח המאוחדת אינה מהוונת את תשלומי התביעות העתידיות.

מועדי הפירעון המשוערים של ההתחייבויות בביטוח חיים וחסכון ארוך טווח וביטוח בריאות נכללו בטבלאות כדלקמן:

כספי חסכון - מועדי פירעון חוזיים, למשל גיל הפרישה, ללא הנחות ביטולים, בהנחה שכל החסכון יימשך כהוני ולא כקצבה.

עתודה מפרמיה - לפי תאריך תום הכיסוי הביטוחי.

אובדן כושר עבודה בתשלום - על בסיס אומדן אקטוארי.

תביעות תלויות ו-I.B.N.R - מדווח תחת העמודה "ללא מועד פירעון מוגדר".

מועדי הפירעון של התחייבויות פיננסיות והתחייבויות בגין חוזי השקעה נכללו על בסיס מועדי הפירעון החוזיים. בחוזים בהם הצד שכנגד רשאי לבחור את עיתוי התשלום של סכום, ההתחייבות נכללת על בסיס של המועד המוקדם ביותר שבו חברת הביטוח המאוחדת יכולה להידרש לשלם את ההתחייבות.

התחייבויות בגין חוזי ביטוח חיים וביטוח בריאות (*)

סך הכל	ללא מועד פירעון מוגדר	מעל 15 שנים	מעל 10 שנים ועד 15 שנים	מעל 5 שנים ועד 10 שנים	מעל שנה ועד 5 שנים	עד שנה	
125,022	97,602	6,125	4,084	2,957	10,293	3,961	ליום 31 בדצמבר 2013
95,391	71,127	6,665	4,159	3,018	7,964	2,458	ליום 31 בדצמבר 2012

(*) לא כולל חוזים תלויי תשואה.

ד. סיכוני נזילות (המשך)

התחייבויות בגין חוזי ביטוח כללי

סך הכל	ללא מועד פרעון מוגדר	אלפי ש"ח			עד שנה	
		מעל 5 שנים	מעל 3 שנים ועד 5 שנים	מעל שנה ועד 3 שנים		
1,739,659	136,863	218,023	235,824	380,922	768,027	ליום 31 בדצמבר 2013
1,644,486	129,417	208,518	230,608	388,317	687,626	ליום 31 בדצמבר 2012

התחייבויות בגין חוזי השקעה

סך הכל	מעל 15 שנים	אלפי ש"ח			עד שנה (*)	
		15-11 שנים	10-6 שנים	5-2 שנים		
25,077	-	-	-	-	25,077	ליום 31 בדצמבר 2013: התחייבויות בגין חוזי השקעה תלויי תשואה
24,886	-	-	-	-	24,886	ליום 31 בדצמבר 2012: התחייבויות בגין חוזי השקעה תלויי תשואה

(*) התחייבויות בגין חוזי השקעה תלויי תשואה עומדים לפירעון לפי דרישה. התחייבויות אלו סוגו כעומדות לפירעון עד שנה למרות שמועדי פירעונן בפועל עשויים להיות בשנים מאוחרות יותר.

התחייבויות פיננסיות

סך הכל	מעל 15 שנים	אלפי ש"ח			עד שנה	
		15-11 שנים	10-6 שנים	5-2 שנים		
3,886,573	-	75,204	788,945	2,372,382	650,042	ליום 31 בדצמבר 2013
3,806,156	-	35,387	757,864	2,384,162	628,743	ליום 31 בדצמבר 2012

ה. סיכונים ביטוחיים

הסיכונים הביטוחיים הם בסיס העסק של חברת הביטוח המאוחדת. סיכונים אלה כוללים בין היתר:

- סיכוני חיתום: הסיכון לשימוש בתמחיר שגוי כתוצאה מליקויים בתהליך החיתום ומהפער בין הסיכון בעת התמחור וקביעת הפרמיה, לבין ההתרחשות בפועל כך שהפרמיות הנגבות אינן מספיקות לכיסוי תביעות עתידיות והוצאות. הפערים עשויים לנבוע משינויים מקריים בתוצאות העסקיות ומשינויים בעלות התביעה הממוצעת ו/או בשכיחות התביעות כתוצאה מגורמים שונים.

ה. סיכונים ביטוחיים (המשך)

- סיכוני רזרבה: הסיכון להערכה לא נכונה של ההתחייבויות הביטוחיות אשר עלולה לגרום לכך שהרזרבות האקטואריות אינן מספקות לכיסוי כל ההתחייבויות והתביעות. המודלים האקטואריים על פיהם בן היתר מעריכה חברת הביטוח המאוחדת את התחייבויותיה הביטוחיות, מבוססים על כך שדפוס ההתנהגות והתביעות בעבר מייצג את העתיד לקרות. חשיפת חברת הביטוח המאוחדת מורכבת מהסיכונים הבאים:

(1) סיכון מודל - הסיכון לבחירת מודל שגוי לתמחור ו/או להערכת ההתחייבויות הביטוחיות;

(2) סיכון פרמטר - הסיכון לשימוש בפרמטרים שגויים וביניהם הסיכון שהסכום שישולם עבור סילוק ההתחייבויות הביטוחיות של החברה, או שמועד סילוק ההתחייבויות הביטוחיות, יהיה שונה מזה הצפוי.

- סיכון קטסטרופה: החשיפה לסיכון שאירוע בודד בעל השפעה רבה (קטסטרופה) כגון מלחמה, טרור, נזקי טבע או רעידת אדמה, יביא להצטברות נזקים בהיקף גבוה. אירוע הקטסטרופה המהותי אליו חשופה חברת הביטוח המאוחדת בארץ הינו רעידת אדמה.

גודל ההפסד הביטוחי המרבי הצפוי בעסקי ביטוח כללי, כתוצאה מהחשיפה לנזק בודד גדול או הצטברות נזקים בגין אירוע גדול במיוחד בהסתברות נזק מירבי (MPL) של כ-1.8% הינו כ- 1,214 מיליון ש"ח ברוטו ו-כ-30 מיליון ש"ח בשייר עצמי.

1. סיכון ביטוחי בחוזי ביטוח חיים ובריאות

כללי

להלן תיאור מוצרי הביטוח השונים והשיטות וההנחות המשמשות לחישוב ההתחייבויות בגינם בהתאם לסוג המוצר.

באופן כללי ההתחייבויות הביטוחיות מחושבות על ידי אקטואר, על-פי שיטות אקטואריות מקובלות ובאופן עקבי לשנה קודמת. ההתחייבויות מחושבות בהתאם לנתוני הכיסויים הרלוונטיים, כגון: גיל ומין המבוטח, תקופת הביטוח, מועד תחילת הביטוח, סוג הביטוח, פרמיה תקופתית וסכום הביטוח.

השיטות האקטואריות לחישוב ההתחייבויות הביטוחיות

(1) תוכניות ביטוח מסוג "מסלולי השקעה":

בתוכניות ביטוח מסוג "מסלולי השקעה" קיים מרכיב חיטון מזוהה. העתודה הבסיסית והעיקרית היא בגובה החיטון שנצבר בתוספת תשואה בהתאם לתנאי הפוליסה כדלקמן:

קרן צמודה לתשואת תיק השקעות (חוזים תלויי תשואה).

בגין מרכיבים ביטוחיים המצורפים לפוליסות אלו (אי כושר עבודה, מקרה מוות, סיעודי וכו') מחושבת התחייבות ביטוחית בנפרד כאמור להלן.

ה. סיכונים ביטוחיים (המשך)

1. סיכון ביטוחי בחוזי ביטוח חיים ובריאות (המשך)

(2) מוצרי סיכון טהור עם פרמיה קבועה (בעיקר משכנתא בפרמיה קבועה ואובדן כושר עבודה) עתודה זו מחושבת לכל כיסויי כהיוון של תזרים המזומנים בגין התביעות הצפויות, בניכוי הפרמיות העתידיות הצפויות. חישוב זה מבוסס על ההנחות לפיהן תומחרו המוצרים כולל שיעור הריבית (להלן ריבית תעריפית) לוח התמותה או התחלואה. החישוב נעשה על ידי חישוב תיאורטי, הידוע בשם "Net premium Reserve" לפיו במקום להתחשב בהוצאות ועמלות באופן ישיר, החישוב מבוסס על "פרמיה נטו" אשר כוללת את העלות הצפויה במרכיב התביעות בלבד ואינה כוללת את השיעור הכלול בתעריף עבור העמלות וההוצאות וזאת לפי הנחות החישוב. שיעור הריבית להיוון הינו 2.5%.

(3) בגין תביעות מתמשכות בתשלום:

- בתביעות בתשלום מסוג אובדן כושר עבודה העתודה מחושבת לפי מקדמי הרזרבה של מבטחי משנה המתבססים על גיל המבוטח ביום התביעה וותק התביעה.

- בתביעות בתשלום מסוג הכנסה למשפחה, בה חברת הביטוח המאוחדת מתחייבת לתשלום הקצבה עד לסיום תקופת הביטוח, העתודה מחושבת כהיוון יתרת התשלומים לתאריך הדוח הכספי בריבית היוון של 1% בהתאמה לרוקטור ריבית חסרות סיכון.

(4) התחייבויות בגין קצבאות המשולמות לכל החיים בגין פוליסות בתוקף (משולמות ומסולקות) שטרם הגיעו לשלב מימוש הגמלא או הגיעו לגיל פרישה וטרם התחיל התשלום בפועל, מחושבות בהתאם להסתברות למשיכת הגמלא ובהתאם לתוחלת החיים הצפויה על בסיס לוחות תמותה עדכניים. בעת עדכון לוחות התמותה תיעשה הגדלה הדרגתית של ההתחייבויות לגמלא בהתחשב ברווחים הצפויים מהפוליסות עד הגיע המבוטחים למועד הפרישה בהתאם לחוזרי המפקח. ככל שמקדמי הקצבה המובטחים בפוליסות גבוהים יותר, ההגדלה הנדרשת גבוהה יותר (ראה להלן התפתחויות בנושא בסעיף שינויים בהנחות עיקריות ששימשו בחישוב ההתחייבויות הביטוחיות).

(5) עתודה ל- IBNR (תביעות אשר ארעו וטרם דווחו) מחושבת בהתבסס על ניסיון העבר.

(6) ההתחייבות הביטוחית בגין ביטוח קבוצתי מורכבת מעתודה ל-IBNR (תביעות אשר אירעו אך טרם דווחו), הפרשה להמשכיות והפרשה להפסדים עתידיים, ככל שנדרשת.

(7) ההתחייבות בגין תביעות תלויות בביטוח חיים ובריאות מבוססות על הערכות של מחלקת תביעות וכוללות הוצאות עקיפות.

ההנחות העיקריות המשמשות לחישוב ההתחייבויות הביטוחיות

1. שיעור ההיוון

בגין מוצרים תלויי תשואה, שהונפקו בשנים 1998 ואילך ריבית תעריפית בשיעור 2.5%, צמודה. בהתאם לתנאי הפוליסה שינויים בריבית יזקפו למבוטחים.

שיעור ההיוון יכול להשתנות כתוצאה משינויים מהותיים בשיעור הריבית שוק לטווח ארוך.

ירידה בשיעור הרבית לטווח הארוך עלולה להגדיל את עתודות הביטוח כתוצאה מהצורך בהעמדת עתודה נוספת במסגרת בדיקת נאותות העתודות (LAT). חברת הביטוח המאוחדת בדקה את נאותות ההתחייבויות בגין חוזי ביטוח (LAT) ומצאה כי בהתחשב בגובה העתודות הקיימות, אין צורך בהשלמה הנובעת מ-LAT.

ה. סיכונים ביטוחיים (המשך)

1. סיכון ביטוחי בחוזי ביטוח חיים ובריאות (המשך)

2. שיעורי תמותה ותחלואה

- (א) שיעורי התמותה ששימשו לחישוב התחייבויות ביטוחיות בגין תמותה של מבוטחים לפני הגיעם לגיל פרישה (כלומר לא כולל תמותה של מבוטחים מקבלי קצבאות זקנה ומקבלי פיצוי חודשי אי כושר עבודה או סיעוד) זהים, בדרך כלל, לשיעורים אשר שימשו לקביעת התעריף.
- (ב) ההתחייבות לקצבאות המשולמות לכל החיים מחושבת בהתאם ללוחות תמותה עדכניים.
- עליה בהנחה של שיעור התמותה, עקב עליה בשיעור התמותה בפועל לרמה העולה על ההנחה הקיימת, תביא לגידול בהתחייבויות ביטוחיות בגין תמותה של מבוטחים לפני הגיעם לגיל פרישה ולקיטון ההתחייבות לקצבאות המשולמות לכל החיים.
- יצוין כי בעשורים האחרונים קיימת מגמה הפוכה של הגדלת תוחלת החיים וקיטון בשיעור התמותה. הנחת התמותה המשמשת לחישוב ההתחייבות לקצבה לוקחת בחשבון הנחה בגין גידול עתידי בתוחלת החיים. לחברת הביטוח המואחדת אין קצבאות בתשלום בשלב זה.
- (ג) שיעורי התחלואה מתייחסים לשכיחות של מקרי תביעה בגין תחלואה ממחלות קשות, אובדן כושר עבודה, סיעוד, ניתוחים ואשפוז, נכות מתאונה וכיוצ"ב. שיעורים אלה נקבעו על בסיס ניסיון חברת הביטוח המאוחדת או מחקרים של מבטחי משנה. בענפי סיעוד ואובדן כושר עבודה נקבעת תקופת תשלום הקצבאות בהתאם לניסיון החברה או מחקרים של מבטחי משנה.
- ככל שההנחה לגבי שיעור התחלואה תעלה כך תגדל ההתחייבות הביטוחית בגין תחלואה ממחלות קשות, אובדן כושר עבודה, סיעוד, ניתוחים ואשפוז, נכות מתאונה.

3. שיעורי לקיחת גמלא

חוזי ביטוח חיים, הכוללים מרכיב חיסכון, התנהלו, בגין כספים שהופקדו עד שנת 2008 בשני מסלולים: מסלול הוני או מסלול קצבתי. בחלק מהחוזים המבוטח רשאי לבחור את המסלול במועד הפרישה. היות וסכום ההתחייבות הביטוחית שונה בכל אחד משני מסלולים אלו, מוטל על החברה לקבוע את שיעור הפוליסות בהן יבחרו המבוטחים במסלול הגמלא. שיעור זה נקבע על פי הנחיות הפיקוח תוך התאמה לניסיון חברת הביטוח המאוחדת. החל משנת 2008 כל התוכניות הן לקצבה.

4. שיעורי ביטולים

שיעור הביטולים משפיע על ההתחייבויות הביטוחיות, בגין חלק מביטוחי הבריאות וכן על קצבאות המשולמות לכל החיים בתקופה שלפני התחלת התשלומים. ביטולי חוזי ביטוח יכולים לנבוע מביטול פוליסות היזום על ידי חברת הביטוח המאוחדת עקב הפסקת תשלומי הפרמיות או פדיונות פוליסות לבקשת בעליהן. ההנחות לגבי שיעורי הביטולים מבוססות על ניסיון חברת הביטוח המאוחדת והן מבוססות על סוג המוצר, משך החיים של המוצר ומגמות מכירה.

5. שיעורי המשכיות

ישנם ביטוחי חיים קבוצתיים בהם זכאים המבוטחים להמשיך ולהיות מבוטחים באותם תנאים גם אם החוזה הקולקטיבי לא יחודש. בגין אופציה זו של המבוטחים קיימת לחברת הביטוח המאוחדת התחייבות המבוססת על הנחות לגבי שיעורי המשכיות של הביטוחים הקולקטיביים ושיעורי המשכיות של החוזים עם המבוטחים לאחר סיום החוזה הקולקטיבי.

ככל ששיעור ההסתברות שהחוזה הקולקטיבי לא יחודש (שיעור המשכיות גבוה יותר) כך גדלה ההתחייבות הביטוחית עקב המשך ביטוח בתנאים קודמים, ללא התאמת החיתום לשינוי במצבו הבריאותי של המבוטח.

ה. סיכונים ביטוחיים (המשך)

1. סיכון ביטוחי בחוזי ביטוח חיים ובריאות (המשך)

6. ניתוחי רגישות בביטוח חיים ובריאות

ליום 31 בדצמבר 2012 ו-2013

שיעור תחלואה*		שיעור תמותה*		שיעור הביטולים (פדיונות, סילוקים והקטנות)	
-10%	+10%	-10%	+	10	10
		אלפי ש"ח		10	10
				-%	+
-	-	-	-	-	-

רווח (הפסד)

(* נבחן הצורך בהגדלת עתודה הנובעת מחישוב נאותות העתודה בתנאי התרחישים שלעיל. בבדיקה נמצא כי אין השפעה על הרווח והפסד בתרחישים אלו.)

שינויים בהנחות עיקריות ששימשו בחישוב ההתחייבויות הביטוחיות

א. התחייבויות בגין קצבאות המשולמות לכל החיים בגין פוליסות בתוקף שטרם הגיעו לשלב מימוש הגמלה בפועל או טרם הגיעו לגיל פרישה, מחושבות בהתאם להסתברות למשיכת הגמלה ובהתאם לתוחלת החיים הצפויה, וכן על פי שיעורי הביטולים ושיעורי ההיוון הרלוונטיים שצפויים בתיק הגמלה עד מועד פרישה. אומדנים אלו מחושבים בהתאם לניסיון חברת הביטוח המאוחדת בשילוב עם נתונים מחוזר האוצר.

שינויים בהנחות לגבי שיעור ההיוון, תוחלת החיים או בשיעור המבוטחים שיבחרו במשיכת גמלה ישפיעו על יתרת ההתחייבות האמורות.

ההפרשה לעתודה המשלימה לגמלאות נעשית בצורה הדרגתית, בהתאם להוראות המפקח, בהתחשב ברווחים הצפויים מהפוליסות עד הגעת המבוטחים למועד הפרישה.

ההפרשה ההדרגתית נעשית על ידי שימוש בפקטור היוון K, פקטור זה מוגבל עד לשיעור ההכנסות העתידיות הצפויות מדמי ניהול או ממרווח פיננסי הנובעים מהשקעות המוחזקות כנגד עתודת הביטוח בשל הפוליסה או מתשלומי פרמיות בניכוי תביעות והוצאות המתייחסות לפוליסה. פקטור ה-K נקבע כך שיביא לצבירה הדרגתית נאותה של העתודה עד למועד גיל הפרישה הצפוי.

ב. בחודש יולי 2012, פרסם המפקח טיוטת נייר עמדה ומכתב הבהרה בקשר לעדכון מערך ההנחות הדמוגרפי בקרנות הפנסיה וביטוח חיים (להלן: "הטייטה") ובעקבותם פורסם בחודש מרס 2013 חוזר בעניין חישוב עתודות לתשלום קצבה בפוליסות ביטוח חיים המחליף חוזר שהתפרסם בשנת 2007 (להלן - "החוזר החדש").

להלן עיקרי הדברים:

הטייטה והחוזר החדש כוללים הנחיות עדכניות לחישוב הפרשות לעתודות לגמלאות בפוליסות ביטוח חיים הכוללות מקדמי קצבה מובטחים. הטייטה מתייחסת, בין היתר, ללוח תמותת גמלאים חדש, שיעורי שיפור תמותה עתידיים, ולשיעור מימוש הגמלה ולהשלכות הנובעות מכך על גובה העתודות ואופן בנייתן.

חברת הביטוח המאוחדת בחנה את הערכתיה בדבר ההתחייבויות לגמלה על בסיס האומדנים המעודכנים של תוחלת החיים והשיפורים העתידיים הכלולים בטייטה חוזר הקצבה וזאת בין היתר, לאור המגמות העולות מטייטה חוזר הקצבה הנצפות גם בנתוני חברת הביטוח המאוחדת. לפי המקדמים הקיימים בחברת הביטוח המאוחדת לא צפוי לחברת הביטוח המאוחדת הפסד בהתחשב בהנחות הדמוגרפיות החדשות שבטייטה חוזר הקצבה. כפועל יוצא מכך, לא נדרשה חברת הביטוח המאוחדת להגדיל את ההפרשה לעתודה משלימה לגמלאות. הסכום להשלמה שייפרס בעתיד באמצעות K אינו מהותי.

ה. סיכונים ביטוחיים (המשך)

1. סיכון ביטוחי בחוזי ביטוח חיים ובריאות (המשך)

שינויים בהנחות עיקריות ששימשו בחישוב ההתחייבויות הביטוחיות (המשך)

שינוי בהוראות המתייחסות למכירת תכניות ביטוח חיים משולבות בחיסכון הכוללות מקדמי קצבה המגלמים הבטחת תוחלת חיים (להלן - "מקדמי קצבה מובטחים")

בחודש נובמבר 2012 פורסם חוזר "מקדמי קצבה המגלמים הבטחת תוחלת חיים". על-פי החוזר נקבע, בין היתר, כי החל ביום 1 בינואר, 2013, חברת ביטוח לא תשווק תכנית ביטוח חיים משולבת בחיסכון הכוללת מקדמי קצבה מובטחים, למעט: 1. מי שמלאו לו לפחות 60 שנה במועד המכירה 2. מי שיש לו חוזה ביטוח חיים הכולל מקדמי קצבה מובטחים ומבקש לבטלו כליל ולנייד את הכספים לחוזה ביטוח חדש עם מקדמי קצבה מובטחים והכל בכפוף לכללים נוספים שנקבעו לעניין זה בחוזר שפורסם.

על פי מכתב שפורסם בהמשך לחוזר האמור שיווק תוכניות ביטוח עם מקדמי קצבה מובטחים בשנת 2013 יהיה מותנה באישור המפקח לתוכנית עסקית שתוגש לו. כמו כן, היקף חוזי ביטוח חיים עם מקדמים מובטחים שיימכרו, בשנת 2013, מכח ההיתר האמור לא יעלה על 75 מיליוני ש"ח ומספר חוזי הביטוח שיימכרו לא יעלה על 6,000 חוזים.

בעקבות הפסקת שיווק תכניות ביטוח משולבות בחיסכון עם מקדמי קצבה מובטחים למי שטרם מלאו לו 60 שנה, חלה ירידה ניכרת במכירות החדשות של ביטוחי החיים. מאידך, הפסקת שיווק הפוליסות, הכוללות מקדמי קצבה מובטחים כאמור, עשויה לשפר את שיעור שימור הפוליסות ששווקו עד שנת 2012 כולל.

מכיוון ששיווק פוליסות או שימורן של פוליסות עם מרכיב חיסכון אינו מהווה יעד מהותי בפעילותה של חברת הביטוח המאוחדת, להערכת חברת הביטוח המאוחדת אין בשינויים כאמור בכדי להשפיע על הדוחות הכספיים ועל הרווחיות שלה.

2. סיכון ביטוחי בחוזי ביטוח כללי

תיאור תמציתי של ענפי הביטוח העיקריים בהם פועלת חברת הביטוח המאוחדת

חברת הביטוח המאוחדת כותבת חוזי ביטוח בתחומי הביטוח הכללי בעיקר בענפי רכב חובה, רכב רכוש, דירות, עסק וחבויות.

פוליסת ביטוח רכב חובה מכסה את בעל הפוליסה והנוהג מפני כל חבות שהם עשויים לחוב לפי חוק פיצויים לנפגעי תאונות דרכים תשל"ה-1975 בשל נזק גוף שנגרם כתוצאה משימוש ברכב מנועי לנהג ברכב, לנוסעים ברכב, או להולכי רגל שנפגעו על ידי הרכב. תביעות בביטוח רכב חובה מתאפיינות ב"זנב ארוך" LONG TAIL דהיינו, לעיתים חולף זמן רב ממועד קרות האירוע ועד מועד הסילוק הסופי של התביעה. התעריף לביטוח רכב חובה מחייב אישור של המפקח על הביטוח ומפורסם באתר האינטרנט של המפקח. התעריף הינו דיפרנציאלי, מבוסס על פרמטרים המומלצים על ידי המפקח ומוגבל לפרמיית סיכון מקסימלית.

ביטוחי חבויות מיועדים לכיסוי חבותו של מבוטח בגין נזק שהוא עלול לגרום לצד שלישי. סוגי הביטוח העיקריים הינם: ביטוח אחריות כלפי צד ג', ביטוח אחריות מעבידים ואחריות מקצועית. בדרך כלל תביעות בתחום החבויות מתאפיינות ב-"זנב ארוך" LONG TAIL דהיינו, לעיתים חולף זמן ארוך ממועד קרות האירוע ועד מועד הסילוק הסופי של התביעה.

ה. סיכונים ביטוחיים (המשך)

2. סיכון ביטוחי בחוזי ביטוח כללי (המשך)

פוליסות לביטוח מקיף ולביטוח צד ג' בענף רכב רכוש מעניקות למבוטח כיסוי לנזקים לרכוש. הכיסוי בדרך כלל מוגבל לשווי הרכב הניזוק, והכיסוי בגין צד שלישי מוגבל בנוסף לסכום המצוין בפוליסה. הפוליסה בכללותה חייבת אישור על ידי המפקח על הביטוח. התעריף גם הוא מחייב אישור. התעריף הינו תעריף אקטוארי, בחלקו דיפרנציאלי, דהיינו מותאם לסיכון ולא אחיד לכלל המבוטחים. התעריף האמור מבוסס על מספר פרמטרים, בחלקם קשורים לרכב המבוטח בפוליסה (כגון סוג הרכב, שנת ייצור, וכיו"ב) ובחלקם קשורים לאפיוני המבוטח והנוהג ברכב (גיל הנהג, ניסיון תביעות וכו'). תהליך החיתום משולב באופן ממוכן בתהליך ההפקה של הפוליסות, מתבצע בחלקו באמצעות התעריף עצמו ובחלקו באמצעות מערכת נהלים, נועד לבדוק את ניסיון התביעות של המבוטח וכולל בין היתר הצגת אישור העדר תביעות ממבטח קודם במשך שלוש שנים אחרונות והצגת אישור מיגון עדכני.

במרבית המקרים, הפוליסות בביטוחי רכב רכוש מונפקות לפרק זמן של שנה. כמו כן, במרבית המקרים, תביעות בגין פוליסות אלו מתבררות בסמוך למועד קרות מקרה הביטוח. ביטוחי דירות רכוש ועסק רכוש מיועדים להעניק למבוטח כיסוי כנגד נזק פיזי לרכושו ואובדן רווחים עקב הנזק לרכושו.

הסיכונים העיקריים המכוסים בפוליסות רכוש הינם סיכונים אש, התפוצצות, פריצה, רעידת אדמה ונזקי טבע. ביטוחי הרכוש כוללים לעיתים כיסוי לנזקי אובדן רווחים עקב הנזק הפיזי שנגרם לרכוש. במרבית המקרים, תביעות בגין פוליסות אלו מתבררות בסמוך למועד קרות מקרה הביטוח.

3. עקרונות חישוב ההערכה האקטוארית בביטוח כללי

כללי

- (א) ההתחייבויות בגין חוזי ביטוח כללי כוללות את המרכיבים העיקריים הבאים:
- הפרשה לפרמיה שטרם הורווחה
 - הפרשה לפרמיה בחסר
 - תביעות תלויות
 - ובניכוי - הוצאות רכישה נדחות.

ההפרשה לפרמיה שטרם הורווחה והוצאות הרכישה הנדחות מחושבים בדרך שאינה תלויה בהנחות כלשהן ולכן אינן חשופות לסיכון הרזרבה. לעניין האופן בו מחושבות הפרשות אלה ראה באור 2' לעיל.

(ב) בהתאם להוראות המפקח התביעות התלויות מחושבות על ידי אקטואר, על-פי שיטות אקטואריות מקובלות באופן עקבי לשנה הקודמת. בחירת השיטה האקטוארית המתאימה לכל ענף ביטוח ולכל שנת אירוע/חיתום, נקבעת על סמך שיקול דעת לפי מידת ההתאמה של השיטה לענף ולעיתים נעשה שילוב בין השיטות השונות. ההערכות מתבססות בעיקרן על ניסיון העבר של התפתחות תשלומי התביעות ו/או התפתחות סכום התשלומים וההערכות הפרטניות. ההערכות כוללות הנחות בדבר עלות התביעה הממוצעת, עלויות הטיפול בתביעות, שכיחות התביעות. הנחות נוספות יכולות להתייחס לשינויים בשערי הריבית, שערי חליפין ובעיתוי ביצוע התשלומים. תשלומי התביעות כוללים הוצאות ישירות ועקיפות ליישוב תביעות, בניכוי שיבובים והשתתפויות עצמיות.

(ג) השימוש בשיטות אקטואריות המבוססות על התפתחות התביעות מתאים בעיקר כאשר קיים מידע יציב ומספק בתשלומי התביעות ו/או בהערכות הפרטניות כדי להעריך את סך עלות התביעות הצפויה. כאשר המידע הקיים בניסיון התביעות בפועל אינו מספק, משתמש האקטואר לעיתים, בחישוב המשקלל בין אומדן ידוע (בחברה ו/או בענף) כגון Loss Ratio לבין התפתחות התביעות בפועל. משקל גדול יותר ניתן להערכה המבוססת על ניסיון ככל שהזמן עובר ומצטבר מידע נוסף על התביעות.

(ד) כן נכללות הערכות איכותיות ושיקול דעת באשר למידה שמגמות העבר לא ימשכו בעתיד. לדוגמה: עקב אירוע חד פעמי, שינויים פנימיים, כגון שינוי בתמהיל התיק, במדיניות החיתום ונוהלי הטיפול בתביעות וכן בגין השפעת גורמים חיצוניים כגון פסיקה משפטית, חקיקה וכו'. כאשר שינויים כאמור לעיל, לא באו לידי ביטוי באופן מלא בניסיון העבר, האקטואר מעדכן את המודלים ו/או מבצע הפרשות ספציפיות על סמך הערכות סטטיסטיות ו/או משפטיות לפי העניין.

ה. סיכונים ביטוחיים (המשך)

3. עקרונות חישוב ההערכה האקטוארית בביטוח כללי (המשך)

ה) בתביעות גדולות בעלות אופי לא סטטיסטי, העתודה נקבעת (בברוטו ובשייר) על סמך חוות דעת מומחי חברת הביטוח המאוחדת, ובהתאם להמלצות יועציה המשפטיים.

ו) חלקם של מבטחי המשנה בתביעות התלויות נאמד בהתחשב בסוג ההסכם (יחסי/בלתי יחסי) וניסיון התביעות בפועל.

ז) הערכת התביעות התלויות עבור חלק חברת הביטוח המאוחדת בפול מתבססת על חישוב שבוצע על ידי הפול.

4. פירוט השיטות האקטוארית בענפי הביטוח העיקריים

מודלים אקטואריים המשמשים בקביעת התחייבויות תלויות בביטוח כללי:

Chain ladder/Link Ratio

שיטות אלו מתבססות על התפתחות התביעות ההיסטוריות (התפתחות התשלומים ו/או התפתחות סך התביעות וכן התפתחות כמות התביעות), כדי להעריך את ההתפתחות הצפויה לתביעות קיימות ועתידיות. תנאי הכרחי לשימוש בשיטות אלה הוא קיום מידע מספיק של תביעות שאירעו בעבר על מנת להעריך את סך כל התביעות הצפויות. ההבדל בין שתי השיטות נובע מדרך חישוב ממוצע ההתפתחות (ממוצע פשוט או ממוצע משוקלל).

Bornhuetter Ferguson

שיטה זו משלבת בין אומדן מוקדם (אפריורי) הידוע בחברת הביטוח המאוחדת או בענף ואומדן נוסף המבוסס על התביעות עצמן. האומדן המוקדם משתמש בדרך כלל בפרמיות ושיעור הנזקים להערכת סך כל התביעות. האומדן השני משתמש בניסיון התביעות בפועל, על סמך שיטות אחרות (כגון: chain ladder). הערכת התביעות המשולבת משקללת את שני האומדנים. ככל שהזמן עובר ומצטבר מידע נוסף על התביעות ניתן משקל גדול יותר להערכה המבוססת על ניסיון התביעות בפועל. השימוש בשיטה זו מתאים בעיקר במקרים בהם אין מספיק מידע וביניהם לתקופת החשיפה הטריה.

א) ענף רכב רכוש

המודל בו חברת הביטוח המאוחדת משתמשת הינו Link Ratio המבוסס על העלות המצטברת (תשלומים+תלויות) בפועל (כולל גביית השתתפות עצמית), להוציא תשלומי שיבוב, ברמת חודש נזק. הנתונים הינם ברמת ברוטו.

בחודשי נזק אחרונים חברת הביטוח המאוחדת משתמשת בשיטת Bornhuetter Ferguson המבוססת על תביעה גלומה.

עבור תשלומי שיבוב נעשה חישוב נפרד (ברמת שנת נזק) המבוסס גם הוא על העלות המצטברת בפועל ברמת שנת נזק. לחברת הביטוח המאוחדת יש את הניסיון הנדרש על מנת לבחון התפתחות תשלומי שיבוב באופן סטטיסטי ולהעריך את ההפרשות בכלים אקטואריים.

ה. סיכונים ביטוחיים (המשך)

4. פירוט השיטות האקטואריות בענפי הביטוח העיקריים (המשך)

(ב) ענף רכב חובה

ההתחייבויות של ענף רכב חובה מחולקות לארבע:

1. הפרשות בניכוי ביטוח משנה מסוג עודף הפסדים (loss of excess) (למעט נזקים שמקורם בתיק אישי ישיר חברה לביטוח בע"מ לתקופת חיתום עד 31 במרס 2001);
2. הפרשות בגין ביטוח משנה מסוג עודף הפסדים (loss of excess), למעט נזקים שמקורם בתיק אישי ישיר חברה לביטוח בע"מ לתקופת חיתום עד 31 במרס 2001;
3. הפרשות בגין נזקים שמקורם בתיק אישי ישיר חברה לביטוח בע"מ, לתקופת חיתום עד 31 במרס 2001;
4. הפרשות בגין חלקה של חברת הביטוח המאוחדת בנזקי חברת הפול.

עבור מרכיב ההפרשות הראשון חושבו שתי שיטות ונעשה ביניהן מיצוע, כדלקמן:

- השיטה הראשונה מבוססת על התפתחות תשלומים נטו הנה מיצוע בין שניים מתוך ארבעה מודלים בסיסיים ברמת שנות חיתום, שלושה מהם לפי שיטת Link Ratio והרביעי לפי שיטת ה-Chain Ladder. התוצאות הסופיות הינן ממוצע של שניים מתוך ארבעת המודלים.
- בשנות החיתום האחרונות משתמשת חברת הביטוח המאוחדת בשיטת Bornhuetter Ferguson על בסיס תביעה גלומה על מנת לאמוד את הרזרבות.
- השיטה השנייה מבוססת על התפתחות תשלומי תביעות ותלויות נטו ומחושבת לפי שיטת ה-Chain Ladder. בשנות החיתום האחרונות משתמשת חברת הביטוח המאוחדת בשיטת Bornhuetter Ferguson על בסיס תביעה גלומה על מנת לאמוד את הרזרבות.

המיצוע בין שתי השיטות, האחת על בסיס תביעות משולמות והשנייה על בסיס תביעות משולמות ותביעות תלויות נטו מגביל את ה-IBNR לסכום גדול שווה לאפס על מנת לוודא כי ההערכות האקטואריות לא תהיינה נמוכות מסך הערכת מחלקת התביעות בחברת הביטוח המאוחדת.

ההפרשות בגין ביטוח משנה מבוססות התפתחות תשלומי תביעות ותלויות כאשר בסיס הנתונים כולל את כל התביעות שהוערכו מעבר למיליון ש"ח.

ההפרשות בגין נזקים שמקורם בתיק אישי ישיר חברה לביטוח בע"מ מחושבת על בסיס נתוני התביעות בתיק אישי ישיר ומבוססות מודל סופי ממוצע של תיק חברת הביטוח המאוחדת כאמור לעיל.

ההפרשות בגין חלקה של חברת הביטוח המאוחדת בנזקי הפול מבוססות על הערכתו של אקטואר חברת הפול לגבי סך התביעות התלויות של הפול, וההוצאות הישירות הנובעות מהן ליום 31 בדצמבר 2013 (כולל הפרשה לתביעות שעליהן טרם התקבל דיווח).

(ג) ענף דירות

המודל בו חברת הביטוח המאוחדת משתמשת הוא Link Ratio על בסיס עלות מצטברת של התביעות המודל מיושם ברמת חודש נזק והנתונים המשמשים בו הם ברמת התביעות ברוטו.

בחודשי הנזק האחרונים נעשה שימוש בשיטת Bornhuetter Ferguson המבוססת על תביעה גלומה.

ה. סיכונים ביטוחיים (המשך)

4. פירוט השיטות האקטוארית בענפי הביטוח העיקריים (המשך)

ד) ענפים שאינם סטטיסטיים

בין הענפים שאינם סטטיסטיים ניתן למנות את ענף בתי עסק, חבות צד ג', חבות מעבידים, אחריות מקצועית, נסיעות לחו"ל ובנקים למשכנתאות. עבור ענפים אלו לא נעשה חישוב אקטוארי והתביעות התלויות מסתמכות על הערכות המתקבלות מאגף תביעות.

ה) חישוב הוצאות עקיפות לשוב תביעות

בהתאם לכללי ה-IFRS, מחושבת הפרשה להוצאות עקיפות לשוב תביעות לגבי כל התביעות התלויות ללא תלות בשנת החיתום. החישוב מתבסס על שיטת המח"מ שבבסיסה מייחסת הוצאות עקיפות לפי מח"מ ברמת הענף.

5. שינויים מוצעים בחישוב עתודות ביטוח בביטוח כללי

בחודש פברואר, 2013 פורסמו תקנות הפיקוח על שירותים פיננסיים (ביטוח) (חישוב עתודות ביטוח בביטוח כללי), התשע"ג-2013 (להלן - "התקנות החדשות") וחוזר שעודכן בחודש ינואר 2014 (להלן ביחד - "התיקון") שעניינם עדכון הוראות הדין הקיימות בנושא חישוב עתודות ביטוח בביטוח כללי.

התיקון ביטל את תקנות הפיקוח על עסקי ביטוח (דרכי חישוב הפרשות לתביעות עתידיות בביטוח כללי), התשמ"ה-1984, כאשר במקומן תבואנה התקנות החדשות. השינוי המרכזי שיחול עם כניסת התיקון לתוקף הינו ביטול החל מהדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2014, של עתודת עודף הכנסות על הוצאות (להלן - "העתודה"). העתודה מחושבת, כיום לתקופה של שלוש שנים, בענפי ביטוח כללי עם זנב תביעות ארוך (בעיקר רכב חובה וחבויות) אשר מחושבת לגביהם הערכה אקטוארית.

בנוסף, כצעד משלים לשינוי, פורסמה בחודש יולי 2012 טיוטת עמדת הממונה (להלן - "עמדת הממונה") לעניין נוהג מיטבי לאקטוארים בבואם לחשב עתודות ביטוח בביטוח כללי לצורך הדוחות הכספיים כך שישקפו באופן נאות והולם את ההתחייבויות הביטוחיות. עמדת הממונה כוללת, בין היתר, את הקביעות הבאות:

- א. "רזרבה הולמת לכיסוי התחייבויות המבטח" פרושה כי קיים סיכוי סביר למדי ("fairly likely") - קרי, הסתברות של 75% לפחות - כי ההתחייבות הביטוחית שנקבעה תספיק לכיסוי התחייבויות המבטח.
- ב. ככל שקיימת וודאות רבה יותר בהתאמת הנחות ומודלים, על האקטואר לבחור את ההנחות והמודלים המתארים באופן הטוב ביותר ("Best Estimate") את צפי ההתחייבויות הביטוחיות. לכך יש להוסיף, באופן נפרד, מרווח בגין חוסר וודאות.
- ג. שיעור היוון תזרים התחייבויות (מוצרים עם זנב התחייבויות ארוך).
- ד. קיבוץ - לצורך חישוב מרווחים בגין חוסר הודאות בענפים סטטיסטיים (כהגדרתם בחוזר), יש להתייחס לכל ענף בנפרד, אך ניתן לקבץ את הסיכונים מכל שנות החיתום (או נזק) בענף.

בענפים שאינם סטטיסטיים, ניתן להתייחס לכולם כמקשה אחת.

ה. קביעת גובה התחייבויות ביטוחיות בגין פוליסות שנמכרו בפרקי זמן הסמוכים ליום המאזן ולסיכונים לאחר יום המאזן.

חברת הביטוח המאוחדת בוחנת את ההשפעה הכוללת על הדוחות הכספיים של התיקון יחד עם עמדת הממונה. בשלב זה לא ניתן להעריך את ההשפעה שכן עמדת הממונה נמצאת בדיונים והבהרות בין חברות הביטוח לבין משרד הממונה.

ה. סיכונים ביטוחיים (המשך)

6. ההנחות העיקריות שנלקחו לצורך ההערכה האקטוארית

- (א) חברת הביטוח המאוחדת אינה מהוונת את התחייבויותיה בענפי חובה וחבויות.
 (ב) לא נכללה תוספת בגין מרווח לסיכון (סטיית תקן) בבסיס העתודה בענפי רכב חובה וחבויות אך קיימים מרווחי שמרנות מפצים בשיטת החישוב הנוכחית של חברת הביטוח המאוחדת.
 (ג) הנחת היסוד בכל המודלים האקטוארים הנה שהתפתחות התביעות בעבר משקפת התנהגות דומה בעתיד.

7. שינויים באומדנים והנחות אקטואריות:

בשנת 2013 לא היה שינוי מהותי באופן חישוב הרזרבות.

ו. ביטוח משנה

1. חברת הביטוח המאוחדת מבטחת חלק מעסקיה בביטוח משנה, שרובו נעשה באמצעות מבטחי משנה בחו"ל. עם זאת, ביטוח המשנה אינו משחרר את המבטחים הישירים מחובתם כלפי מבוטחיהם על פי פוליסות הביטוח.

לחברת הביטוח המאוחדת אין תלות במבטחי משנה כלשהם. הסדרי ביטוח המשנה בהם התקשרה חברת הביטוח המאוחדת מעבירים סיכון ביטוחי למבטחי המשנה. עם זאת, התחייבויות מבטחי המשנה כלפי חברת הביטוח המאוחדת אינן משחררות את חברת הביטוח המאוחדת ממחויבויותיה כלפי מבוטחיה. בביטוח משנה משולמת פרמיה למבטחי המשנה, ותמורתה מבטחי המשנה משלמים תגמולים בגין תביעות, וכן עמלות.

חברת הביטוח המאוחדת חשופה לסיכונים הנובעים מאי וודאות לגבי יכולת מבטחי המשנה לשלם את חלקם בהתחייבויות בגין חוזי ביטוח (נכסי ביטוח המשנה) ואת חובותיהם בגין תביעות ששולמו. חשיפה זו מנוהלת על ידי מעקב שוטף אחר מצבו של מבטח המשנה בשוק העולמי וכן אחר קיום התחייבויותיו הכספיות.

חברת הביטוח המאוחדת חשופה לריכוז סיכון אשראי למבטח משנה בודד, עקב מבנה שוק ביטוח המשנה והכמות המוגבלת של מבטחי משנה בעלי דירוג מספק.

דירקטוריון חברת הביטוח המאוחדת קובע אחת לשנה, מסגרות חשיפה מרביות למבטחי המשנה, עימם התקשרה ו/או תתקשר, המבוססות על דירוג הבינלאומי. חשיפות אלו מנוהלות על ידי הערכה פרטנית של כל אחד ממבטחי המשנה באופן נפרד.

כמו כן, חשיפות מפוזרות בין מבטחי משנה שונים, והעיקריות שבהן הינן למבטחי משנה המדורגים בדירוגים בינ"ל גבוהים.

באור 40: - ניהול סיכונים (המשך)

1. ביטוח משנה (המשך)

2. מידע בדבר חשיפה לסיכוני אשראי של מבטחי משנה

ליום 31 בדצמבר, 2013

חובות בפיגור בין חצי שנה לשנה	סה"כ חשיפה (א)	פיקדונות מבטחי משנה	נכסי ביטוח משנה					יתרות בחובה (זכות) נטו (ב)	סך פרמיות למבטחי משנה לשנת 2013	קבוצת דירוג
			ביטוח כללי		פרמיה שטרם הורוחה		בביטוח חיים			
			תביעות תלויות	תביעות בביטוח רכוש	רכוש ובבוטוח	בביטוח בריאות				
			בביטוח חבויות	בביטוח רכוש	רכוש וחבויות	בביטוח בריאות	בביטוח חיים			
			אלפי ש"ח							
-	17,595	484	17,386	255	483	-	-	(45)	3,690	AA ומעלה
-	7,384	7,432	4,902	90	-	8,413	5,299	(3,888)	19,413	Caisse Centrale de Reassurance SA
-	17,906	302	17,641	171	338	-	-	58	3,391	Swiss Reinsurance Co
-	11,615	4,497	11,149	444	652	1,090	6,592	(3,815)	18,108	R+V Versicherung AG
-	54,500	12,715	51,078	960	1,473	9,503	11,891	(7,690)	44,602	אחרים
-	18,749	537	18,877	246	604	-	-	(441)	6,246	סה"כ
-	(200)	666	-	-	-	156	1,151	(841)	2,339	A
-	24,039	516	22,972	256	580	-	-	747	2,371	SCOR Global P&C
12	49,428	2,089	48,243	1,733	2,175	46	253	(933)	26,142	SCOR Global Life
12	92,016	3,808	90,092	2,235	3,359	202	1,404	(1,468)	37,098	Everest Reinsurance Co
-	328	-	675	-	-	452	-	(799)	1,112	אחרים
12	146,844	16,523	141,845	3,195	4,832	10,157	13,295	(9,957)	82,812	סה"כ

נמוך מ-BBB - או לא מדורג

באור 40: - ניהול סיכונים (המשך)

1. ביטוח משנה (המשך)

2. מידע בדבר חשיפה לסיכוני אשראי של מבטחי משנה (המשך)

ליום 31 בדצמבר, 2012

חובות בפיגור בין חצי שנה לשנה	סה"כ חשיפה (א)	פיקדונות מבטחי משנה	נכסי ביטוח משנה					יתרות בחובה (זכות) נטו (ב)	סך פרמיות למבטחי משנה לשנת 2012	קבוצת דירוג	
			ביטוח כללי		תביעות תלויות	פרמיה שטרם הורוחה בביטוחי רכוש	בביטוח				בביטוח
			בביטוח	בביטוח							
			אלפי ש"ח								
-	18,689	494	18,594	261	514	-	-	(185)	3,650	AA ומעלה	
10	8,965	5,092	6,849	127	-	6,305	3,343	(2,567)	17,521	Caisse Centrale de Reassurance SA	
-	21,078	393	20,910	164	462	-	-	(65)	3,675	Swiss Reinsurance Co	
34	16,459	4,290	13,537	552	770	1,089	5,649	(848)	14,800	R+V Versicherung AG	
45	65,192	10,270	59,891	1,104	1,746	7,395	8,992	(3,666)	39,646	אחרים	
-	33,845	522	32,868	258	616	-	-	624	1,637	סה"כ	
497	19,103	(8)	16,667	162	-	-	-	2,266	227	A	
-	64,528	3,198	62,652	1,045	2,773	268	1,269	(281)	31,452	Everest Reinsurance Co	
497	117,475	3,711	112,188	1,465	3,389	268	1,269	2,609	33,315	Trans Re Zurich	
-	321	184	780	-	-	471	-	(747)	1,219	אחרים	
542	182,989	14,165	172,859	2,569	5,135	8,134	10,260	(1,804)	74,181	סה"כ	

באור 40: - ניהול סיכונים (המשך)

1. ביטוח משנה (המשך)

2. מידע בדבר חשיפה לסיכוני אשראי של מבטחי משנה (המשך)

הערות

- (א) סך הכל החשיפה למבטחי המשנה הינה: סך כל חלקם של מבטחי משנה בעתודות הביטוח ובתביעות התלויות, בניכוי הפיקדונות שנתקבלו ממבטחי המשנה כערבות להתחייבויותיהם ובתוספת (בניכוי) היתרות בחובה (בזכות) נטו.
- (ב) חברת הביטוח המאוחדת לא הפרישה השנה בגין חובות מסופקים.
- (ג) הדירוג נקבע בעיקרו לפי חברת הדירוג S&P, במקרים בהם לא ניתן דירוג על ידי S&P, נקבע על ידי הנמוך מבין דירוגי חברות דירוג AMbest, Moody's ו Fitch, והומר הדירוג לפי מפתח שנקבע בתקנות דרכי ההשקעה.
- (ד) סך-כל החשיפה של מבטחי המשנה לאירוע רעידת אדמה בהסתברות נזק של 1.8% (MPL) הינה 1,184 מליוני ש"ח (אשתקד כ-1,085 מיליון ש"ח), ממנה חלקו של מבטח המשנה המשמעותי ביותר בחשיפה זו הינו 17% (אשתקד - 18%).
- (ה) לא קיימים מבטחי משנה נוספים על אלו אשר פורטו לעיל אשר החשיפה בגינם עולה על 10% מהחשיפה הכוללת של מבטחי משנה או שהפרמיה בגינם עולה על 10% מסך הפרמיות לביטוח משנה לשנת 2013.

2. מידע בדבר סיכוני אשראי

סיכון אשראי הוא סיכון לחדלות פירעון של הלווה וסיכון לירידה באיכות האשראי שלו. חברת הביטוח המאוחדת משקיעה חלק מנכסיה באגרות חוב ממשלתיות וקונצרניות, סחירות ושאינן סחירות, ובפיקדונות בתאגידים בנקאיים. משום כך יש ביציבות גופים אלה ובשווי הביטחונות שהועמדו, כדי להשפיע על שווי אגרות החוב והפיקדונות שהופקדו על-ידי חברת הביטוח המאוחדת.

1. חלוקת נכסי חוב על פי מיקומם

ליום 31 בדצמבר 2013			
סך הכל	שאינם סחירים אלפי ש"ח	סחירים	
1,598,955	966,737	632,218	בארץ בחו"ל
18,100	13,778	4,322	
<u>1,617,055</u>	<u>980,515</u>	<u>636,540</u>	סך הכל נכסי חוב

ליום 31 בדצמבר 2012			
סך הכל	שאינם סחירים אלפי ש"ח	סחירים	
1,463,798	984,898	478,900	בארץ בחו"ל
13,403	8,835	4,568	
<u>1,477,201</u>	<u>993,733</u>	<u>483,468</u>	סך הכל נכסי חוב

ראה גם סעיף 2 להלן - פירוט הנכסים בחלוקה לדירוגים.

באור 40: - ניהול סיכונים (המשך)

ז. מידע בדבר סיכוני אשראי (המשך)

2. פירוט נכסים בחלוקה לדרוגים

(א) נכסי חוב

דרוג מקומי				
ליום 31 בדצמבר 2013				
סך הכל	לא מדורג	נמוך מ-BBB	BBB עד A+	-AA ומעלה
נכסי חוב בארץ				
נכסי חוב סחירים:				
313,222	-	-	-	313,222
265,205	-	194	154,403	110,608
55,385	55,385	-	-	-
אגרות חוב ממשלתיות				
אגרות חוב קונצרניות				
נכסי חוב אחרים				
סך הכל נכסי חוב סחירים בארץ				
633,812	55,385	194	154,403	423,830
נכסי חוב שאינם סחירים:				
אגרות חוב קונצרניות פיקדונות בתאגידים בנקאיים ובמוסדות פיננסיים				
103,101	-	107	24,522	78,472
462,789	-	-	-	462,789
נכסי חוב אחרים לפי בטחונות:				
162,347	24,352	-	-	137,995
236,906	236,906	-	-	-
הלוואות על פוליסות בטחונות אחרים				
סך הכל נכסי חוב שאינם סחירים בארץ				
965,143	261,258	107	24,522	679,256
1,598,955	316,643	301	178,925	1,103,086

דירוג בינלאומי				
ליום 31 בדצמבר 2013				
סך הכל	לא מדורג	נמוך מ-BBB	+BBB	A - ומעלה
נכסי חוב בחו"ל				
נכסי חוב סחירים:				
4,322	-	-	4,322	-
אגרות חוב קונצרניות				
נכסי חוב שאינם סחירים:				
נכסי חוב אחרים				
13,778	13,778	-	-	-
סך הכל נכסי חוב בחו"ל				
18,100	13,778	-	4,322	-

באור 40: - ניהול סיכונים (המשך)

ז. מידע בדבר סיכוני אשראי (המשך)

2. פירוט נכסים בחלוקה לדרוגים (המשך)

(א) נכסי חוב (המשך)

דרוג מקומי				
ליום 31 בדצמבר 2012				
סך הכל	לא מדורג	נמוך מ-BBB	BBB עד A+	-AA ומעלה
222,905	-	-	-	222,905
255,995	3,936	859	155,804	95,396
478,900	3,936	859	155,804	318,301
112,721	-	366	23,697	88,658
398,150	-	-	-	398,150
149,036	22,355	-	-	126,681
324,991	324,991	-	-	-
984,898	347,346	366	23,697	613,489
1,463,798	351,282	1,225	179,501	931,790

נכסי חוב בארץ

נכסי חוב סחירים:
אגרות חוב ממשלתיות
אגרות חוב קונצרניות

סך הכל נכסי חוב סחירים
בארץ

נכסי חוב שאינם סחירים:
אגרות חוב קונצרניות
פיקדונות בתאגידים
בנקאיים ובמוסדות
פיננסיים

נכסי חוב אחרים לפי
בטחונות:

הלוואות על פוליסות
בטחונות אחרים

סך הכל נכסי חוב שאינם
סחירים בארץ

סך הכל נכסי חוב בארץ

דירוג בינלאומי				
ליום 31 בדצמבר 2012				
סך הכל	לא מדורג	נמוך מ-BBB	+BBB	A - ומעלה
4,568	-	-	4,568	-
8,835	8,835	-	-	-
13,403	8,835	-	4,568	-

נכסי חוב בחו"ל

נכסי חוב סחירים:
אגרות חוב קונצרניות

נכסי חוב שאינם סחירים:
נכסי חוב אחרים

סך הכל נכסי חוב בחו"ל

ח. פירוט הנכסים וההתייבויות בחלוקה לבסיסי הצמדה

ליום 31 בדצמבר 2013

סך הכל	נכסים בגין חוזים תלויי תשואה	פריטים לא פיננסיים ואחרים	בדולר		בדולר קנדי או בהצמדה אליו	באירו או בהצמדה אליו	בש"ח צמוד למדד	בש"ח לא צמוד	
			ארה"ב או בהצמדה אליו	בזלוטי או בהצמדה אליו					
1,220,561	20,337	-	177	11,216	28,089	66,133	-	1,094,609	רכוש מזומנים ושווי מזומנים
2,232,216	473,277	-	58,470	-	13,778	-	977,204	709,487	נכסים פיננסיים
8,885	-	-	-	-	8,885	-	-	-	נגזרים פיננסיים
229,740	-	-	-	-	-	-	229,740	-	פרמיות לגביה
99,897	-	28,124	-	-	2,973	14,666	2,725	51,409	חייבים ויתרות חובה
50,248	-	-	-	14,527	-	6,135	-	29,586	פקדונות
6,257	-	-	-	-	-	1,244	5,013	-	מסים שוטפים לקבל
173,324	-	-	-	-	-	-	168,492	4,832	נכסי ביטוח משנה
2,728,664	-	2,728,664	-	-	-	-	-	-	נדל"ן להשקעה ובהקמה
133,969	-	133,969	-	-	-	-	-	-	רכוש קבוע
110,271	-	110,271	-	-	-	-	-	-	נכסים בלתי מוחשיים
5,554	-	5,554	-	-	-	-	-	-	מסים נדחים
194,505	-	194,505	-	-	-	-	-	-	הוצאות רכישה נדחות
484,316	-	381,414	-	-	-	-	102,538	364	נכסים המיועדים למימוש
7,678,407	493,614	3,582,501	58,647	25,743	53,725	88,178	1,485,712	1,890,287	סך הכל נכסים
התחייבויות									
3,361,669	-	-	1,684	-	368,917	569,394	2,104,346	317,328	התחייבויות פיננסיות
165,050	-	-	-	-	165,050	-	-	-	התחייבויות פיננסיות בגין נכסים המיועדים למימוש
51,790	-	-	-	-	845	6,830	-	44,115	התחייבויות לספקים ונותני שירותים
268,077	-	39,266	-	-	34,428	11,246	9,197	173,940	זכאים ויתרות זכות
31,130	-	-	-	-	-	193	30,937	-	מסים שוטפים לשלם
34,945	-	-	-	-	-	30,457	4,488	-	נגזרים פיננסיים
2,353,663	488,982	-	-	-	-	-	1,356,200	508,481	התחייבויות בגין חוזי ביטוח וחוזי השקעה
163,619	-	163,619	-	-	-	-	-	-	מסים נדחים
12,709	4,487	-	-	-	-	-	-	8,222	התחייבויות בשל הטבות לעובדים
6,442,652	493,469	202,885	1,684	569,240	618,120	3,505,168	1,052,086		סך הכל התחייבויות

ח. פירוט הנכסים והתחייבויות בחלוקה לבסיסי הצמדה (המשך)

ליום 31 בדצמבר 2012									
סך הכל	נכסים בגין חוזים תלויי תשואה	פריטים לא פיננסים ואחרים	בדולר ארה"ב או בהצמדה אליו	בזלוטי או בהצמדה אליו	בדולר קנדי או בהצמדה אליו	באירו או בהצמדה אליו	בש"ח צמוד למדד	בש"ח לא למדד	
				אלפי ש"ח					
913,445	19,739	-	19,977	485	73,413	38,791	-	761,040	רכוש
2,018,504	446,334	-	32,423	-	8,668	-	1,030,290	500,789	מזומנים ושווי מזומנים
1,691	-	-	-	-	-	1,291	400	-	נכסים פיננסיים
201,297	-	-	-	-	-	-	201,297	-	נגזרים פיננסיים
85,731	-	2,032	-	-	3,773	9,279	4,059	66,588	פרמיות לגביה
35,596	-	-	-	-	-	-	-	35,596	חייבים ויתרות חובה
11,176	-	-	-	-	-	198	10,978	-	פקדונות
198,957	-	-	-	-	-	-	193,822	5,135	מסים שוטפים לקבל
2,929,742	-	2,929,742	-	-	-	-	-	-	נכסי ביטוח משנה
128,300	-	128,300	-	-	-	-	-	-	נדל"ן להשקעה ובהקמה
160,726	-	160,726	-	-	-	-	-	-	רכוש קבוע
85,851	-	85,851	-	-	-	-	-	-	השקעה בחברות כלולות
17,205	-	17,205	-	-	-	-	-	-	נכסים בלתי מוחשיים
160,696	-	160,696	-	-	-	-	-	-	מסים נדחים
192,649	-	-	-	-	-	-	192,649	-	הוצאות רכישה נדחות
									נכסים המיועדים למימוש
7,141,566	466,073	3,484,552	52,400	485	85,854	49,559	1,633,495	1,369,148	סך הכל נכסים
									התחייבויות
3,358,954	-	-	2,718	21,732	569,264	446,058	1,697,581	621,601	התחייבויות פיננסיות
52,213	-	-	-	-	1,784	5,171	-	45,258	התחייבויות לספקים ונותני שירותים
345,251	-	6,768	-	287	39,146	34,635	35,090	229,325	זכאים ויתרות זכות מסים שוטפים לשלם
5,999	-	-	-	-	-	15	5,984	-	נגזרים פיננסיים
45,689	-	-	-	-	-	43,942	1,747	-	התחייבויות בגין חוזי ביטוח וחוזי השקעה
2,202,078	462,201	-	-	-	-	-	1,295,474	444,403	מסים נדחים
138,428	-	138,428	-	-	-	-	-	-	התחייבויות בשל הטבות לעובדים
10,474	3,834	-	-	-	-	-	-	6,640	
6,159,086	466,035	145,196	2,718	22,019	610,194	529,821	3,035,876	1,347,227	סך הכל התחייבויות

ט. מידע בדבר השקעות פיננסיות עבור חוזים תלויי תשואה בחברת ביטוח מאוחדת

1. פירוט הרכב השקעות לפי בסיס הצמדה

ליום 31 בדצמבר 2013				
אלפי ש"ח				
סך הכל	במטבע חוץ או בהצמדה אליו	בש"ח צמוד למדד	בש"ח לא צמוד	
20,337	162	-	20,175	מזומנים ושווי מזומנים
458,146	38,713	107,117	312,316	נכסים סחירים
15,131	1,905	13,181	45	נכסים בלתי סחירים
<u>493,614</u>	<u>40,780</u>	<u>120,298</u>	<u>332,536</u>	סך כל הנכסים
ליום 31 בדצמבר 2012				
אלפי ש"ח				
סך הכל	במטבע חוץ או בהצמדה אליו	בש"ח צמוד למדד	בש"ח לא צמוד	
19,739	1,216	-	18,523	מזומנים ושווי מזומנים
430,200	29,352	158,882	241,966	נכסים סחירים
16,134	232	15,165	737	נכסים בלתי סחירים
<u>466,073</u>	<u>30,800</u>	<u>174,047</u>	<u>261,226</u>	סך כל הנכסים

2. סיכון אשראי עבור נכסים בארץ

ליום 31 בדצמבר 2013

סך הכל (**)	דרוג מקומי (*)				סך הכל	
	לא מדורג	מ-BBB	BB A עד B	AA ומעלה		
אלפי ש"ח						
305,226	-	-	-	305,226	נכסי חוב בארץ:	
58,297	1	38	27,115	31,143	אגרות חוב ממשלתיות	
12,107	3	74	805	11,225	נכסי חוב אחרים - סחירים	
					נכסי חוב אחרים - בלתי סחירים	
<u>375,630</u>	<u>4</u>	<u>112</u>	<u>27,920</u>	<u>347,594</u>	סך הכל נכסי חוב בארץ	

ליום 31 בדצמבר 2012

סך הכל (**)	דרוג מקומי (*)				סך הכל	
	לא מדורג	מ-BBB	BB A עד B	AA ומעלה		
אלפי ש"ח						
280,494	-	-	-	280,494	נכסי חוב בארץ:	
74,947	1,085	1,868	30,535	41,459	אגרות חוב ממשלתיות	
14,023	-	103	885	13,035	נכסי חוב אחרים - סחירים	
					נכסי חוב אחרים - בלתי סחירים	
<u>369,464</u>	<u>1,085</u>	<u>1,971</u>	<u>31,420</u>	<u>334,988</u>	סך הכל נכסי חוב בארץ	

(*) המקורות לרמת הדרוג בישראל הינן חברות הדרוג "מעלות" ו"מדורג". נתוני חברת מדרוג הועברו לסמלי הדרוג לפי מקדמי המרה מקובלים. כל דירוג כולל בתוכו את כל הטווחים, לדוגמא: דירוג A כולל A- ועד A+.

(**) הערך בספרים מהווה קירוב לסיכון האשראי המירבי. לפיכך, טור סך הכל מייצג סיכון אשראי מירבי.

באור 40: - ניהול סיכונים (המשך)

ט. מידע בדבר השקעות פיננסיות עבור חוזים תלויי תשואה בחברת ביטוח מאוחדת (המשך)

3. סיכון אשראי עבור נכסים בחו"ל

דרוג בינלאומי (*)				
ליום 31 בדצמבר 2013				
סך הכל (**)	לא מדורג	נמוך מ-BBB אלפי ש"ח	BBB	A ומעלה
1,509	-	-	1,362	147

סך הכל נכסי חוב בחו"ל

דרוג בינלאומי (*)				
ליום 31 בדצמבר 2012				
סך הכל (**)	לא מדורג	נמוך מ-BBB אלפי ש"ח	BBB	A ומעלה
1,603	-	-	1,440	163

סך הכל נכסי חוב בחו"ל

(*) המקורות לרמת הדרוג בחו"ל הינם חברות הדרוג אשר אושרו על-ידי המפקח; S&P, Moody's ו-Fitch. כל דירוג כולל בתוכו את כל הטווחים, לדוגמא: דירוג A כולל A- ועד +A.
(**) הערך בספרים מהווה קירוב לסיכון האשראי המירבי. לפיכך, טור הסך הכל מייצג סיכון אשראי מירבי.

באור 41: - יתרות ועסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים

א. יתרות עם בעלי עניין וצדדים קשורים

1. ההרכב:

31 בדצמבר, 2013

בעל עניין וצדדים קשורים אחרים	בעל שליטה	
אלפי ש"ח		
64	-	נכסי חוב - הלוואה לדירקטור
56	-	חייבים ויתרות חובה
225	-	זכאים ויתרות זכות

31 בדצמבר, 2012

בעל עניין וצדדים קשורים אחרים	בעל שליטה	
אלפי ש"ח		
74	-	נכסי חוב - הלוואה לדירקטור
2,946	-	חייבים ויתרות חובה
285	-	זכאים ויתרות זכות

נושאי משרה בחברה עשויים לרכוש, מידי פעם, חוזי ביטוח, חוזי השקעה או מוצרים פיננסיים אחרים שהונפקו על ידי הקבוצה וזאת בתנאי שוק ובמהלך העסקים הרגיל.

באור 41: - יתרות ועסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך)

ב. הטבות לאנשי מפתח ניהוליים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר					
2011		2012		2013	
מס' סכום	מס' אנשים	מס' סכום	מס' אנשים	מס' סכום	מס' אנשים
אלפי ש"ח		אלפי ש"ח		אלפי ש"ח	
17,062	5	25,242	5	26,557	5
3,269	2	2,460	2	1,274	2

הטבות לזמן קצר
תשלום מבוסס מניות

ג. הטבות לצדדים קשורים ולבעלי עניין אחרים שאינם מועסקים בחברה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר					
2011		2012		2013	
מס' סכום	מס' אנשים	מס' סכום	מס' אנשים	מס' סכום	מס' אנשים
אלפי ש"ח		אלפי ש"ח		אלפי ש"ח	
3,843	21	3,929	20	2,932	17
1,585	10	1,132	11	150	9

שכר דירקטורים
תשלום מבוסס מניות

ד. פרטים נוספים

1. דמי ניהול ליו"ר הדירקטוריון

ביום 30 באוקטובר 2011 אישרה האסיפה הכללית של החברה, בהמשך להחלטת ועדת הביקורת מיום 17 באוגוסט 2011 והחלטת דירקטוריון החברה מיום 21 באוגוסט 2011, את חידוש התקשרות החברה בהסכם למתן שירותי יו"ר דירקטוריון עם חברת ניהול בבעלות מלאה של מר משה (מוקי) שנידמן, המכהן גם כמנכ"ל צור שמיר, לתקופה של שלוש (3) שנים, על פיו תהא זכאית חברת הניהול לדמי ניהול חודשיים בסך כ-78 אלפי ש"ח (צמודים למדד יולי 2011) בתוספת מע"מ.

לאחר תאריך הדיווח, ביום 5 בינואר 2014, אישרה האסיפה הכללית של החברה את תיקון ההסכם בהתאם למדיניות התגמול לנושאי משרה בחברה ואת חידושו לתקופה של 3 שנים.

החברה התחייבה לשאת בכל הוצאות חברת הניהול האמורה בגין מתן שירותי הניהול כנגד הצגת אסמכתאות על ההוצאות כאמור. בנוסף תעמיד החברה לחברת הניהול רכב כולל אחזקתו למשך תקופת הסכם הניהול. חברת הניהול תשא בעצמה ועל חשבונה בלבד בכל המיסים וההיטלים החלים על התמורה שתתקבל על פי ההסכם, והכל כמפורט בהסכם הניהול. כל אחד מהצדדים להסכם רשאי להביא את ההסכם לידי סיום מכל סיבה שהיא על פי שיקול דעתו הבלעדי, וזאת על ידי מתן הודעה מראש בכתב של 3 חודשים לפחות. על אף האמור לעיל תהא החברה רשאית להביא את הסכם הניהול לידי סיום לאתגר ללא מתן הודעה מוקדמת, בהתקיים אחד או יותר מהמקרים המפורטים בהסכם.

באור 41: - יתרות ועסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך)

ד. פרטים נוספים (המשך)

2. דמי ניהול למנכ"ל החברה

א. ביום 30 באוקטובר 2011 אישרה האסיפה הכללית של החברה, בהמשך להחלטת ועדת הביקורת מיום 17 באוגוסט 2011 והחלטת דירקטוריון החברה מיום 21 באוגוסט 2011, את חידוש התקשרות החברה עם חברת ניהול בבעלות מלאה של מר דורון שנידמן, מנכ"ל ודירקטור בחברה ודירקטור בצור שמיר, לתקופה של שלוש (3) שנים, על פיו תהא זכאית חברת הניהול לדמי ניהול חודשיים בסך כ-122 אלפי ש"ח (צמודים למדד יולי 2011) בתוספת מע"מ.

החברה התחייבה לשאת בכל הוצאות חברת הניהול האמורה בגין מתן שירותי הניהול כנגד הצגת אסמכתאות על ההוצאות כאמור. בנוסף תעמיד החברה לחברת הניהול רכב כולל אחזקתו למשך תקופת הסכם הניהול. חברת הניהול תשא בעצמה ועל חשבונה בלבד בכל המיסים וההיטלים החלים על התמורה שתתקבל על פי ההסכם, והכל כמפורט בהסכם הניהול. כל אחד מהצדדים להסכם רשאי להביא את ההסכם לידי סיום מכל סיבה שהיא על פי שיקול דעתו הבלעדי, וזאת על ידי מתן הודעה מראש בכתב של 3 חודשים לפחות. על אף האמור לעיל תהא החברה רשאית להביא את הסכם הניהול לידי סיום לאלתר ללא מתן הודעה מוקדמת, בהתקיים אחד או יותר מהמקרים המפורטים בהסכם.

ב. התקשרות החברה עם חברת הניהול בבעלותו של מר דורון שנידמן כאמור בסעיף א' לעיל, הינה בתוקף מיום 30 באוקטובר 2011 והינה חלף ההסכם למתן שירותי ניהול אשר אושר על ידי האסיפה הכללית של בעלי מניות החברה ביום 10 במרץ 2003 ותוקן ביום 27 במאי 2008, לפיו שולמו לחברת הניהול בבעלותו של מר דורון שנידמן דמי ניהול חודשיים בסך של כ-186 אלפי ש"ח לחודש.

ג. לאחר תאריך הדיווח, ביום 5 בינואר 2014, אישרה האסיפה הכללית של החברה את תיקון ההסכם בהתאם למדיניות התגמול לנושאי משרה בחברה ואת חידושו לתקופה של 3 שנים.

3. תכנית מענקים ליו"ר הדירקטוריון ולמנכ"ל החברה

לאחר תאריך הדיווח, ביום 5 בינואר 2014, אישרה האסיפה הכללית של החברה במסגרת חידוש ההתקשרות בהסכמי ניהול עם שתי חברות ("חברות הניהול" וכל אחת מהן בנפרד "חברת הניהול") בשליטתם של מר משה שנידמן ומר דורון שנידמן (המכהנים כיו"ר החברה וכמנכ"ל החברה, בהתאמה) את זכאותן של חברות הניהול למענק שנתי לפי מדיניות התגמול של החברה כמפורט להלן אשר תהיה בתוקף למשך 3 שנים החל משנת 2013.

להלן פרטי תכנית המענקים לכל אחת מחברות הניהול:

א. מענק מדיד - חברת הניהול תהיה זכאית, החל משנת 2013, למענק מדיד בסכום של עד 2,000 אלפי ש"ח (להלן: "תקרת המענק") בהתאם למדיניות התגמול ולתנאים המפורטים להלן:

1. המענק האמור יינתן ככל והתשוואה על ההון בשנה בגינה משולם המענק הינה לכל הפחות בשיעור של 13%.

"תשוואה על ההון" - הרווח השנתי חלקי ההון העצמי של החברה;
 "רווח שנתי" - הרווח השנתי המאוחד של החברה לפני מס, בהתאם לדוחות הכספיים השנתיים, בחישוב הרווח האמור יכללו רווח או הפסד לפני מס הנובעים מעסקאות המביאות לשינוי בשיעור ההחזקה בחברות מאוחדות ואשר על פי תקני דיווח בינלאומיים מוצגים ישירות במסגרת הדוח על השינויים בהון (במסגרת שינוי ביתרת העודפים) שלא דרך הרווח הכולל, וכן רווחים או הפסדים מפעילויות שהופסקו (לפני מס), אשר על פי תקני דיווח בינלאומיים מוצגים במסגרת סעיף נפרד לאחר סעיף מיסים על הכנסה;

"ההון העצמי של החברה" - ההון העצמי בתחילת השנה הקלנדרית בצירוף ההון היחסי שגייסה החברה במהלך אותה שנה ו/או הפחתתו (לרבות בגין חלוקת דיבידנד), כשהוא מוכפל בחלקה היחסי של התקופה - ממועד השינוי ועד לסוף אותה שנה קלנדרית מתוך 12 חודשי השנה הקלנדרית;

באור 41: - יתרות ועסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך)

ד. פרטים נוספים (המשך)

3. תכנית מענקים ליו"ר הדירקטוריון ולמנכ"ל החברה (המשך)

2. חברת הניהול תהיה זכאית למענק בסך של 1.25% מהרווח השנתי העודף מעל 13% ("המענק השנתי").

"הרווח השנתי העודף" - הרווח השנתי המאוחד של החברה לפני מס, בהתאם לדוחות הכספיים השנתיים, בניכוי השיעור האמור מההון העצמי של החברה; בחישוב הרווח האמור יכללו רווח או הפסד לפני מס הנובעים מעסקאות המביאות לשינוי בשיעור ההחזקה בחברות מאוחדות ואשר על פי תקני דיווח בינ"ל מוצגים ישירות במסגרת הדוח על השינויים בהון (במסגרת שינוי ביתרת העודפים) שלא דרך הרווח הכולל, וכן רווחים או הפסדים מפעילויות שהופסקו (לפני מס), אשר על פי תקני דיווח בינ"ל מוצגים במסגרת סעיף נפרד לאחר סעיף מיסים על הכנסה;

ב. לצורך חישוב המענק המדיד לחברת הניהול, הפסד לפני מס יועבר לשנה העוקבת ויצורף לרווח/הפסד בשנה זו, תוך שזקיפת הפסד כאמור תועבר הלאה עד לשנה בה הרווח השנתי יהא חיובי. עוד יובהר, כי רווח שלא שולם מפאת תקרת המענק לא יועבר לשנה עוקבת ולא יצטבר לרווח (הפסד) שנתי בשנה עוקבת.

ג. מענק נדחה - חברת הניהול תהיה זכאית לקבל 80% מהמענק השנתי בגין השנה הרלוונטית במועד ההענקה ואילו יתרת המענק השנתי תדחה ותשולם כדלקמן, ככל והתשואה על ההון בשנה הרלוונטית הינה לכל הפחות בשיעור של 13% (להלן: "תשואת הסף"). בתום כל אחת משתי השנים השוטפות שלאחר מועד המענק השנתי המדיד תבחן עמידתה של החברה בתשואת הסף.

1. ככל והחברה עמדה בתשואת הסף בגין השנה הרלוונטית, ישולם לחברת הניהול החלק היחסי של המענק הנדחה, המהווה מחצית מהמענק הנדחה (10% מהמענק השנתי בכללותו) (להלן: "חלק א' של המענק הנדחה");

2. ככל והחברה לא עמדה בתשואת הסף בגין השנה הרלוונטית, יועבר חלק א' של המענק הנדחה לשנה השוטפת השנייה.

3. בשנה השוטפת השנייה, תערך הבחינה האמורה בסעיף 1 לעיל ביחס למענק הנדחה בגין השנה השנייה המהווה מחצית מהמענק הנדחה (10% מהמענק השנתי בכללותו) (להלן: "חלק ב' של המענק הנדחה"), באופן בו ככל והחברה עמדה בתשואת הסף בגין השנה השנייה, ישולם לחברת הניהול חלק ב' של המענק הנדחה.

4. כמו כן, ככל ותשואת הסף הממוצעת בשתי השנים יחד עלתה על תשואת הסף, ישולם אף חלק א' של המענק הנדחה.

5. למען הסר ספק, ביתר תנאי תכנית המענקים לא יחול כל שינוי.

ד. יו"ר הדירקטוריון והמנכ"ל יידרשו להשיב חזרה לחברה תשלומים עודפים ששולמו להם במזומן כחלק מתנאי כהונתם והעסקתם, במידה ושולמו על בסיס נתונים שהתבררו כמוטעים והוצגו מחדש בדוחות הכספיים של החברה. יובהר כי הוראות סעיף קטן זה לא יחולו על תגמול הונו.

תכנית המענקים האמורה לעיל, החליפה את תכנית המענקים של החברה ("תכנית המענקים הישנה") אשר אושרה ביום 30 באוקטובר 2011 על ידי האסיפה הכללית של החברה עבור יו"ר הדירקטוריון (מר משה (מוקי) שנידמן) והמנכ"ל (מר דורון שנידמן), כאמור בסעיפים ה' ו-ו' להלן ואשר הייתה בתוקף בשנים 2010-2011.

באור 41: - יתרות ועסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך)

ד. פרטים נוספים (המשך)

3. תכנית מענקים ליו"ר הדירקטוריון ולמנכ"ל החברה (המשך)

ה. להלן פרטי תכנית המענקים הישנה לחברת הניהול בבעלותו של מר משה (מוקי) שנידמן

1. תוקפה של התוכנית הינה לשלוש (3) שנים מיום אישור האסיפה הכללית, וזאת כל עוד מר משה (מוקי) שנידמן ממשיך לכהן כיו"ר דירקטוריון החברה. למען הסר ספק יובהר, כי במידה ומר משה (מוקי) שנידמן יחדל מלכהן כיו"ר דירקטוריון החברה, תתבטל התוכנית מאליה באותו מועד, ובמקרה כאמור, מר משה (מוקי) שנידמן יהיה זכאי למענק על פי התוכנית, בגין החלק היחסי של השנה בו כיהן כיו"ר דירקטוריון החברה (בשנה שבה פסקה כהונתו).

2. בתוכנית יהיו למונחים הבאים הפירושים שלצידם

"ההון העצמי של החברה" - ההון העצמי בתחילת השנה הקלנדרית בצירוף ההון היחסי שגייסה החברה במהלך אותה שנה ו/או הפחתתו (לרבות בגין חלוקת דיבידנד), כשהוא מוכפל בחלקה היחסי של התקופה - ממועד השינוי ועד לסוף אותה שנה קלנדרית מתוך 12 חודשי השנה הקלנדרית.

"דוחות כספיים" - הדוחות הכספיים המאוחדים והמבוקרים של החברה ליום 31 בדצמבר של כל שנה;

"הרווח השנתי העודף" - הרווח השנתי המאוחד של החברה לפני מס, בהתאם לדוחות הכספיים, בניכוי 13% מההון העצמי של החברה, כהגדרתו לעיל.

"חברה מאוחדת"; "תקני דיווח כספי בין לאומיים"; "דוח על השינויים בהון העצמי"; "יתרת העודפים"; "דוח על רווח כולל"; "רווח או הפסד מפעילות שהופסקה" - כהגדרת מונחים אלו בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים)- התש"ע-2010.

"תקרת המענק" - סכום המענק המרבי בגין שנה נתונה, שלא יעלה על סך של 1,500,000 (מיליון וחמש מאות אלף) ש"ח.

3. בכפוף לאמור בסעיף קטן (1) לעיל, יהיה מר משה (מוקי) שנידמן (באמצעות חברת הניהול בשליטתו) זכאי לקבל מהחברה מענק שנתי השווה לסך בש"ח בגובה 1% מהרווח השנתי העודף.

4. רווח או הפסד לפני מס הנובעים מעסקאות המביאות לשינוי בשיעור החזקה בחברות מאוחדות, ואשר על פי תקני דיווח כספי בין לאומיים מוצגים ישירות במסגרת הדוח על השינויים בהון העצמי (במסגרת שינוי ביתרת העודפים) שלא דרך הדוח על הרווח הכולל, יכללו בחישוב הרווח לצורך מענק בשנה בה התרחשו.

5. רווחים או הפסדים מפעילויות שהופסקו (לפני מסים), אשר על פי תקני דיווח כספי בין לאומיים מוצגים במסגרת סעיף נפרד לאחר סעיף המיסים על ההכנסה (קרי לא יופיעו מעל סעיף מיסים על ההכנסה) יכללו בחישוב הרווח לצורך מענק בשנה בה נוצרו.

6. בכל מקרה, סכום המענק המרבי בגין שנה נתונה שיקבל יו"ר הדירקטוריון מהחברה לא יעלה על תקרת המענק. יובהר כי הרווח המיוחס לסכום מענק החברה שלא שולם מפאת תקרת המענק, לא יועבר לשנה העוקבת ולא יצטבר לרווח (ההפסד) השנתי בשנה העוקבת.

7. הפסד לפני מס יועבר לשנה הבאה ויצורף לרווח/הפסד באותה שנה לצורך חישוב המענק. זקיפת הפסד כאמור תועבר הלאה עד לשנה בה הרווח השנתי יהיה חיובי;

8. למענק לו זכאי יו"ר הדירקטוריון, יתווסף מע"מ כדין והוא יהיה צמוד למדד הידוע ביום התשלום (כאשר מדד הבסיס הינו מדד חודש יולי 2011).

באור 41: - יתרות ועסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך)

ד. פרטים נוספים (המשך)

3. תכנית מענקים ליו"ר הדירקטוריון ולמנכ"ל החברה (המשך)

1. להלן פרטי תכנית המענקים הישנה לחברת הניהול בבעלותו של מר דורון שנידמן

1. תוקפה של התוכנית הינה לשלוש (3) שנים מיום אישור האסיפה הכללית, וזאת כל עוד מר דורון שנידמן ממשיך לכהן כמנכ"ל החברה. למען הסר ספק יובהר, כי במידה ומר דורון שנידמן יחדל מלכהן כמנכ"ל החברה, תתבטל התוכנית מאליה באותו מועד, ובמקרה כאמור, מר דורון שנידמן יהיה זכאי למענק על פי התוכנית, בגין החלק היחסי של השנה בו כיהן כמנכ"ל החברה (בשנה שבה פסקה כהונתו).

2. בתוכנית יהיו למונחים הבאים הפירושים שלצידם

"ההון העצמי של החברה" - ההון העצמי בתחילת השנה הקלנדרית בצירוף ההון היחסי שגייסה החברה במהלך אותה שנה ו/או הפחתתו (לרבות בגין חלוקת דיבידנד), כשהוא מוכפל בחלקה היחסי של התקופה - ממועד השינוי ועד לסוף אותה שנה קלנדרית מתוך 12 חודשי השנה הקלנדרית.

"דוחות כספיים" - הדוחות הכספיים המאוחדים והמבוקרים של החברה ליום 31 בדצמבר של כל שנה;

"הרווח השנתי העודף" - הרווח השנתי המאוחד של החברה לפני מס, בהתאם לדוחות הכספיים, בניכוי 13% מההון העצמי של החברה, כהגדרתו לעיל.

"חברה מאוחדת"; "תקני דיווח כספי בין לאומיים"; "דוח על השינויים בהון העצמי"; "יתרת העודפים"; "דוח על רווח כולל"; "רווח או הפסד מפעילות שהופסקה" - כהגדרת מונחים אלו בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים)- התש"ע-2010.

"תקרת המענק" - סכום המענק המרבי בגין שנה נתונה, שלא יעלה על סך של 1,500,000 (מיליון וחמש מאות אלף) ש"ח.

3. בכפוף לאמור בסעיף קטן (1) לעיל, יהיה מר דורון שנידמן (באמצעות חברת הניהול בשליטתו) זכאי לקבל מהחברה מענק שנתי השווה לסך בש"ח בגובה 1% מהרווח השנתי העודף.

4. רווח או הפסד לפני מס הנובעים מעסקאות המביאות לשינוי בשיעור החזקה בחברות מאוחדות, ואשר על פי תקני דיווח בין לאומיים מוצגים ישירות במסגרת הדוח על השינויים בהון העצמי (במסגרת שינוי ביתרת העודפים) שלא דרך הדוח על הרווח הכולל, יכללו בחישוב הרווח לצורך מענק בשנה בה התרחשו.

5. רווחים או הפסדים מפעילויות שהופסקו (לפני מסים), אשר על פי תקני דיווח בין לאומיים מוצגים במסגרת סעיף נפרד לאחר סעיף המיסים על ההכנסה (קרי לא יופיעו מעל סעיף מיסים על ההכנסה), יכללו בחישוב הרווח לצורך מענק בשנה בה נוצרו.

6. סכום המענק המרבי בגין שנה נתונה שיקבל מנכ"ל החברה לא יעלה על תקרת המענק.

7. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, סכום המענק המרבי לו זכאי מר דורון שנידמן מהחברה ומאדגר, לא יעלה על סך של 1.5 מיליון ש"ח במצטבר (להלן - "תקרת המענקים המצרפית"). לאור זאת לא ישולם לדורון שנידמן סכום מענק בחברה הגבוה מההפרש בין המענק ששולם באדגר (כאמור בסעיף ד(4) להלן) לבין תקרת המענקים המצרפית.

8. יובהר כי הרווח המיוחס לסכום מענק החברה שלא שולם מפאת תקרת המענק ו/או תקרת המענקים המצרפית, לא יועבר לשנה העוקבת ולא יצטבר לרווח (ההפסד) השנתי בשנה העוקבת.

באור 41: - יתרות ועסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך)

ד. פרטים נוספים (המשך)

3. תכנית מענקים ליו"ר הדירקטוריון ולמנכ"ל החברה (המשך)

1. להלן פרטי תכנית המענקים הישנה לחברת הניהול בבעלותו של מר דורון שנידמן (המשך)

9. הפסד לפני מס יועבר לשנה הבאה ויצורף לרווח/הפסד באותה שנה לצורך חישוב המענק. זקיפת הפסד כאמור תועבר הלאה עד לשנה בה הרווח השנתי יהיה חיובי;

10. למענק לו זכאי מנכ"ל החברה, יתווסף מע"מ כדין והוא יהיה צמוד למדד הידוע ביום התשלום (כאשר מדד הבסיס הינו מדד חודש יולי 2011).

ז. מידע פרופורמה

בעקבות התיקון האמור בסעיף 3 לעיל, באשר לתכנית המענקים של ה"ה מוקי ודורון שנידמן בחברה, להלן ההשפעה על סעיפי רווח או הפסד, נתוני רווח למניה וכן על יתרת הרווח בהנחה שהשינויים בתנאים היו תקפים בכל תקופות הדיווח: בשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2012, הוצאות הנהלה וכלליות היו גדולות בכ-1,314 אלפי ש"ח. רווח לפני מס, רווח נקי ויתרת העודפים היו קטנים בכ-1,314 אלפי ש"ח. הרווח למניה היה קטן בכ-0.02 ש"ח.

4. דמי ניהול ותוכנית מענקים למנכ"ל החברה המכהן גם כיו"ר הדירקטוריון של אדגר

בחודש דצמבר 2011 אישרה האסיפה הכללית של אדגר, לאחר אישור הדירקטוריון וועדת הביקורת של אדגר, את חידוש התקשרות אדגר עם בטא השקעות ופיתוח בע"מ ("בטא"), חברה בשליטתו של מר דורון שנידמן, בהסכם לקבלת שירותי ניהול יו"ר דירקטוריון אדגר, לתקופה של שלוש (3) שנים, לפיו תהיה זכאית בטא לדמי ניהול חודשיים בסך כ-46 אלפי ש"ח בתוספת מע"מ צמוד למדד אוקטובר 2002.

לאחר תאריך הדיווח, ביום 9 בינואר 2014, אישרה האסיפה הכללית של אדגר במסגרת חידוש ההתקשרות בהסכם הניהול האמור עם בטא את זכאותה של בטא למענק שנתי לפי מדיניות התגמול של אדגר כמפורט להלן אשר תהיה בתוקף למשך 3 שנים החל משנת 2013.

להלן פרטי תכנית המענקים:

בטא תהיה זכאית למענק שנתי מדיד בגין 2 מרכיבים:

א. תשואה על ההון של אדגר - עד לסכום מקסימלי של 400 אלפי ש"ח בשנה.

ב. תשואת FFO על ההון של אדגר - עד לסכום מקסימלי של 400 אלפי ש"ח בשנה.

חישוב המענק בגין התשואה על ההון של אדגר

1. המענק האמור יינתן ככל והתשואה על ההון באדגר בשנה בגינה משולם המענק הינה לכל הפחות בשיעור של 6%.

2. ככל והתשואה על ההון של אדגר תהא בין 6% ל- 8% בטא תהא זכאית למענק בשיעור 0.375% מהרווח השנתי של אדגר.

3. ככל והתשואה על ההון של אדגר תעלה על 8%, בטא תהא זכאית למענק בשיעור 0.75% מהרווח השנתי של אדגר.

חישוב מענק בגין תשואת FFO על ההון של אדגר

1. המענק האמור יינתן ככל ותשואת ה-FFO על ההון של אדגר בשנה בגינה משולם המענק הינה לכל הפחות בשיעור של 4.5%.

2. בתשואת FFO על הון אדגר של 4.5%, בטא תהא זכאית למענק בסך 300 אלפי ש"ח, אשר יגדל לינארית עם הגידול בתשואת FFO על הון אדגר, באופן בו תשואת FFO על הון אדגר של 7.5% ומעלה תזכה אותה במענק של 480 אלפי ש"ח. יובהר כי בכל מקרה סך המענק בגין ס"ק זה לא יעלה על 400 אלפי ש"ח.

באור 41: - יתרות ועסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך)

ד. פרטים נוספים (המשך)

4. דמי ניהול ותוכנית מענקים למנכ"ל החברה המכהן גם כיו"ר הדירקטוריון של אדגר (המשך)

לצורך חישוב המענק המדיד לבטא, הפסד או FFO שלילי יועברו לשנה העוקבת ויצורפו לרווח/הפסד או ל- FFO, בהתאמה, בשנה זו, תוך שזקיפת הפסד או FFO שלילי כאמור תועבר הלאה עד לשנה בה הרווח השנתי או ה- FFO, בהתאמה, יהיו חיוביים, ורווח או FFO שלא שולם בגינם מענק מפאת תקרת המענק, לא יועברו לשנה עוקבת.

מענק נדחה - בטא תהיה זכאית לקבל 25% נוספים המחושבים מתוך המענק השנתי בגין השנה הרלוונטית, ככל ואדגר תרשום בשנה רלוונטית שיעור תשואה מינימאלי של 8% על ההון (להלן: "תשואת הסף על ההון") והסף למתן מענק נדחה בגין תשואת FFO על הון אדגר הינו שיעור של 4.5% תשואת FFO על הון אדגר (להלן: "תשואת הסף של FFO"). בתום כל אחת משתי השנים השוטפות שלאחר מועד המענק השנתי המדיד תבחן עמידתה של אדגר בכל אחת מתשואת הסף על ההון ובתשואת הסף של FFO (להלן יחד: "תשואות הסף").

1. ככל ואדגר עמדה בתשואות הסף בגין השנה הרלוונטית, ישולם לבטא החלק היחסי של המענק הנדחה, המהווה המחצית הרלוונטית מהמענק הנדחה (12.5% מהמענק השנתי המדיד ככל ועמדה אדגר בתשואות הסף או 12.5% מהמענק השנתי המדיד הרלבנטי לתשואת הסף ככל ועמדה אדגר באחת מתשואות הסף) (להלן: "חלק א' של המענק הנדחה");

2. ככל ואדגר לא עמדה בתשואות הסף, שתיהן או אחת מהן, בגין השנה הרלוונטית, יועבר חלק א' של המענק הנדחה שלא שולם בהתאם לס"ק 1 לעיל לשנה השוטפת השנייה.

3. בשנה השוטפת השנייה, תערך הבחינה האמורה בסעיף 1 לעיל ביחס למענק הנדחה בגין השנה השנייה המהווה מחצית מהמענק הנדחה (12.5% מהמענק השנתי המדיד בכללותו) (להלן: "חלק ב' של המענק הנדחה"), באופן בו ככל ואדגר עמדה בתשואות הסף בגין השנה השנייה, ישולם לבטא חלק ב' של המענק הנדחה ככל ועמדה אדגר בתשואות הסף או 12.5% מהמענק השנתי המדיד הרלבנטי לתשואות הסף ככל ועמדה אדגר באחת מתשואות הסף.

4. כמו כן ככל ותשואת הסף הממוצעת הרלוונטית בשתי השנים יחד עלתה על תשואת הסף, ישולם אף חלק א' של המענק הנדחה בגין תשואת הסף הרלוונטית.

תכנית זו החליפה את תכנית המענקים הישנה של אדגר אשר אושרה בחודש ינואר 2011 ("תכנית המענקים הישנה"), ואשר פרטיה יבאו כדלקמן:

להלן פרטי תכנית המענקים הישנה:

- א. אם שיעור התשואה על ההון של אדגר בשנה נתונה יפחת מ-7% לא ישולם כל מענק בגין אותה שנה.
- ב. אם שיעור התשואה על ההון של אדגר יעלה על 7%, אזי יהיה זכאי לקבל 1.5% מהרווח השנתי של אדגר.
- ג. במקרה של הפסד בשנה נתונה, הפסד זה יועבר לשנה הבאה לצורך חישוב הרווח בגינו ישולם מענק בשנה הבאה, על פי התחשיב שפורט לעיל. זקיפת הפסד כאמור תועבר הלאה עד לשנה בה הרווח השנתי יהיה חיובי.
- ד. סכום המענק בשנה נתונה לא יעלה על מענק המחושב לפי הרווח המרבי לחישוב המענקים (רווח המשקף תשואה להון בשיעור של 20%) או על סכום המענק המרבי (סך שנתי של 1.5 מיליון ש"ח). הרווח המיוחס לסכום המענק מאדגר שלא שולם מפאת תקרת המענק, לא יועבר לשנה העוקבת.

בעקבות התיקון האמור לעיל באשר לתוכנית המענקים לבעל השליטה המועסק באדגר, במידה והתוכנית היתה תקפה בכל תקופות הדיווח, להלן ההשפעה על סעיפי רווח או הפסד, נתוני רווח למניה וכן על יתרת הרווח בהנחה שהשינויים בתנאים היו תקפים בכל תקופות הדיווח: בשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2012, הרווח הנקי היה גדל בכ-489 אלפי ש"ח, יתרת העודפים הייתה גדלה בכ-307 אלפי ש"ח והרווח למניה היה גדל בכ-0.01 ש"ח. בשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2011, הרווח הנקי היה גדל בכ-121 אלפי ש"ח, יתרת העודפים הייתה גדלה בכ-76 אלפי ש"ח והרווח למניה היה גדל בפחות מכ-0.01 ש"ח.

באור 41: - יתרות ועסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך)

ד. פרטים נוספים (המשך)

5. התקשרות החברה עם סגן יו"ר הדירקטוריון

ביום 29 במאי 2007, אישרה האסיפה הכללית של החברה, בהמשך לאישור דירקטוריון החברה וועדת הביקורת מיום 28 בינואר 2007, את התקשרות החברה עם מר יוסי קוצ'יק, המכהן כדירקטור בחברה, בהסכם שרותי ניהול. לפי תנאי ההסכם, ייתן קוצ'יק שירותי סגן פעיל של יו"ר דירקטוריון החברה, כקבלן עצמאי, באמצעות חברה בבעלותו המלאה, קוצ'יק ניהול יזמות וייעוץ בע"מ, וכן שירותי דירקטור בישר אחזקות, וזאת בתמורה לסכום של 40,000 ש"ח בתוספת מע"מ כדון, עבור כל חודש קלנדר ("התמורה הקבלנית החודשית") התמורה הקבלנית החודשית תהיה צמודה למדד. בנוסף, החברה תישא בהוצאותיו של קוצ'יק בגין מתן שירותי הניהול: הוצאות אש"ל, אירוח, נסיעות ושהייה בחו"ל וטלפון נייד. כל אחד מהצדדים להסכם יוכל להביא את ההתקשרות לידי סיום, בהודעה מוקדמת בכתב, שתימסר לצד השני לפחות 3 חודשים מראש.

על פי שיקול דעתו והחלטתו הבלעדית של דירקטוריון החברה ובכפוף לתוצאותיה העסקיות תבחן החברה, בשים לב למאמציו והישגיו של קוצ'יק - אם לשלם לקוצ'יק בונוס שנתי ואת היקפו של בונוס כאמור.

ביום 7 בדצמבר 2005 אישרו בעלי המניות של החברה הענקת 244,213 אופציות לא סחירות, הניתנות למימוש ל-244,213 מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.ג. כ"א של החברה לקוצ'יק, בגין כהונתו כדירקטור בחברה כאמור. ראה באור 39' בדבר עדכון בתנאי האופציות מיום 11 ביולי, 2010.

6. הסכם התקשרות מנכ"ל ישיר ביטוח

ביום 25 במאי, 2008 אישרו ועדת הביקורת ודירקטוריון ישיר ביטוח את מינויו של מר רביב צולר כמנהל הכללי של ישיר ביטוח, בתוקף מיום 1 במאי, 2008 (להלן בסעיף זה – "המנכ"ל"). להלן תמצית תנאי העסקתו:

א. בעקבות עדכון מיום 16 במאי 2010 שאושר ע"י ועדת הביקורת והדירקטוריון של ישיר ביטוח, החל מיום 1 במאי 2010 שכרו החודשי של המנכ"ל עומד על סך של 135,000 ש"ח והוא צמוד לעליה במדד המחירים לצרכן. בנוסף זכאי המנכ"ל לתנאים סוציאליים כמקובל, רכב צמוד, טלפון סלולארי והחזר הוצאות מלא בגין הוצאות סבירות שיישא בהן בקשר עם מילוי תפקידו וכן לתשלום חודשי של 3000 דולר ארה"ב כנגד התחייבות לאי תחרות במהלך 18 חודשים שיחלו במועד סיום היחסים בינו לבין ישיר ביטוח. הצדדים יהיו רשאים להביא את הסכם העסקה לידי סיום בהודעה מוקדמת של 6 חודשים.

בתום כל שנה קלנדרית, יקבעו ועדת הביקורת והדירקטוריון של ישיר ביטוח באם המנכ"ל זכאי לבונוס בגין השנה הקלנדרית שחלפה, ומהו שיעור הבונוס. שיעור הבונוס לא יעלה על 12 משכורות חודשיות. הבונוס ישולם לאחר פרוסום הדוחות הכספיים השנתיים של ישיר ביטוח.

ב. בפברואר 2011 אישרו ועדת הביקורת והדירקטוריון של ישיר ביטוח תגמול חלופי ל-905,555 אופציות בישר אחזקות, אשר נקבעו בהסכם העסקה של המנכ"ל. התגמול בשווי של 2.5 מיליון ש"ח שולם במרס 2011.

ג. בראשית שנת 2012, במסגרת אישור חלוקת הבונוסים מכוח תוכנית התגמול התלת שנתית של ישיר ביטוח לשנים 2009-2011, אישרו ועדת הביקורת והדירקטוריון של ישיר ביטוח בונוס למנכ"ל בגין שנת 2011 בסך כולל של 3.2 מיליון ש"ח.

ד. בעקבות השלמת עסקת באטרי בשנת 2012 ולאור תרומתו להשלמת העסקה, אישרו ועדת הביקורת והדירקטוריון של ישיר ביטוח תשלום חד פעמי למנכ"ל בסך של 7.5 מיליון ש"ח אשר שולם בחודש יולי 2012. בנוסף, במסגרת השלמת העסקה האמורה, אישרו ועדת הביקורת והדירקטוריון של ישיר ביטוח הענקת 775,702 אופציות של ישיר ביטוח למנכ"ל אשר הוקצו במסגרת תוכנית התגמול התלת שנתית של ישיר ביטוח שאושרה לשנים 2012-2014, והמקנות זכות ל-775,702 מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע"נ של ישיר ביטוח. האופציות הוענקו ללא תמורה. ראה גם באור 39' לעיל.

באור 41: - יתרות ועסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך)

ד. פרטים נוספים (המשך)

7. הסכם התקשרות מנכ"ל אדגר

בחודש יוני 2003 נחתם בין אדגר לבין נתיב גדיש בע"מ ("גדיש בע"מ"), חברה בשליטתו המלאה של מנכ"ל אדגר, מר רועי גדיש, הסכם לקבלת שירותי ניהול לאדגר. בתמורה לשירותי הניהול ישולם לנתיב גדיש בע"מ סכום בסך 73,769 ש"ח לחודש, בתוספת מע"מ, צמוד למדד אוקטובר 2002. בחודש אפריל 2006 אישרה האסיפה הכללית של אדגר עדכון של התמורה החודשית עבור שירותי הניהול לסך של 85,000 ש"ח, בתוספת מע"מ, צמוד למדד פברואר 2006.

ביום 18 במרס 2012, אישר דירקטוריון אדגר לאחר אישור ועדת הביקורת של אדגר, את עדכון הסכם מתן שירותי הניהול עם גדיש בע"מ. על פי ההסכם, יעמדו דמי הניהול החודשיים על סך של כ- 109 אלפי ש"ח לחודש צמוד למדד הידוע ביום התשלום (כאשר מדד הבסיס הינו מדד חודש פברואר, 2012).

לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, בחודש ינואר 2014, אישרה האסיפה הכללית של אדגר, לאחר אישור הדירקטוריון וועדת הביקורת של אדגר, את חידוש התקשרות אדגר עם גדיש בע"מ באותם התנאים ואישרה תכנית מענקים לגדיש, כמפורט להלן.

להלן פרטי תכנית המענקים המעודכנת של מנכ"ל אדגר, מר רועי גדיש:

גדיש בע"מ תהיה זכאית למענק שנתי מדיד בגין 2 מרכיבים:

- א. תשואה על ההון של אדגר - עד לסכום מקסימלי של 1,200 אלפי ש"ח בשנה.
- ב. תשואת FFO על ההון של אדגר - עד לסכום מקסימלי של 1,200 אלפי ש"ח בשנה.

חישוב המענק בגין התשואה על ההון של אדגר

1. המענק האמור יינתן ככל והתשואה על ההון של אדגר בשנה בגינה משולם המענק הינה לכל הפחות בשיעור של 6%.
2. ככל והתשואה על ההון של אדגר תהא בין 6% ל- 8%, גדיש בע"מ תהא זכאית למענק בשיעור 0.75% מהרווח השנתי.
3. ככל והתשואה על ההון של אדגר תעלה על 8%, גדיש בע"מ תהא זכאית למענק בשיעור 1.5% מהרווח השנתי.

חישוב מענק בגין תשואת FFO על ההון של אדגר

1. המענק האמור יינתן ככל ותשואת ה-FFO על ההון של אדגר בשנה בגינה משולם המענק הינה לכל הפחות בשיעור של 4.5%.
2. בתשואת FFO על ההון של אדגר בסך 4.5%, גדיש בע"מ תהא זכאית למענק בסך 720 אלפי ש"ח, אשר יגדל לינארית עם הגידול בתשואת FFO על ההון של אדגר, באופן בו תשואת FFO על ההון של 7.5% ומעלה תזכה אותה במענק של 1,200 אלפי ש"ח.

לצורך חישוב המענק המדיד לגדיש בע"מ, הפסד נקי או FFO שלילי יועברו לשנה העוקבת ויצורפו לרווח/הפסד או ל-FFO, בהתאמה, בשנה זו, תוך שזקיפת הפסד או FFO שלילי כאמור תועבר הלאה עד לשנה בה הרווח השנתי או ה-FFO, בהתאמה, יהיו חיוביים, ורווח או FFO שלא שולם בגינם מענק מפאת תקרת המענק, לא יועברו לשנה עוקבת.

מענק נדחה – גדיש בע"מ תהיה זכאית לקבל 25% נוספים המחושבים מתוך המענק השנתי בגין השנה הרלוונטית, ככל ואדגר תרשום בשנה רלוונטית שיעור תשואה מינימאלי של 8% על ההון (להלן: "תשואת הסף על ההון") והסף למתן מענק נדחה בגין תשואת FFO על ההון הינו שיעור של 4.5% תשואת FFO על ההון (להלן: "תשואת הסף של FFO"). בתום כל אחת משתי השנים השוטפות שלאחר מועד המענק השנתי המדיד תבחן עמידתה של אדגר בכל אחת מתשואת הסף על ההון ובתשואת הסף של FFO (להלן יחד: "תשואות הסף").

באור 41: - יתרות ועסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך)

ד. פרטים נוספים (המשך)

7. הסכם התקשרות מנכ"ל אדגר (המשך)

1. ככל ואדגר עמדה בתשואות הסף בגין השנה הרלוונטית, ישולם לגדיש בע"מ החלק היחסי של המענק הנדחה, המהווה המחצית הרלוונטית מהמענק הנדחה (12.5% מהמענק השנתי המדיד ככל ועמדה אדגר בתשואות הסף או 12.5% מהמענק השנתי המדיד הרלבנטי לתשואות הסף ככל ועמדה אדגר באחת מתשואות הסף) (להלן: "חלק א' של המענק הנדחה");
2. ככל ואדגר לא עמדה בתשואות הסף, שתיהן או אחת מהן, בגין השנה הרלוונטית, יועבר חלק א' של המענק הנדחה שלא שולם בהתאם לסעיף 1 לעיל לשנה השוטפת השנייה.
3. בשנה השוטפת השנייה, תערך הבחינה האמורה בסעיף 1 לעיל ביחס למענק הנדחה בגין השנה השנייה המהווה מחצית מהמענק הנדחה (12.5% מהמענק השנתי המדיד בכללותו) (להלן: "חלק ב' של המענק הנדחה"), באופן בו ככל ואדגר עמדה בתשואות הסף בגין השנה השנייה, ישולם לגדיש בע"מ חלק ב' של המענק הנדחה ככל ועמדה אדגר בתשואות הסף או 12.5% מהמענק השנתי המדיד הרלבנטי לתשואות הסף ככל ועמדה אדגר באחת מתשואות הסף.
4. כמו כן ככל ותשואות הסף הממוצעת הרלוונטית בשתי השנים יחד עלתה על תשואות הסף, ישולם אף חלק א' של המענק הנדחה בגין תשואות הסף הרלוונטית.

בנוסף, ועדת התגמול והדירקטוריון של אדגר רשאים להעניק לגדיש בע"מ מענק שאינו מדיד, על בסיס שיקול דעת עד 20% מתקרת המענק השנתי, והכל בהתחשב בתרומתו של מנכ"ל אדגר לאדגר בשנה נתונה.

תכנית המענקים האמורה לעיל, החליפה את תכנית המענקים למנכ"ל אדגר אשר אושרה על ידי דירקטוריון אדגר ביום 18 במרס 2012 לפיה תעודכן נוסחת המענק, כך שבכפוף לכך כי שיעור התשואה על ההון יעלה על 7%, ישולם לגדיש בע"מ מענק שנתי בשיעור של 2% מהרווח השנתי בכפוף לתקרת תגמול של 3,500 אלפי ש"ח (להלן: "תקרת התגמול"). מהרווח לחישוב המענק ינוכה הפסד משנה קודמת או יתווסף רווח עודף אשר לא שולם מפאת תקרת התגמול בשנה קודמת. בנוסף, הוקנתה לדירקטוריון אדגר, בכפוף לאישור ועדת הביקורת של אדגר ולעמידה בתקרת התגמול, סמכות לשלם לגדיש בע"מ מענק בהיקף של עד 12 משכורות, בהתאם לשיקול דעת דירקטוריון אדגר בגין תפקוד מנכ"ל אדגר באופן שאינו בא לידי ביטוי בתוצאותיה הכספיות של אדגר.

8. שיפוי וביטוח נושאי משרה

תקנות החברה מאפשרות שיפוי וביטוח של דירקטורים נושאי משרה על פי דין. בהתאם לכך, קבעה החברה מדיניות שיפוי והחליטה לבטח את אחריותם של נושאי משרה, והכל בכפוף להוראות הדין ולהגבלות נוספות. ביטוח נושאי המשרה מכסה אף את יו"ר הדירקטוריון ומנכ"ל החברה, שהינם בעלי שליטה בחברה. מדיניות שיפוי, כאמור לעיל, קיימת גם לנושאי משרה על פי דין בחברות מאוחדות.

הסכום ששולם עבור שיפוי וביטוח נושאי המשרה בחברה ובחברות המאוחדות

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2011	2012	2013
אלפי ש"ח		
506	394	415

עבור ביטוח דירקטורים ונושאי משרה

באור 41: - יתרות ועסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך)

ד. פרטים נוספים (המשך)

9. הסכמי ניהול בין החברות

א. בין חברות הקבוצה קיים מנגנון של גביית דמי ניהול בגין שירותים וייעוץ מקצועי. דמי הניהול נקבעים בעיקר בהתאם להיקף הנכסים של החברות המאוחדות.

ב. בין החברה לישרי אחזקות נחתם הסכם ניהול לפיו תמורת שירותי ניהול ויעוץ המפורטים בהסכם, תשלם ישיר אחזקות לחברה תשלום חודשי השווה ל- 0.05833% מסך הנכסים של ישיר אחזקות על-פי המאזן השנתי המבוקר האחרון. יצוין כי דמי הניהול החל משנת 2010 לא יחולו על ניהול נכסי אדגר. השירותים שיסופקו כוללים מינוי דירקטורים מטעם החברה לרבות יו"ר דירקטוריון, שירותי ייעוץ בתחומי פעילותה של ישיר אחזקות, יעוץ בנושא בקרה על הפעילות העסקית, השקעות ומהלכים אסטרטגיים. תקופת ההסכם הינה לשנה מיום חתימתו והוא מוארך אוטומטית לתקופות בנות שנה כל אחת. על אף האמור, רשאי כל צד להביא את ההסכם לידי סיום, מכל סיבה שהיא, בהודעה מוקדמת של 90 יום. ביום 27 באוגוסט 2013 נחתם תיקון להסכם דמי הניהול בתוקף מיום 1 בספטמבר 2013, לפיו תשלם ישיר אחזקות דמי ניהול בסכום חודשי של 550,000 ש"ח בתוספת מע"מ, צמודים למדד המחירים לצרכן אשר פורסם ביום 15 באוגוסט 2013. בנוסף נקבע כי החברה תהיה זכאית לתשלום חודשי בשיעור שנתי של 0.6% מסך הערבויות שנתנה החברה לטובת ישיר אחזקות.

10. בנוסף, ישנם תשלומי פרמיות המשולמות על ידי צדדים קשורים בסכומים לא מהותיים.

11. שכירות משרדים מאדגר

בחודש מאי 2004, בהמשך להחלטת דירקטוריון החברה מיום 8 בינואר 2003 וקבלת האשורים הנדרשים עפ"י דין אצל שאר הצדדים להסכמים, נחתמו הסכמים בין אדגר לבין החברה, החברה האם וחברות מוחזקות (להלן, כל אחת לחוד - "השוכרת", וביחד - "השוכרות"), שעניינם השכרת שטחי משרדים בבית אדגר, שנבנה בידי אדגר בקרית אריה, פ"ת, לשוכרות, לרבות לחברות נוספות בשליטתן. ההסכמים נחתמו אל מול כל שוכרת בנפרד, והתחייבותה של כל שוכרת היא עצמאית ובלתי תלויה בהתחייבויות השוכרות האחרות. השטח המושכר הכולל הוא כ- 14 אלפי מ"ר, וכן מחסנים ומקומות חניה. תקופת השכירות היא 10 שנים בתוקף ממועד האכלוס (האכלוס בפועל נעשה בעיקרו בחודש פברואר, 2006).

דמי השכירות ב- 40 חודשי השכירות הראשונים עמדו על 11.5 דולר למ"ר; ב- 40 חודשי השכירות הבאים יעמדו דמי השכירות החודשיים על 12.5 דולר למ"ר וב- 40 חודשי השכירות האחרונים על 14 דולר למ"ר. דמי השכירות תורגמו לש"ח עם חתימת חוזה השכירות ומאז היו צמודים למדד המחירים לצרכן. שער הדולר במועד חתימת ההסכם היה 4.629 ש"ח לדולר, והמדד הבסיסי לצורך ההצמדה כאמור הוא המדד בגין אפריל 2004. ההתקשרות אינה כרוכה בהעמדת בטחונות ע"י מי מהצדדים להסכמים. ביום 24 במרס 2008 התקשרה החברה בהסכם עם ישיר ביטוח לפיו יוסב לה חלק מהשטח אשר שוכרת ישיר ביטוח לפי ההסכם המקורי. בעקבות מכירת 50% מהבנין בשנת 2009 לחברות מקבוצת כלל, הוסבו 50% מההסכמים הנ"ל. הסכם המכר כולל הוראות ומגבלות על התקשרות עם צדדים קשורים, כמקובל בהסכמים מסוג זה.

ביום 26 בדצמבר 2012 אישר דירקטוריון אדגר, בהמשך לאישור ועדת הביקורת של אדגר מיום 23 בדצמבר 2012 את התקשרות אדגר בתיקון להסכם השכירות מחודש מאי 2004 (להלן: הסכם השכירות) עם ישיר ביטוח, לפיו שוכרת ישיר ביטוח כ- 10,000 מ"ר שטחי משרדים, מחסנים וחניות בבית אדגר, כדלקמן:

הסכם השכירות הוארך עד ליום 31 במרס 2029. החל מיום 1 בינואר 2013, דמי השכירות בגין משרדים יעמדו על כ- 70 ש"ח למ"ר לחודש צמוד למדד המחירים לצרכן הידוע בגין חודש נובמבר 2012, ישיר ביטוח רשאית לסיים את תקופת השכירות ביום 31 במרס 2026 ובלבד שמסרה על כך הודעה בכתב לא יאוחר מיום 30 בספטמבר 2025, ביתר תנאי הסכם השכירות לא חל שינוי.

באור 41: - יתרות ועסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך)

ד. פרטים נוספים (המשך)

12. הסכם לשימוש במערכות מחשוב ותקשורת עם אדגר

ביום 25 באפריל 2004 אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות בחברה את התקשרות החברה עם אדגר בהסכם לשימוש במערכת מחשוב ותקשורת שבבעלות אדגר. בהתאם להסכם אדגר תעניק לחברה זכות שימוש במערכת שבבעלותה, וכן תרכוש על פי הצורך, רכיבים חדשים ו/או חלפים ו/או כל ציוד נוסף שידרש לצורך הפעלתה התקינה של המערכת ו/או שדרוגה. עוד נקבע בהסכם כי החברה רשאית לצרף כצד להסכם חברות בת בשליטה, וההסכם יחול על חברות הבת כאמור בשינויים המחויבים.

אדגר תגיש לחברה בתחילת כל שנה תקציב עלויות תחזוקה ורכישות למהלך השנה הקרובה בכפוף לאישור החברה, ולכך שלא תהיה סטייה של למעלה מ-5% בין התקציב ובין ההוצאות בפועל, תשלם החברה לאדגר את חלקה היחסי בעלויות תחזוקת המערכת והוצאות רכישת הציוד הנוסף. חלקה היחסי של החברה יקבע בהתאם למספר עובדי החברה המורשים להשתמש במערכת. ההסכם בתוקף מיום חתימתו לתקופה של 3 שנים ויתחדש מאליו לשנה נוספת בכל פעם באותם תנאים, אלא אם כן הודיע צד כלשהו כי הוא מעוניין להפסיק את ההסכם בהתראה בכתב של 6 חודשים מראש. בשנת 2013 חלקה של אדגר היה כ- 77% בעלויות (ובבעלות בנכסים הכלולים במערכות המידע הטכנולוגי). החיוב החודשי הסתכם בכ- 11 אלפי ש"ח.

13. מכירת תיק הלוואות בין חברות מאוחדות

ביום 20 בספטמבר, 2010 חתמה מימון ישיר על הסכם להמחאת הלוואות עם ישיר ביטוח. על פי ההסכם תהיה מימון ישיר רשאית להמחות לישיר ביטוח בהמחאת זכויות והתחייבויות על דרך מכר, תיק הלוואות שהועמדו ו/או יועמדו בעתיד, על ידי מימון ישיר ללקוחות פרטיים לצורך רכישת כלי רכב וכן את כל הבטחונות שניתנו להבטחתם (להלן - תיק הלוואות), בסכום מירבי של 150 מיליון ש"ח (להלן - הסכם המסגרת ו-הסכום המירבי). הסכם המסגרת נכנס לתוקף ביום 1 באוקטובר, 2010 והינו בתוקף במשך 12 חודשים מיום כניסתו לתוקף או עד להמחאת הסכום המירבי, לפי המוקדם מביניהם. ביצוען של עסקאות ההמחאה מכוח הסכם המסגרת כפוף לקיומם של תנאים שסוכמו במסגרת ההסכם ולכל דין. על פי ההסכם כאמור, ביום 27 בדצמבר 2010 הומחו לישיר ביטוח הלוואות בתמורה לסך של כ-130 מיליון ש"ח, וביום 27 בינואר 2011 הומחו הלוואות בתמורה לסך של כ-30 מיליון ש"ח.

ביום 31 באוגוסט, 2011 חתמה מימון ישיר על הסכם נוסף עם ישיר ביטוח, על פיו תהיה מימון ישיר רשאית להמחות לישיר ביטוח, בתנאים האמורים לעיל, תיק הלוואות נוסף בסכום מירבי של 120 מיליון ש"ח. על פי ההסכם הנוסף האמור, ביום 27 באוקטובר 2011 הומחו לישיר ביטוח הלוואות בתמורה לסך כולל של כ-128.2 מיליון ש"ח.

ביום 2 במאי, 2012 נחתם הסכם נוסף בין מימון ישיר לבין ישיר ביטוח, לפיו תהיה רשאית מימון ישיר להמחות לישיר ביטוח, בתנאים האמורים לעיל, תיק הלוואות נוסף בסכום מירבי של 150 מיליון ש"ח או עד לתאריך 31 בדצמבר 2012, לפי המוקדם. בהתאם להסכם האמור, ביצעה מימון ישיר ביום 26 ביולי 2012 המחאת תיק הלוואות בהיקף של כ-135 מיליון ש"ח בתמורה לסך של כ-147 מיליון ש"ח.

במסגרת ההסכמים כאמור לעיל, מספקת מימון ישיר לישיר ביטוח שירותי ניהול וגבייה ובכללם טיפול משפטי (להלן - שירותי תפעול) בגין תיקי הלוואות שנמכרו. בתמורה למתן שירותי התפעול משלמת ישיר ביטוח למימון ישיר סכום חודשי כפי שנקבע בהסכם בגין כל הלוואה אשר טרם נפרעה במלואה.

באור 42: - התחייבויות תלויות, התקשרויות, שעבודים וערבויות

א. בקשות לאישור תובענות כייצוגיות בחברת ביטוח מאוחדת

בשנים האחרונות ניכר גידול משמעותי בהיקף הבקשות לאישור תובענות ייצוגיות המוגשות נגד חברות שונות ובכמות התובענות שהוכרו כייצוגיות. זאת, כחלק מגידול כללי של בקשות לאישור תובענות כייצוגיות בכלל, לרבות כנגד חברות העוסקות בתחומי העיסוק של חברת הביטוח המאוחדת, אשר נובע בעיקרו מחקיקת חוק תובענות ייצוגיות, תשס"ו-2006. מגמה זו מגדילה באופן מהותי את פוטנציאל החשיפה של חברת הביטוח המאוחדת להפסדים במקרה של קבלת תביעה ייצוגית כנגדה.

בקשות לאישור תובענות כייצוגיות מוגשות באמצעות המנגנון הדיוני הקבוע בחוק תובענות ייצוגיות, תשס"ו-2006 (להלן - "חוק תובענות ייצוגיות"). ההליך הדיוני בבקשות לאישור תובענות כייצוגיות נחלק לשני שלבים עיקריים: ראשית, שלב הדיון בבקשה לאישור התובענה כייצוגיות (להלן - "בקשת האישור" ו-"שלב האישור" בהתאמה). אם בקשת האישור נדחית באופן חלוט - תם שלב הדיון ברמה הייצוגית. על החלטה בשלב האישור ניתן להגיש בקשת רשות ערעור לערכאות הערעור. בשלב השני, אם בקשת האישור מתקבלת, תתברר התובענה הייצוגית לגופה (להלן - "שלב התובענה כייצוגית").

על פסק דין בשלב התובענה 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, המפורטות להלן, מצויות בשלבים השונים של הבירור הדיוני.

בבקשות לאישור תובענות כייצוגיות, המפורטות להלן, אשר בהן, להערכת הנהלת חברת הביטוח המאוחדת, המתבססת בין היתר על חוות דעת משפטיות שקיבלה, יותר סביר מאשר לא (more likely than not) כי טענות ההגנה של חברת הביטוח המאוחדת תתקבלנה והבקשה לאישור התובענה כייצוגית תידחה, לא נכללה הפרשה בדוחות הכספיים. בבקשות לאישור תובענות כייצוגיות, בהן ביחס לתביעה, כולן או חלקן, לגביהן יותר סביר מאשר לא כי טענות ההגנה של חברת הביטוח המאוחדת ידחו, או מקום בו קיימת נכונות לפשרה מצד חברת הביטוח המאוחדת, נכללו בדוחות הכספיים הפרשות לכיסוי החשיפה המוערכת על ידי חברת הביטוח המאוחדת או הפרשה בגובה נכונות חברת הביטוח המאוחדת לפשרה, לפי העניין. להערכת הנהלת חברת הביטוח המאוחדת, המתבססת בין היתר על חוות דעת משפטיות שקיבלה, נכללו בדוחות הכספיים הפרשות נאותות, במקום בו נדרשו הפרשות, לכיסוי החשיפה המוערכת על-ידי חברת הביטוח המאוחדת או הפרשה בגובה נכונות חברת הביטוח המאוחדת לפשרה, לפי העניין.

בבקשות לאישור תובענות כייצוגיות המפורטות להלן, בהן לא ניתן בשלב ראשוני זה להעריך את סיכוי הבקשות לאישור התובענה כייצוגית, לא נכללה בדוחות הכספיים הפרשה.

בבקשה לאישור תובענה ייצוגית המתוארת בסעיף 1 להלן התביעה הסתיימה במהלך תקופת הדוח.

1. ביום 23 בספטמבר, 2008 הוגשה לבית המשפט המחוזי בתל-אביב-יפו כנגד חברת הביטוח המאוחדת תביעה כספית ובקשה לאשרה כתובענה ייצוגית בטענה שבניגוד לדין חברת הביטוח המאוחדת נמנעת משלם לצד ג' את מלוא שכר טרחת השמאי בו נשא עבור עריכת חוות דעת שמאי ביחס לנזק לרכבו.

התביעה האישית עמדה על סך 100 ש"ח והבקשה לאישורה כייצוגית העמידה את סך התביעה על 11,050,000 ש"ח.

בעקבות בקשת בית המשפט, הגיש הפיקוח את עמדתו לבית המשפט במסגרתה קבע כי מבטח רשאי שלא לכבד את דרישת שכר הטרחה של השמאי במלואה, אם לדעתו שכר הטרחה המבוקש הוא למעלה מן הסביר והמקובל. ביום 21 בפברואר 2013, אישר בית המשפט את הסתלקות התובע מהבקשה ומהתובענה ללא צו להוצאות.

באור 42: - התחייבויות תלויות, התקשרויות, שעבודים וערבויות (המשך)

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

2. 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 כדן, 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 מבוקש 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 מבוקשת השבת ההפרשים האמורים.

התביעה האישית עמדה על סך 5,441 ש"ח והבקשה לאישורה כייצוגית העמידה את סך התביעה בהתייחס לחברת הביטוח המאוחדת על 200,000,000 ש"ח.

ביום 21 באפריל 2013, בהתאם להחלטת בית המשפט, העביר הפיקוח את עמדתו לעניין שבמחלוקת וביום 7 בנובמבר 2013 התקיים דיון. תזכורת פנימית להשלמת ביצוע ההחלטה על הליכים מקדמיים וקבלת החלטות המשך נקבעה ליום 16 באפריל 2014.

3. ביום 6 בדצמבר 2012 הוגשה לבית המשפט המחוזי מרכז תביעה נגד חברת הביטוח המאוחדת וכנגד 6 חברות ביטוח נוספות וכן בקשה לאישורה כתובענה ייצוגית, בטענה שתעריף ביטוח החובה ו/או הרכוש לבעלי רכב פנאי שטח ומיניוואנים משנת ייצור 2007 (כולל) וקודם לכן מחושב כרכב מסחרי למרות שהם מוגדרים על ידי משרד התחבורה כרכב פרטי, סיווג שאם יוחל גם בביטוח, יזיל את תעריף ביטוח החובה והרכוש לכלי רכב אלה בעשרות אחוזים.

חברי הקבוצה אותם מבקשים המבקשים לייצג הינם כל מבוטחי חברת הביטוח המאוחדת, אשר בוטחו אצלה בביטוח חובה ו/או רכוש החל מיום 9 בינואר 2007, מועד כניסתו לתוקף של תיקון מס' 3 לתקנות התעבורה, אשר ברישיון הרכב שברשותם ו/או היה ברשותם במועדים הרלוונטיים לבקשה, מופיע הסיווג M-1, ואשר נגבתה מהם פרמיית ביטוח על בסיס ההנחה כי רכבם הינו מסחרי ולא פרטי.

סכום תביעתם האישית של המבקשים עומד על 14,577 ש"ח. סכום התובענה הייצוגית לכלל המשיבות, מוערך בסך של 550,212,514 ש"ח. סכום התובענה הייצוגית הנתבע מחברת הביטוח המאוחדת הינו 42,071,280 ש"ח בגין ביטוח חובה ו-54,243,960 ש"ח בגין ביטוח רכוש. המשיבים, ביניהם חברת הביטוח המאוחדת, הגישו תשובה לבקשה לאישור התובענה כייצוגית והמבקשים הגישו תשובתם לתשובות אלו. ביום 24 בפברואר 2014 וביום 6 במרץ 2014 התקיימו דיוני הוכחות בהליך. דיון הוכחות נוסף נקבע ליום 25 במרץ 2014.

4. ביום 13 בינואר 2013 הוגשה לבית המשפט המחוזי מרכז תביעה כנגד חברת הביטוח המאוחדת, נגד הפול וכנגד 14 חברות ביטוח נוספות ובקשה לאישור התביעה כתובענה ייצוגית בטענה כי הפול, והמשיבות כשותפות במימונו, גבו ממבוטחיהן פרמיות ביתר ושלא כדן במסגרת רכישת ביטוח חובה במצבים בהם המבוטחים שילמו את דמי הביטוח המצויינים בתעודה באיחור לעומת תאריך תחילת הביטוח הנקוב בתעודת הביטוח, שכן על פי האמור בתעודה, הביטוח נכנס לתוקף בתאריך התחילה או במועד התשלום בפועל – לפי המאוחר.

בתביעה מבוקש, בין היתר, סעד כספי כלפי המשיבות להשבת דמי ביטוח שנגבו בגין תקופה לגביה לא ניתן כיסוי ביטוחי בפועל.

קבוצת התובעים אשר בשמם מעוניינת המבקשת לפעול הוגדרה כקבוצת מבוטחי כל 15 הנתבעות בביטוחי רכב חובה, אשר שילמו את הפרמיה לאחר תאריך התחילה הנקוב בתעודת הביטוח שהונפקה להם, בתקופה בת 7 שנים שקדמו להגשת התובענה. לחילופין מוגדרת הקבוצה כקבוצת מבוטחי הפול בלבד בביטוחי רכב חובה, אשר שילמו את הפרמיה באיחור כאמור, בתקופה בת 7 שנים שקדמו להגשת התובענה.

באור 42: - התחייבויות תלויות, התקשרויות, שעבודים וערבויות (המשך)

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

4. (המשך)

סכום התובענה האישית הועמד על כ-46 ש"ח וסכום התובענה של כלל חברי הקבוצה הועמד על 45,162,000 ש"ח, מתוכו סכום התובענה כלפי הפול בלבד הועמד על כ-3,342,000 ש"ח. בתביעה לא צוין הסכום הנתבע מחברת הביטוח המאוחדת.

חברת הביטוח המאוחדת ויתר המשיבות הגישו תשובות לבקשה לאישור התובענה כתובענה ייצוגית. דיון קדם משפט קבוע ליום 25 במרס 2014.

5. ביום 12 בספטמבר 2013 הוגשה לבית המשפט המחוזי מרכז תביעה נגד חברת הביטוח המאוחדת וכנגד חברת ביטוח נוספת וכן בקשה לאישורה כתובענה ייצוגית, בטענה כי המשיבות גבו ממבוטחיהן פרמיות ביתר ושלא כדין, בגין דמי ביטוח חובה של כלי רכב, מכיוון שגבו דמי ביטוח לפי גיל הנהג בעת כריתת חוזה הביטוח ולא באופן יחסי ביחס לגילו במהלך כל תקופת הביטוח.

קבוצת התובעים אשר בשמם מעוניינת המבקשת לפעול הוגדרה על ידי המבקשת כקבוצת כל מי שהתקשר עם המשיבות בחוזה ביטוח חובה לרכב, ושילם דמי ביטוח ביתר כתוצאה מחישוב גילו של הנהג הצעיר הנוהג דרך קבע ברכב, נכון למועד כריתת חוזה הביטוח ולא באופן יחסי לתקופת הביטוח.

סכום התובענה האישית של המבקשת מוערך בכ-258.5 ש"ח. סכום התובענה של כלל חברי הקבוצה מוערך בסך של כ-36,750,000 ש"ח, מתוכו סכום התובענה כלפי חברת הביטוח המאוחדת מוערך בסך של כ-8,750,000 ש"ח.

טרם הוגשה תשובה לבקשה לאישור התובענה כתובענה ייצוגית על ידי חברת הביטוח המאוחדת. קדם משפט קבוע ליום 16 ביוני 2014.

6. ביום 10 בנובמבר 2013 הוגשה לבית המשפט המחוזי תל אביב תביעה נגד חברת הביטוח המאוחדת וכן בקשה לאישורה כתובענה ייצוגית, שבמסגרתה נטען כי קיים שוני בין סכומי ביטוח הכבודה המוצגים בחלקים שונים של פוליסת ביטוח נסיעות לחו"ל של חברת הביטוח המאוחדת, באופן שסכום הביטוח לפיו משלמת חברת הביטוח המאוחדת בפועל נמוך מהסכום המירבי שמוצג כמגבלת הכיסוי ובאופן הגורר, לפי הטענה, חישוב שגוי של הפרמיה על ידי חברת הביטוח המאוחדת.

קבוצת התובעים אשר בשמם מעוניין המבקש לפעול הוגדרה על ידו כקבוצת כל מי שכרת חוזה ביטוח עם המשיבה לנסיעות לחו"ל הכולל מרכיב של ביטוח כבודה.

הבקשה אינה כוללת פירוט של הנזק הכולל הנטען לכלל חברי הקבוצה. הנזק האישי הנטען כלפי חברת הביטוח המאוחדת הינו בסך של בין 48.25 ש"ח לבין 50.16 ש"ח.

טרם הוגשה תשובה לבקשה לאישור התובענה כתובענה ייצוגית על ידי חברת הביטוח המאוחדת.

7. ביום 12 בינואר 2014, הוגשה לבית המשפט המחוזי בתל אביב-יפו כנגד חברת הביטוח המאוחדת וכנגד שתי חברות ביטוח נוספות, תביעה כספית ובקשה לאשרה כתובענה ייצוגית בטענה שתעריף ביטוח רכב מקיף מחושב על ידי חברת הביטוח המאוחדת לפי שווי רכב "מלא" במועד רכישת הביטוח או בסמוך לכך, ללא התחשבות במשתנים מיוחדים המביאים להפחתת שווי כבד במועד רכישת הפוליסה, אשר לטענת המבקשים היו צריכים להביא להפחתה בהתאמה של גובה הפרמיה.

חברי הקבוצה אותם מבקשים המבקשים לייצג הינם כל בעלי הפוליסות בשבע השנים שקדמו להגשת התביעה, שרכשו ביטוח מקיף מהמשיבות בעבור רכב שלגביו מתקיימים משתנים מיוחדים לפי הפוליסה, ושבפוליסת הביטוח נכתב כי בעת מקרה ביטוח מסוג אובדן גמור או אובדן להלכה יופחת מערך הרכב שיעור מסוים, בלא להפחית את דמי הביטוח בהתאם.

הנזק הכולל הנטען לכלל חברי הקבוצה מסתכם לפי אומדן המבקשים בסכום של 200 מיליון ש"ח. הנזק האישי הנטען כלפי חברת הביטוח המאוחדת הינו בסך של כ-350 ש"ח.

טרם הוגשה תשובה לבקשה לאישור התובענה כתובענה ייצוגית על ידי חברת הביטוח המאוחדת.

באור 42: - התחייבויות תלויות, התקשרויות, שעבודים וערבויות (המשך)

ב. הליכים משפטיים אחרים

1. ביום 7 במרס, 2011 הוגשה לבית המשפט המחוזי מרכז כנגד חברת הביטוח המאוחדת וכנגד נושאת משרה בה תביעה כספית על סך של כ-2.5 מיליון ש"ח ודרישה לצו מניעה קבוע ומתן חשבונות, בטענה שרעיון לפיתוח אפליקציה למכשיר אייפון בתחום התביעות, שהוצג על ידי התובעים לאותה נושאת משרה, ואשר הם טוענים לזכויות יוצרים בו, יושם על ידי חברת הביטוח המאוחדת לאחר מכן שלא באמצעותם ותוך הפרת דינים הקשורים בזכויותיהם הנטענות ברעיון, עשיית עושר וכיו"ב. לאחר הגשת כתב הגנה מטעם חברת הביטוח המאוחדת במסגרתו דחתה מכל וכל את טענות התובעים, אוחד הדיון עם תביעה דומה שהוגשה נגד הראל חברה לביטוח בע"מ ונידונה בקשה לסילוק על הסף שהוגשה כנגד התביעה בשאלות מסוימות שנקבעו על ידי ביהמ"ש. סיכומים אחרונים בבקשה זו הוגשו לבית המשפט ביום 21 באוקטובר 2012 וביום 13 במאי 2013 ניתנה החלטת בית המשפט לפיה הבקשה לסילוק על הסף נדחתה. בעקבות ההחלטה נמשך ההליך מול חברת הביטוח המאוחדת בנפרד ובדיון קדם משפט מיום 10 ביולי 2013 קבע בית המשפט מועדים להליכים מקדמיים בתיק כגון החלפת תצהירי גילוי מסמכים, שאלונים, תצהירי עדות ראשית וכן נקבעו מועדים לדיוני הוכחות לימים 11 ו-19 במאי 2014. להערכת חברת הביטוח המאוחדת, בהתבסס על חוות דעת יועציה המשפטיים, סיכויי התביעה להתקבל נמוכים מסיכוייה החדות.

2. ביום 15 במרס 2012 הוגשה כנגד חברת הביטוח המאוחדת, כנגד שני נושאי משרה בה וכנגד שני המותגים שלה (הנתבעים) תביעה כספית לבית המשפט המחוזי בתל אביב על סך של כ-2.5 מיליון ש"ח וכן דרישה לצו מניעה קבוע וסעדים נלווים. התביעה הוגשה על ידי לשכת סוכני הביטוח בישראל ו-8 סוכני ביטוח, בטענה שמסע הפרסום של מותג תשעה מיליון של חברת הביטוח המאוחדת מהווה לשון הרע נגד סוכני הביטוח, תחרות בלתי הוגנת ועשיית עושר ולא במשפט. בקשה לצו מניעה זמני שהוגשה לפני כשנה על ידי לשכת סוכני הביטוח ומספר סוכנים כנגד מסע הפרסום של חברת הביטוח המאוחדת טענה טענות דומות ונדחתה אז מכל וכל, אך בכתב התביעה נטען כי על אף זאת יש לתביעה עילה, לדעת מגישה. הנתבעים הגישו כתב הגנה ובקשה לסילוק על הסף. בעקבות בקשת הנתבעים, הורה בית המשפט ביום 26 בנובמבר 2012 על מחיקת מותגי חברת הביטוח המאוחדת מהתובענה וקבע כי נושא ההוצאות יידון בתום ההליך.

ביום 24 בפברואר 2013 נתן בית המשפט את החלטתו בבקשה לסילוק התביעה על הסף, ולפיה הוא מאפשר לתובעים להגיש בקשה לתיקון כתב התביעה על מנת שכתב התביעה המתוקן יגלה עילה כלפי הנתבעים וקצב לוחות זמנים להגשת הבקשה ולתגובות. על החלטה זו הגישה חברת הביטוח המאוחדת בקשת רשות ערעור וביום 9 במאי 2013 הגישו התובעות את תגובתן לבקשה זו. ביום 26 בדצמבר 2013 ניתנה החלטת בית המשפט העליון כי הוא דוחה את בקשת רשות הערעור ומשאיר את החלטת בית המשפט קמא על כנה מבלי לקבוע מסמרות לגבי קיומה של עילת תביעה נגד חברת הביטוח המאוחדת. ביום 9 בפברואר 2014 התקיים דיון נוסף בבית המשפט המחוזי במסגרת הותר לתובעים לתקן בשנית את כתב התביעה שלהם תוך הבעת הסתייגות מסיכויי התביעה וכנגד תשלום הוצאות לחברת הביטוח המאוחדת. נקבעו תאריכים להגשת כתב הגנה מתוקן, השלמת הליכים מקדמיים והגשת עדויות ראשיות. קדם משפט נוסף, לאחר ביצוע כל הנ"ל, נקבע ליום 24 בדצמבר 2014. להערכת חברת הביטוח המאוחדת, בהתבסס על חוות דעת יועציה המשפטיים, סיכויי התביעה להתקבל נמוכים מסיכוייה החדות.

3. בתחילת שנת 2012 נחקרו נושאי משרה בחברה מאוחדת של אדגר בפולין על ידי השלטונות, בקשר עם מעילה בחברה המאוחדת של אדגר בפולין במסגרתה התגלו אי סדרים בדיווחים לרשויות. בחודש מרס 2013, קיבלה אדגר אישור מהשלטונות בפולין שלא ינקטו הליכים כנגדה.

באור 42: - התחייבויות תלויות, התקשרויות, שעבודים וערבויות (המשך)

ג. טבלה מסכמת

להלן טבלה מסכמת של הסכומים הנתבעים במסגרת בקשות תלויות לאישור תובענות כייצוגיות ותביעות מהותיות אחרות כנגד חברת הביטוח המאוחדת, 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, 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
305,065	3	בקשות תלויות לאישור תובענות כייצוגיות: צוין סכום המתייחס לחברה
45,162	1	התביעה מתייחסת למספר חברות ולא יוחס סכום ספציפי לחברה
-	2	לא צויין סכום התביעה
5,000	2	תביעות מהותיות אחרות:
355,227	8	סך הכל

הטבלה לעיל אינה כוללת הליכים שהסתיימו, לרבות הליכים שהסתיימו לאחר תום תקופת הדיווח. חברת הביטוח המאוחדת לא העמידה כל הפרשה בגין התביעות כאמור על בסיס חוות דעת יועציה המשפטיים.

ד. קיימת חשיפה כללית, אשר לא ניתן להעריכה ו/או לכמתה, הנובעת, בין היתר, ממורכבותם של השירותים הניתנים על ידי חברת הביטוח המאוחדת למבוטחיה. 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 החברה 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 בחברה. 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.

באור 42: - התחייבויות תלויות, התקשרויות, שעבודים וערבויות (המשך)

ה. התקשרויות

1. ישיר ביטוח

לישיר ביטוח התחייבות להשקעות נוספת בקרנות השקעה בסך כ-12,870 אלפי ש"ח.

2. אדגר

א. ביום 2 ביוני 2013 השלימה אדגר הסכם התקשרות עם חברות בשליטה ובניהול של מגדל חברה לביטוח (להלן - "מגדל") לפיו למגדל יוקצו מניות המהוות כ-19.9% מהון המניות המונפק והנפרע של Adgar investment and development Poland N.V חברה בלגית בבעלות מלאה של אדגר (להלן - "החברה המאוחדת"), באמצעותה מוחזקת פעילות הנדל"ן של אדגר בפולין בתמורה להשקעה בהיקף של כ-13.3 מיליון אירו בחברה המאוחדת (מתוך הסכום הנ"ל כ-8.8 מיליון אירו ניתנו באמצעות הלוואת בעלים לחברה המאוחדת, ללא מועד פירעון נקוב, בריבית שנתית אירובור בתוספת מרווח 2.6%).

במסגרת ההסכם, החברה המאוחדת התחייבה כי התשואה השנתית של נכסי הנדל"ן, בשנים 2013 עד 2015, לא תפחת מ-7% (להלן: "תשואת הסף"). במקרה והתשואה השנתית עבור נכסי הנדל"ן כאמור תפחת מתשואת הסף, מגדל תהא זכאית להתאמת שנקבעו בהסכם, בקשר עם השקעתה בחברה המאוחדת. אדגר צופה כי התשואה השנתית של נכסי הנדל"ן לא תפחת מתשואת הסף.

בנוסף, במסגרת ההסכם התחייבו הצדדים, כי ככל ובתוך 7 שנים ממועד ההשלמה לא תבוצע הנפקה לציבור של החברה המאוחדת או של חברה אחרת המחזיקה בנכסי הנדל"ן של החברה המאוחדת, מגדל תהא זכאית להמיר את מניות החברה המאוחדת למניות אדגר, בהתאם ליחס המרה שנקבע בהסכם ואשר ייגזר מהערכת שווי שתבוצע למניות החברה המאוחדת, כך ששווי המניות שהמשקיע יקבל יהיה זהה לשווי המניות המומרות של החברה המאוחדת נכון למועד ההמרה האמור.

בחודש אוגוסט 2013, השקיעה מגדל כ-1.5 מיליון אירו נוספים באמצעות הלוואת בעלים לחברה המאוחדת. תנאי ההלוואה זהים לתנאים המתוארים לעיל.

ב. במסגרת עבודות הקמה של בנייני משרדים וביצוע שיפוצים מקיפים, אדגר נוהגת להתקשר בכל פרויקט עם קבלן מרכזי: לעיתים ההסכם הינו "עד מפתח" (הסכם במסגרתו הקבלן הראשי מבצע את כל העבודות הכרוכות בבנייה, לרבות המערכות המרכזיות ועבודות הגמר), ולעיתים ההתקשרות הינה לבינוי ברמת מעטפת, כשאדגר מתקשרת בהסכמים נפרדים לצורך התקנות מערכות ועבודות גמר.

ג. לעניין התקשרות לשכירויות בין חברות הקבוצה ראה באור 41' לעיל.

ד. לאדגר זכויות בנדל"ן בישראל ובפולין על פי חוזה חכירה תפעולית ממנהל מקרקעי ישראל והרשויות בפולין. הקבוצה נכנסה להסכמי חכירה מסחריים על נדל"ן זה אשר כוללים מבנים להשכרה וקרקעות אשר טופלו כנדל"ן להשקעה. הזכויות נמדדו על פי שוין ההוגן וכתוצאה מכך נמדד כל הנדל"ן להשקעה על פי שויו ההוגן.

באור 42: - התחייבויות תלויות, התקשרויות, שעבודים וערבויות (המשך)

ה. התקשרויות (המשך)

3. מימון ישיר

א. הסכם שיתוף פעולה עם לאומי קארד בע"מ

ביום 12 לנובמבר 2009 התקשרה מימון ישיר בהסכם שיתוף פעולה עם חברת לאומי קארד בע"מ ולאומי קארד אשראים בע"מ (להלן - לאומי קארד) למתן אשראי ללקוחות פרטיים באמצעות העמדת אשראי וניהולו באמצעות לאומי קארד.

במסגרת ההסכם מימון ישיר תפנה לקוחות פוטנציאליים לקבלת הלוואה ללאומי קארד (בהתאם לתנאים שנקבעו בהסכם), וכן תהיה אחראית לשאת בנזקי האשראי, ככל שיתקיימו, ותהא זכאית לתמורה בהתאם להסכם ואילו לאומי קארד תהיה אחראית להעמדת הלוואות ללקוחות אלו, בהתאם להוראות ההסכם.

ביום 14 בספטמבר, 2011 חתמה מימון ישיר על תוספת להסכם הקובע בין השאר מתווה להפחתת עלויות הגיוס שנקבעו בהסכם.

ביום 7 בפברואר, 2013 חתמה מימון ישיר על תוספת להסכם המגדילה את מסגרת יתרת ההלוואות שהפנתה או תפנה מימון ישיר ללאומי קארד. בנוסף, התוספת להסכם מעלה את עלויות הגיוס שמשלמת מימון ישיר ללאומי קארד בגין לקוחות שיועברו ללאומי קארד החל מתחילת שנת 2013 ומקבעת את עלות הגיוס בגין לקוחות שהועברו עד סוף שנת 2012.

ביום 23 באפריל, 2013 הגדילה לאומי קארד את מסגרת יתרת ההלוואות שהפנתה או תפנה מימון ישיר ללאומי קארד עד לסך של 350 מיליון ש"ח.

ביום 12 בנובמבר, 2013 הגדילה לאומי קארד את מסגרת יתרת ההלוואות שהפנתה או תפנה מימון ישיר ללאומי קארד עד לסך של 450 מיליון ש"ח.

לאחר תאריך הדיווח, עודכנו תנאי ההתקשרות הקיימים מכוח ההסכמים לעיל בין מימון ישיר ללאומי קארד. לפרטים נוספים ראה באור 43' להלן.

יתרת ההלוואות שהועמדו ליום 31 בדצמבר, 2013 במסגרת ההסכם הינה כ-361 מיליון ש"ח.

ב. הסכם מסגרת למכר הלוואות עם בנק אגוד

ביום 6 בפברואר 2011 התקשרה מימון ישיר בהסכם מסגרת עם בנק אגוד לישראל בע"מ ("בנק אגוד"), לפיו תהיה מימון ישיר רשאית להמחות לבנק אגוד בהמחאת זכויות והתחייבויות על דרך מכר, תיק הלוואות שהועמדו החל מיום 15 ביולי 2009 ו/או יועמדו בעתיד, על ידי מימון ישיר ללקוחות פרטיים לצורך רכישת כלי רכב וכן את כל הבטחונות שניתנו להבטחתם ("תיק הלוואות"), בסכום מירבי של 180 מיליון ש"ח ("הסכם המסגרת" ו-"הסכום המירבי").

במסגרת ההסכם כאמור לעיל, תספק מימון ישיר לבנק אגוד שירותי גבייה ובכללם טיפול משפטי (להלן - שירותי תפעול) בגין תיק הלוואות שנמכר. בתמורה למתן שירותי התפעול ישלם בנק אגוד למימון ישיר סכום חודשי כפי שנקבע בהסכם בגין כל הלוואה אשר טרם נפרעה במלואה.

עד ליום 27 ביולי 2011 השלימה מימון ישיר את המחאת הלוואות לבנק אגוד בתמורה לסך כולל של כ-192.3 מיליון ש"ח.

באור 42: - התחייבויות תלויות, התקשרויות, שעבודים וערבויות (המשך)

ה. התקשרויות (המשך)

3. מימון ישיר

ב. הסכם מסגרת למכר הלוואות עם בנק אגוד (המשך)

ביום 28 בדצמבר, 2011 התקשרה מימון ישיר בהסכם מסגרת נוסף עם בנק אגוד לפיו תהיה מימון ישיר רשאית להמחות לבנק אגוד בהמחאת זכויות והתחייבויות על דרך מכר, תיק הלוואות שהועמדו על ידי מימון ישיר ללקוחות פרטיים לצורך רכישת כלי רכב וכן את כל הבטחונות שניתנו להבטחתם (להלן - תיק הלוואות). הוסכם כי הסכום המירבי של קרן הלוואות שיוחזק על ידי בנק אגוד בכל עת יהיה 500 מיליון ש"ח (להלן - סכום התקרה). ביצוען של עסקאות המחאה נוספות בכפוף לסכום התקרה מותנה באישור הבנק בכתב ומראש, ובכל מקרה הוגבלה תקופת רכישת הלוואות בכפוף לאמור לעיל עד ליום 27 בדצמבר, 2012 אלא אם תוארך בהסכמת הצדדים.

בהתאם להסכם המתואר לעיל, ביצעה מימון ישיר המחאת הלוואות לבנק אגוד ביום 28 בדצמבר, 2011 בתמורה לסך של כ-53.2 מיליון ש"ח. במהלך שנת 2012 ביצעה מימון ישיר המחאת הלוואות לבנק אגוד בהתאם להסכם בתמורה לכ-429 מיליון ש"ח.

ביום 7 בפברואר 2013, נחתם בין מימון ישיר ובין בנק אגוד תיקון להסכם מסגרת להמחאת הלוואות אשר נחתם בין הצדדים ביום 28 בדצמבר 2011 (להלן: "ההסכם" ו"כתב התיקון להסכם"), במסגרת כתב התיקון להסכם הוארכה תקופת ההתקשרות בין בנק אגוד לבין מימון ישיר עד ליום 31 בדצמבר 2013 וכן הוסכם על הגדלת הסכום המרבי של יתרת הקרן הכוללת של הלוואות שירכשו על ידי בנק אגוד ממימון ישיר במסגרת הסכמים, קיימים ועתידיים, ל-900 מיליון ש"ח (להלן: "סכום התקרה"). ביצועה של כל עסקת מכירת תיק הלוואה כאמור בין הצדדים יהיה כפוף לקיומם של תנאים שסוכמו במסגרת ההסכם בין הצדדים ולכל דין. ביצוען של עסקאות המחאה בכפוף לסכום התקרה מותנה באישור בנק אגוד בכתב ומראש.

ביום 31 בדצמבר 2013 נחתמה תוספת להסכם המסגרת, לפיה הוגדלה המסגרת הכוללת להמחאה לסך של 1 מיליארד ש"ח. כן הוארך תוקף ההסכם עד ליום 31 בדצמבר 2014.

במהלך תקופת הדוח ביצעה מימון ישיר המחאות הלוואות נוספות לבנק אגוד בתמורה לסך כולל של כ-789 מיליון ש"ח. ההמחאות בוצעו בהתאם להסכם המסגרת להמחאת הלוואות כאמור לעיל.

ו. שעבודים

1. החברה

א. בקשר עם הנפקת אגרות חוב (סדרה ט') כמפורט בבאור 19 לעיל, רשמה החברה לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ט') שעבוד ראשון בדרגה על מניות של ישיר אחזקות המהוות במועד הנפקת אגרות החוב (סדרה ט') כ-34.41% ממניות ישיר אחזקות. לפרטים נוספים ראה באור 19 לעיל.

ב. בקשר עם הנפקת אגרות חוב (סדרה י') של החברה כמפורט בבאור 19 לעיל, רשמה החברה לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה י') שעבוד ראשון בדרגה על 56,494,309 מניות של אדגר המוחזקות על ידי ישיר אחזקות. לפרטים נוספים ראה באור 19 לעיל.

2. אדגר

להבטחת התחייבויותיה של אדגר לתאגידים בנקאיים בסך 1,288 מיליוני ש"ח רשמו אדגר וחברות מאוחדות שלה שעבודים קבועים ושוטפים ללא הגבלת סכום על נכסים וזכויות ביטוח. כמו כן, רשמו אדגר וחברות מאוחדות שלה משכנתא מדרגה ראשונה על נכסי נדל"ן לטובת תאגידים בנקאיים.

באור 42: - התחייבויות תלויות, התקשרויות, שעבודים וערבויות (המשך)

1. שעבודים (המשך)

3. מימון ישיר

לצורך הבטחת אשראי בנקאי שהתקבל מבנק אגוד ובנק הפועלים (להלן – התאגידים הבנקאיים) יצרה מימון ישיר לטובת התאגידים הבנקאיים שעבוד צף על כל הנכסים, הכספים, הרכוש והזכויות מכל סוג שהוא ללא יוצא מן הכלל שיש כעת ושיהיו לה בעתיד בזמן כלשהו בכל אופן ודרך וכן שעבוד קבוע על הון המניות שטרם נדרש ו/או טרם נפרע שלה, זכויות נוספות וניירות הערך המסמכים והשטרות שבידי התאגידים הבנקאיים.

2. ערבויות

1. אדגר

- א. אדגר הפקידה בידי בית המשפט, בעניין תיק נגד עיריית פתח-תקווה/תאגיד מיתב מים, ערבות בסך כ- 50 אלפי ש"ח להבטחת התחייבויות כספיות שונות.
 - ב. אדגר הפקידה בידי מנהל מקרקעי ישראל ערבויות בנקאית בסך 517 אלפי ש"ח להבטחת התחייבויות כספיות שונות.
 - ג. אדגר ערבה להלוואות בנקאיות בסך כ-107 מיליוני ש"ח שהתקבלו על ידי החברות הבנות שלה בבליגיה.
 - ד. אדגר הפקידה ערבות בסך של כ-126 אלפי ש"ח לעיריית תל אביב להבטחת רישום הקרקע במסגרת קבלת היתר בנייה.
 - ה. בחודש אוגוסט, 2009 חתמה אדגר על הסכם למכירת 50% מ"מגדל אדגר" בפתח תקוה לקבוצת חברות מקבוצת "כלל ביטוח" (להלן - "כלל") תמורת כ- 163 מיליון ש"ח.
- אדגר התחייבה כלפי כלל, להכנסה שנתית מובטחת, צמודה למדד, בגין חלקה של כלל במגדל, לתקופה של 90 חודשים ממועד השלמת העסקה, כדלקמן: (1) בתקופת 30 החודשים הראשונה - 13.50 מיליון ש"ח לשנה (32.88 מיליון ש"ח במצטבר בגין תקופה זו); (2) בתקופת 30 החודשים השנייה - 12.75 מיליון ש"ח לשנה (31.87 מיליון ש"ח במצטבר בגין תקופה זו); (3) בתקופת 30 החודשים השלישית - 12.34 מיליון ש"ח לשנה (30.86 מיליון ש"ח במצטבר בגין תקופה זו). במידה וההכנסה המצטברת בפועל בידי הרוכשות (בניכוי חלקן של הרוכשות בהוצאות), בכל אחת מן התקופות תפחת מן ההכנסה המצטברת המובטחת, אדגר תשלם לרוכשות את ההפרש.
- בגין ההכנסה המובטחת, העמידה אדגר לידי הרוכשות ערבות בנקאית בסכום של 11.5 מיליון ש"ח, צמודים למדד. הערבות תפחת ל- 8.5 מיליון ש"ח בתום 2.5 שנים, ול- 5.5 מיליון ש"ח בתום 5 שנים. בתום 7.5 שנים תוחזר הערבות הבנקאית לאדגר. בחודש מרס 2013 עודכנה הערבות לסך כ- 8.5 מיליון ש"ח. בגין ההכנסה המובטחת רשמה אדגר הפרשה בדוחותיה הכספיים. ליום 31 בדצמבר 2013 יתרת הפרשה הנ"ל עומדת על כ-355 אלפי ש"ח. נכון לתאריך הדוח על המצב הכספי הערבות עומדת על כ-9.4 מיליון ש"ח.

2. ישיר אחזקות

- א. ישיר אחזקות ערבה למסגרת אשראי של אדגר מתאגידים בנקאיים אשר ליום 31 בדצמבר, 2013 מסתכמת בכ-5.1 מיליון ש"ח.
- ב. ישיר אחזקות ערבה למימון ישיר בגין תיק אשראי אשר נמכר ללאומי קארד. הערבות עומדת על 4% מן הממוצע השנתי של תיק ההלוואות. ליום 31 בדצמבר 2013 הערבות מסתכמת בכ- 18 מיליוני ש"ח.
- ג. ישיר אחזקות ערבה למסגרת אשראי של מימון ישיר מבנק הפועלים אשר ליום 31 בדצמבר, 2013 מסתכמת בכ- 79 מיליון ש"ח.
- ד. ישיר אחזקות ערבה למסגרת אשראי של מימון ישיר מבנק דיסקונט אשר ליום 31 בדצמבר, 2013 מסתכמת בכ-3 מיליון ש"ח.

באור 42: - התחייבויות תלויות, התקשרויות, שעבודים וערבויות (המשך)

ז. ערבויות (המשך)

3. ערבות חברת הביטוח המאוחדת

לחברת הביטוח המאוחדת היתה התחייבות שלקחה על עצמה ישיר אחזקות בשנת 2007 לערבות ביחס לקופות גמל שכיום מנוהלות על ידי מיטב-דש בית השקעות בע"מ ושבעקבות צו פיצול משנת 2008 עברה לאחריות חברת הביטוח המאוחדת. לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, ביום 30 לינואר 2014, הודיעה חברת הביטוח המאוחדת למיטב-דש בית השקעות בע"מ כי תוקף הערבות יפוג ביום 30 לאפריל 2014.

באור 43: - אירועים לאחר תאריך הדיווח

א. ביום 19 בפברואר 2014, עודכנה מסגרת האשראי של מימון ישיר בבנק הפועלים לסך מקסימלי של 350 מיליון ש"ח. בנוסף, במסגרת העדכון האמור הוסכם בין בנק הפועלים לבין מימון ישיר על הפחתת עלות האשראי בכ-0.25%.

לצורך הבטחת פרעון האשראי של מימון ישיר כלפי בנק הפועלים התחייבה מימון ישיר לשמור על יחסים פיננסיים, כפי שידווחו בדוחותיה הכספיים הרבעוניים והשנתיים, המבוקרים או סקורים על-ידי רואה חשבון חיצוני מוסמך, בכל עת ומעת לעת. כמפורט להלן:

1. שיעור ההון העצמי המוחשי של מימון ישיר מסך כל המאזן המתוקנן של מימון ישיר לא יפחת, בכל עת שהיא, מ-15%.
2. סך ההון העצמי המוחשי של מימון ישיר לא יפחת מ-80 מיליון ש"ח.
3. שיעור החוב הפיננסי במימון ישיר מסך ההלוואות ללקוחות לא יעלה על 85%.
4. שיעור מימון ממוצע של הלוואות ללקוחות - שיעור המימון הממוצע של מימון ישיר בהלוואות ללקוחותיה לא יעלה, בכל עת, על 65%.
5. רווח נקי – בכל מועד בדיקה שיקבע, למימון ישיר יהיה רווח נקי ב-12 חודשים שיקדמו למועד הבדיקה.

ב. ביום 9 בפברואר 2014 פרסמה ישיר אחזקות מפרט של הצעת רכש חליפין מלאה שאינה מותנית ("הצעת הרכש") לרכישת מלוא מניות החברה.

ביום 25 בפברואר 2014, הודיעה ישיר אחזקות כי במסגרת הצעת הרכש, נתקבלו הודעות קיבול מניצעים המחזיקים 7,725,091 מניות החברה שהוצע לרכשן.

כמפורט בהצעת הרכש, ישיר אחזקות תרכוש מכל ניצע שנענה להצעת הרכש 94.3429% מהמניות שניתנו הודעות קיבול בעבורן, באופן בו ישיר אחזקות תחזיק, ביחד עם צור שמיר (בחישוב מצרפי ובנטרול המניות הרדומות, כהגדרתן בהצעת הרכש) כ-90% מהון המניות של החברה ובסך הכל תרכוש 7,288,073 מניות החברה המהוות כ-12.95% מהונה המונפק והנפרע של החברה (12.81% בדילול מלא) (להלן: "המניות הנרכשות").

כמפורט בהצעת הרכש, הניצעים שנענו להצעת הרכש יהיו זכאים לתמורה של 0.159 מניות ישיר ביטוח ביחד עם 0.92 מניות אדגר בגין כל מניה נרכשת. לאור האמור, יהיו זכאים הניצעים אשר נענו להצעת הרכש, ל-1,158,804 מניות ישיר ביטוח (המהוות כ-8.42% מהונה המונפק והנפרע של ישיר ביטוח וכ-7.73% בדילול מלא) ול-6,705,028 מניות אדגר (המהוות כ-5.97% מהונה המונפק והנפרע של אדגר וכ-5.68% בדילול מלא) (מניות ישיר ביטוח ומניות אדגר, להלן יחד: "מניות התמורה").

לאחר הצעת הרכש והעברת מניות התמורה לניצעים, שיעור אחזקותיה של ישיר אחזקות בישיר ביטוח ובאדגר הינו כ-56.71% וכ-56.65%, בהתאמה.

החברה צופה כי כתוצאה מהצעת הרכש, היא תרשום במהלך הרבעון הראשון של שנת 2014 קיטון בהון בסך כ-112 מיליון ש"ח.

ג. ביום 25 בפברואר 2014, חתמה מימון ישיר על תוספת להסכם מול לאומי קארד המתואר בבאור 42ה' (3) לעיל. התוספת להסכם מפחיתה את עלות גיוס ההון שתשלם מימון ישיר ללאומי קארד ב-0.3% בגין ההלוואות שיועמדו במסגרת ההסכם החל מה-1 בפברואר, 2014.

באור 43: - אירועים לאחר תאריך הדיווח (המשך)

- ד. ביום 28 בינואר 2014 הושלם הסכם מכירת 25% נוספים מהזכויות במרבית הנכסים של אדגר בקנדה. לפרטים נוספים ראה באור 116(1) לעיל.
- ה. בחודש מרס 2014 נחתם הסכם מכירה מקדמי בין חברה מאוחדת של אדגר בבלגיה לבין צד שלישי שאינו קשור לחברה ו/או לבעלי השליטה בה, למכירת בניין ורלסטראט באנטוורפן בלגיה, בתמורה לסך של כ-4.8 מיליון אירו. התמורה תתקבל לשיעורין עד תום שנתיים ממועד המכירה. השלמת ההסכם כפופה להתקיימות התנאים המתלים בהסכם (טכניים בעיקרם), בגין המכירה לא צפוי רווח/הפסד מהותי. הנכס האמור הוצג במסגרת נכסים המיועדים למימוש.
- ו. ביום 13 במרס 2014 הכריזה ישיר ביטוח על חלוקת דיבידנד בסך 70 מיליון ש"ח לתשלום ביום 6 באפריל 2014 (חלק ישיר אחזקות בדיבידנד האמור הינו כ-39.7 מיליון ש"ח).
- ז. ביום 2 באפריל 2014 חילקה ישיר מימון דיבידנד בסך 5 מיליון ש"ח (חלק ישיר אחזקות בדיבידנד האמור הינו 4 מיליון ש"ח).
- ח. ביום 20 במרס 2014 הכריזה אדגר על חלוקת דיבידנד בסך 15 מיליון ש"ח לתשלום במהלך חודש אפריל 2014 (חלק ישיר אחזקות בדיבידנד האמור הינו כ-8.5 מיליון ש"ח).

רשימת חברות הקבוצה ליום 31 בדצמבר, 2013

שיעור השליטה %	שיעור הבעלות %	שם החברה	החברה המחזיקה
100	100	ישיר איי.די.איי אחזקות בע"מ	ביטוח ישיר-השקעות פיננסיות בע"מ
51	51	אנמוי אינטרנשיונל בע"מ	
15.5	15.5	הון הטבע בע"מ	
62.62	62.62	אדגר השקעות ופיתוח בע"מ	ישיר איי.די.איי אחזקות בע"מ
65.14	65.14	ישיר איי.די.איי. חברה לביטוח בע"מ	
80	80	ישיר מימון (ליסינג) מקבוצת ישיר בע"מ	
100	100	איי.די.איי הנפקות (2010) בע"מ	ישיר - איי.די.איי. חברה לביטוח בע"מ
100	100	מימון ישיר מקבוצת ישיר (2006) בע"מ	ישיר מימון (ליסינג) מקבוצת ישיר בע"מ
100	100	Anemoi International Luxembourg S.a.r.l	אנמוי אינטרנשיונל בע"מ
100	100	Anemoi International Italy One S.r.l	Anemoi International Luxembourg S.a.r.l
100	100	אדגר אחזקות בינלאומיות בע"מ	אדגר השקעות ופיתוח בע"מ
100	100	ADGAR TRUST	
100	100	אי.בי.סי (יד אליהו) ניהול ואחזקה בע"מ	
100	100	אי.בי.סי (יד אליהו) ניהול חנונים בע"מ	
100	100	ADGAR INVESTMENT AND DEVELOPMENT BELGIUM N.V.	אדגר אחזקות בינלאומיות בע"מ
100	100	ADGAR PLANTIN N.V.	ADGAR INVESTMENT AND DEVELOPMENT BELGIUM N.V.
80.1	80.1	ADGAR INVESTMENT AND DEVELOPMENT POLAND N.V.	
100	100	ADGAR PLANTIN PARKING N.V.	
100	100	ADGAR POSTEPU S.P.Z.O.O.	ADGAR INVESTMENT AND DEVELOPMENT POLAND N.V.
100	100	ADGAR POLAND S.P.Z.O.O.	
100	100	ADGAR BCI SP.K	ADGAR POLAND S.P.Z.O.O.
100	100	ADGAR BCII SP.K	
100	100	ADGAR BCIII SP.K	
100	100	ADGAR BCIV SP.K	
100	100	REAL ESTATE SOLUTIONS SP.Z.O.O Sp.K	ADGAR POSTEPU S.P.Z.O.O.
50	50	GREEN AND EFFICIENCY SERVICES REAL ESTATE SOLUTIONS SP.ZO.O. SP.K.	

רשימת חברות הקבוצה ליום 31 בדצמבר, 2013 (המשך)

שיעור השליטה %	שיעור הבעלות %	שם החברה	החברה המחזיקה
100	100	ADGAR POLAND BTC NV CONFERENCE CENTRE SP.K.	REAL ESTATE SOLUTIONS SP.Z.O.O SP.K
50	50	GREEN AND EFFICIENCY SERVICES REAL ESTATE SOLUTIONS SP.ZO.O. SP.K.	
100	100	ADGAR BCIV SP.K	ADGAR POLAND BTC NV CONFERENCE CENTRE SP. K.
100	100	1881 YONGE STREET L.P.	ADGAR TRUST
100	100	1 RICHMOND STREET WEST L.P.	
100	100	800 BAY STREET L.P.	
100	100	55 YORK STREET L.P.	
100	100	110 EGLINTON AVENUE EAST L.P.	
100	100	MANAGEMENT L.P. ADGAR	
100	100	120 BLOOR STREET EAST L.P.	
100	100	365 BAY STREET L.P.	
100	100	75 EGLINTON AVENUE EAST L.P.	
100	100	42 FRASER AVENUE L.P	
100	100	1867 YONGE STREET L.P.	
100	100	173 DUFFERIN STREET L.P.	
100	100	40 EGLINTON AVENUE EAST L.P.	
100	100	350 BURNHAMTHORPE ROAD WEST L.P	
100	100	170 UNIVERSITY AVENUE L.P	
100	100	37/39 MOWAT AVENUE L.P	
100	100	2 FRASER AVENUE (ADGAR) L.P	
100	100	2 FRASER AVENUE FINANCE INC.	

F:\W2000\w2000\52077\M\13\C12-IFRS-DIFI.docx

פרק ד' – פרטים נוספים על התאגיד

תמצית דוחות מאוחדים על הרווח הכולל

(תקנה 10א)

שנת 2013	רבעון				
	4/2013	3/2013	2/2013	1/2013	
	באלפי ש"ח				
					הכנסות:
1,295,913	337,605	332,401	317,117	308,790	פרמיות שהורווחו בשייר
193,797	47,567	49,971	48,547	47,712	הכנסות מהשכרת נכסים
121,548	27,282	34,377	59,889	-	עליית ערך נדל"ן להשקעה ונדל"ן בהקמה, נטו רווחים (הפסדים) מהשקעות, נטו והכנסות מימון אחרות
87,438	34,407	55,161	(15,526)	13,396	הכנסות מדמי ניהול
7,158	1,831	1,808	1,862	1,657	הכנסות ממתן אשראי צרכני
139,567	38,053	37,459	34,386	29,669	הכנסות מעמלות
17,493	4,931	3,264	4,114	5,184	חלק החברה בהפסדי חברה כלולה, נטו
(1,232)	(704)	(128)	(269)	(131)	הכנסות אחרות
314	69	163	-	82	סך-הכל הכנסות
1,861,996	491,041	514,476	450,120	406,359	
					הוצאות:
885,591	223,237	237,044	215,094	210,216	תשלומים ושינוי בהתחייבויות בגין חוזי ביטוח וחוזי השקעה בשייר
258,033	71,703	67,175	61,165	57,990	הוצאות שיווק והוצאות רכישה אחרות
222,797	71,086	55,818	50,814	45,079	הוצאות אחזקה, הנהלה וכלליות
226,550	48,044	74,561	62,502	41,443	הוצאות מימון
110	40	13	57	-	הוצאות אחרות
1,593,081	414,110	434,611	389,632	354,728	סך-הכל הוצאות
268,915	76,931	79,865	60,488	51,631	רווח לפני מס
107,686	4,914	40,531	38,771	23,470	מסים על ההכנסה
161,229	72,017	39,334	21,717	28,161	רווח נקי לתקופה
(83,147)	(31,449)	3,438	(12,944)	(42,192)	רווח (הפסד) כולל אחר, נטו
78,082	40,568	42,772	8,773	(14,031)	סך-הכל רווח (הפסד) כולל
80,836	48,031	21,174	(7,907)	19,538	רווח נקי (הפסד) מיוחס ל:
80,393	23,986	18,160	29,624	8,623	בעלי המניות של החברה
161,229	72,017	39,334	21,717	28,161	זכויות שאינן מקנות שליטה
					רווח נקי לתקופה
28,185	28,347	23,039	(16,159)	(7,042)	רווח (הפסד) כולל מיוחס ל:
49,897	12,221	19,733	24,932	(6,989)	בעלי המניות של החברה
78,082	40,568	42,772	8,773	(14,031)	זכויות שאינן מקנות שליטה
					סך-הכל רווח (הפסד) כולל

שימוש בתמורת נירות ערך שהוצעו בתשקיף

(תקנה 10)

ביום 6 בדצמבר 2012, השלימה החברה הנפקה לציבור של אגרות חוב (סדרה י') שנרשמו למסחר בבורסה לנירות ערך בתל אביב בע"מ בהיקף של 270 מיליון ש"ח ע.נ., במסגרת דוח הצעת מדף, על פי תשקיף מדף של החברה מיום 29 באוגוסט 2012 כפי שתוקן ביום 29 בנובמבר 2012. תמורת ההנפקה משמשת את החברה על פי החלטות הדירקטוריון מעת לעת, ובכלל זה לשם מימון הפעילות השוטפת של החברה לרבות העמדת מימון לחברות המוחזקות על ידה, ופירעון אשראי בנקאי שנטלה החברה, הכול בהתאם לשיקול דעתה של החברה. עד לשימוש בפועל, מושקעת תמורת ההנפקה בהשקעות סולידיות, לרבות פיקדונות לזמן קצר, אג"ח מדינה, אג"ח קונצרניות וכי"ב. לפרטים נוספים אודות אגרות החוב שהנפיקה החברה ראה באור 19 לדוחות הכספיים וכן ראה נספח א' לפרק ב' לעיל – דוח הדירקטוריון.

רשימת השקעות בחברות בת ובחברות קשורות לתאריך הדוח על המצב הכספי

(תקנה 11)

שם החברה ¹	סוג המניה	הון מונפק (ע.נ.) ונפרע (ע.נ.)	הון מונפק ונפרע (ע.נ.) המוחזק ע"י החברה או חברה קשורה	ערך בדוח הכספי הנפרד של התאגיד (אלפי ש"ח)	יתרת הלוואות הון ושטרי הון (אלפי ש"ח)	שיעור החזקה ²
א. חברות בת וקשורות של החברה:						
ישיר אי.די.איי. אחזקות בע"מ	רגילה 1 ש"ח	193,091,523	193,091,523	930,264	268,360	100%
אנמוי אינטרנשיונל בע"מ	רגילה 1 ש"ח	10,000	10,000	(12,164)	3,581	51%
ב. חברות בת וקשורות של ישיר אי.די.איי. אחזקות בע"מ:						
אי.די.איי. חברה לביטוח בע"מ ³	רגילה 1 ש"ח	13,759,125	8,962,040	-	-	65.14% ⁴
אדגר השקעות ופיתוח בע"מ ⁵	רגילה 1 ש"ח	112,232,870	70,279,650	-	-	62.62%
מימון ישיר (ליסינג) מקבוצת ישיר בע"מ	רגילה 0.01 ש"ח	159,324,980	127,459,984	-	-	80% ⁶
ג. חברה בת של מימון ישיר (ליסינג) מקבוצת ישיר בע"מ:						
מימון ישיר מקבוצת ישיר (2006) בע"מ	רגילה 1 ש"ח	80,595,760	80,595,760	-	-	100%
ד. חברות בת וקשורות של אדגר השקעות ופיתוח בע"מ:						
אדגר אחזקות בינלאומיות בע"מ	רגילה 1 ש"ח	100	100	-	-	100%
Adgar Trust	רגילה 1 דולר קנדי	20	20	-	-	100%
ה. חברת בת של אדגר אחזקות בינלאומיות בע"מ:						
Adgar I&D Belgium N.V	רגילה 24.8 אירו	5,000	5,000	-	-	100%
ו. חברת בת של Adgar I&D Belgium N.V:						
Adgar I&D Poland N.V	רגילה 23.8 אירו	540,332	432,806	-	-	80.1%
ז. חברות בת וקשורות של אנמוי אינטרנשיונל בע"מ						
Anemoi International Luxembourg S.a.r.l	רגילה 1 אירו	12,500	12,500	-	11,733	100%
Anemoi International Italy One S.r.l			מכסת הון בסך 10,000 אירו	-	-	100%

¹ לפרטים נוספים ראה באור 6 לדוחות הכספיים.

² שיעור החזקה בהון, בזכויות הצבעה ובסמכות למנות דירקטורים.

³ מספר המניה בבורסה 1129501. שער המניה בבורסה ליום 31 בדצמבר 2013 הינו 114.5 ש"ח.

⁴ כאמור בתקנה 12 להלן ובביאור 6 לדוחות הכספיים, בתקופת הדוח הושלמה הצעת מכר לכ-19.27% ממניותיה של אי.די.איי. חברה לביטוח בע"מ ("ישיר ביטוח") והנפקת מניות בישיר ביטוח, לאחריהן אחזקותיה של ישיר אחזקות בהונה של ישיר ביטוח עומדות על כ-65.14%.

⁵ מספר המניה בבורסה 1820083. שער המניה בבורסה ליום 31 בדצמבר 2013 הינו 6.6 ש"ח.

⁶ במהלך תקופת הדוח הושלמה עסקה להקצאת 20% ממניות מימון ישיר ללאומי פרטנרס. לפרטים ראה באור 6 לדוחות הכספיים.

שינויים בהשקעות בחברות בת ובחברות קשורות בשנת הדיווח

(תקנה 12)

עלות/תמורה באלפי ש"ח	סה"כ ערך נקוב	סוג המניה	שם החברה	מהות השינוי	תאריך השינוי
					חברות בת וקשורות של ישיר איי.די.איי. אחזקות בע"מ:
30,000	31,864,996	רגילה	מימון ישיר (ליסינג) מקבוצת ישיר בע"מ	הקצאה	21/03/2013
⁷ -	31,864,996	רגילה	מימון ישיר (ליסינג) מקבוצת ישיר בע"מ	הקצאה	21/03/2013
-	2,045,135	רגילה ב'	איי.די.איי חברה לביטוח בע"מ	המרת 2,373,648 מניות רגילות ב' ל- 2,045,135 מניות רגילות א'	12/08/2013
⁸ 204,377	2,626,950	רגילה א'	איי.די.איי חברה לביטוח בע"מ	מכירה	12/08/2013
⁹ -	125,000	רגילה א'	איי.די.איי חברה לביטוח בע"מ	הקצאה	20/11/2013
¹⁰ -	8,261,597	רגילה	מיטב-דש השקעות בע"מ	הקצאה	19/03/2013
					חברות בת וקשורות של אדגר השקעות ופיתוח בע"מ:
¹¹ -	107,526	רגילה	Adgar I&D Poland N.V	הקצאה	2/06/2013

הכנסות של חברות בנות וקשורות והכנסות מהן בשנת הדיווח (באלפי ש"ח)

(תקנה 13)

שם החברה	רווח נקי (הפסד) לתקופה ¹²	רווח (הפסד) כולל אחר ¹³	סכומים שנתקבלו (שולמו)	
			דמי ניהול	דיבידנד
א. חברות בת וקשורות של החברה: ישיר איי.די.איי. אחזקות בע"מ	116,368	(53,034)	19,961	-
אנמוי אינטרנשיונל בע"מ	(1,466)	709	-	-
ב. חברות בת וקשורות של ישיר – איי.די.איי. אחזקות בע"מ:	121,265	(673)	-	-
איי.די.איי. חברה לביטוח בע"מ	71,963	(83,889)	-	-
אדגר השקעות ופיתוח בע"מ	30,285	(16)	-	-
מימון ישיר (ליסינג) מקבוצת ישיר בע"מ				
ג. חברת הבת של מימון ישיר (ליסינג) מקבוצת ישיר בע"מ:	26,862	(16)	-	125
מימון ישיר מקבוצת ישיר (2006) בע"מ				
ד. חברות בת וקשורות של אדגר השקעות ופיתוח בע"מ:	64,136	64,444	-	-
אדגר אחזקות בינלאומיות בע"מ	35,411	(23,520)	-	-
Adgar Trust				
ה. חברת בת של אדגר אחזקות בינלאומיות בע"מ:	79,241	79,548	-	-
Adgar I&D Belgium N.V				
ו. חברת בת של Adgar I&D Belgium N.V:	87,105	95,026	-	-
Adgar I&D Poland N.V				
ז. חברות בת וקשורות של אנמוי אינטרנשיונל בע"מ	(1,412)	-	-	842
Anemoi International Luxemburg S.a.r.l	(1,145)	-	-	-
Anemoi International Italy One S.r.l				

⁷ הקצאה של מניות ללאומי פרטנס, כאמור בבור 6 לדוחות הכספיים.
⁸ תמורה ברוטו.

⁹ הצעה פרטית של מניות רגילות למשקיעים מסווגים.

¹⁰ ביום 19 במרס 2013 הושלמה עסקת מיזוג בין מיטב לדש, כאמור בבור 6 לדוחות הכספיים. במסגרתה הוקצו לישיר אחזקות 8,261,597 מניות רגילות של מיטב-דש. ביום 17 בנובמבר 2013 נמכרה האחזקה האמורה במניות מיטב-דש בתמורה לכ-99 מיליון ש"ח.

¹¹ הקצאה של מניות לחברות בשליטה ובניהול של מגדל חברה לביטוח, כאמור בבור 42(2) לדוחות הכספיים

¹² מיוחס לבעלי המניות.

¹³ מיוחס לבעלי המניות.

רשימת קבוצות של יתרות הלוואות שניתנו לתאריך הדוח על המצב הכספי

(תקנה 14)

מתן הלוואות אינו אחד מעיסוקיה העיקריים של החברה. יחד עם זאת, החברה, באמצעות מימון ישיר מקבוצת ישיר (2006) בע"מ, חברה בבעלותה ובשליטתה המלאה של מימון ישיר (ליסינג) מקבוצת ישיר בע"מ, עוסקת במתן הלוואות למימון רכב ואשראי שעיקרו מגובה בשעבוד רכב. לפרטים נוספים ראה באור 6 לדוח הכספי.

בנוסף, ישיר ביטוח מעמידה הלוואות למבוטחים, בסכומים שאינם מהותיים, כנגד שעבוד זכויותיהם.

מסחר בבורסה

(תקנה 20)

בשנת הדיווח לא בוצעו הפסקות מסחר בניירות הערך השונים של החברה למעט בגין פרסום הדוח השנתי של החברה לשנת 2012 וכן לא הנפיקה החברה ניירות ערך שנרשמו למסחר.

תגמולים לבעלי עניין ולנושאי משרה בכירה¹⁴

(תקנה 21)

להלן פירוט התגמולים ששילמה והתחייבה לשלם החברה, לכל אחד מ-5 מקבלי התגמול הגבוה ביותר מבין נושאי המשרה הבכירה בחברה או בחברה שבשליטתה, שניהנו בה בשנת 2013 וכן לבעלי העניין בחברה לשנת 2013 (באלפי ש"ח)¹⁵:

שם	פרטי מקבל התגמולים			תגמולים בעבור שירותים				תגמולים אחרים		
	תפקיד	היקף משרה	שיעור החזקה בהון התאגיד	שכר	מענק	תשלום מבוסס מניות	דמי ניהול	ריבית	דמי שכירות	אחר
משה (מוקי) שנידמן (*)	י"ר הדירקטוריון	-	(**)	-	1,602	-	961	-	-	-
דורון שנידמן (*)	מנכ"ל ודירקטור בחברה ¹⁷	-	(**)	-	1,602	-	1,509	-	-	-
	י"ר אדגר השקעות ופיתוח	-		-	720	-	666	-	-	-
יוסי קוצ'יק	סגן י"ר החברה	-	(**)	-	-	9	577	-	-	-
רביב צולר (*)	מנכ"ל ישיר ביטוח	100%	-	2,457	1,755	7,708	-	-	-	-
ערן וולף (***)	מנכ"ל מימון ישיר	100%	-	190	2,503	1,043	827	-	-	-
רועי גדיש (*)	מנכ"ל אדגר	100%	-	-	1,921	231	1,342	-	-	-
רענן סעד (****)	משנה למנכ"ל ישיר ביטוח	100%	-	-	528	981	1,357	-	-	-
רונן נקר (*****)	סמנכ"ל הכספים בחברה	-	(**)	-	1,602	133	1,110	-	-	-
אמנון נויבך	דירקטור בחברה ובחברה מאוחדת	-	(**)	-	-	126	192	-	-	-
חיים רמון	דירקטור בחברה ובחברה מאוחדת	-	(**)	-	-	32	260	-	-	-

(*) לפרטים - ראה באור 41ד' לדוחות הכספיים.

(**) לפרטים, ראה תקנה 24 להלן.

¹⁴ התשלומים המפורטים לגבי חברות ציבוריות מאוחדות נכללו בדוחות התקופתיים של חברות אלו.

¹⁵ הסכומים בטבלה אינם כוללים תשלומי פרמיה בגין פוליסות אחריות דירקטורים ונושאי משרה.

¹⁶ בפרק הזמן בין מועד הדוח לבין מועד פרסומו, שולם לנושאי המשרה שלעיל שכר ואו דמי ניהול, לפי העניין, בהתאם לתנאים דלעיל באופן יחסי כמספר החודשים שבתקופה זו.

כמו כן, עד למועד פרסום הדוח טרם שולמו המענקים שלעיל.

¹⁷ ביום 5 בינואר 2014 חדל לשמש כדירקטור בחברה, ממשיך לכהן כמנכ"ל החברה.

עד לחודש פברואר 2013 מר וולף היה זכאי לשכר חודשי בסך 60,000 ש"ח ברוטו צמוד למדד דצמבר 2010 בנוסף לתנאים סוציאליים כמקובל ול"משכורת 13". כמו כן, הוקצו למר וולף אופציות בשיעור השווה ל- 7.5% מהונה המונפק והנפרע של מימון ישיר. בהתאם להסכם שאושר על ידי דירקטוריון מימון ישיר ביום 5 במרס 2013, מר וולף מעניק למימון ישיר שרותי ניהול באמצעות חברה בבעלותו המלאה, ערן וולף שירותי ניהול בע"מ, בתמורה לדמי ניהול חודשיים בסך 105,959 ש"ח צמוד למדד פברואר 2013, בתוספת מע"מ – זאת החל מחודש מרץ 2013. בנוסף זכאית ערן וולף שירותי ניהול למענק המבוסס על שני מרכיבים: (1) מענק המבוסס על שיעור מהרווח הנקי, לאחר ביצוע התאמות ו (2) שיקול דעת דירקטוריון מימון ישיר. בהתאם להסכם, סה"כ עלות שירותי הניהול השנתית כולל המענק לא תעלה על סך של כ- 3,500 ש"ח צמוד למדד פברואר 2013. בנוסף, תהא זכאית ערן וולף שירותי ניהול בע"מ למענק מיוחד בסך 700 אלפי ש"ח צמוד למדד פברואר 2013 אשר ישולם בעמידה ביעדי הרווח המצטבר לשנים 2014-2016 תוך התאמה לשינויים בהונה של מימון ישיר.

בהתאם להסכם שאושר על ידי דירקטוריון ישיר ביטוח בינואר 2010, לאחר קבלת אישור ועדת הביקורת של ישיר ביטוח, ועד לתום שנת 2013, העניק המשנה למנכ"ל ישיר ביטוח שרותי סמנכ"ל שיווק, אסטרטגיה ופיתוח עיסקי לישר ביטוח באמצעות חברה בבעלותו המלאה בתמורה לדמי ניהול חודשיים בסך 88,522 ש"ח בתוספת מע"מ כדין, הצמודים רבעונית למדד המחירים לצרכן בגין חודש אפריל 2010. בנוסף העמידה ישיר ביטוח לרשות חברת הניהול רכב ומכשיר טלפון סלולרי ונושאת בעלות אחזקתו ושילמה לחברת הניהול בגין הוצאות שהוציאה חברת הניהול בקשר עם העמדת שירותי משנה למנכ"ל כמקובל. במסגרת ההסכם נקבע כי חברת הניהול תהא זכאית למענק שנתי בגין גידול בפרמיה חדשה נטו בביטוח כללי (לא כולל ביטוחי בריאות) על פי תוכנית היעדים השנתית ותוכנית התגמול התלת שנתית שלה שותפים חברי ההנהלה, כפי שיאושרו על ידי המנכ"ל והדירקטוריון החברה מעת לעת, כאשר עמידה מלאה ביעדים תזכה את חברת הניהול במענק שנתי של 250,000 ש"ח לפחות. בישיבות מיום 19 בדצמבר 2012 אישרו ועדת הביקורת והדירקטוריון של ישיר ביטוח הארכה של תקופת ההודעה המוקדמת ותקופת ההסתגלות של המשנה למנכ"ל ישיר ביטוח בהדרגה כך שעד שנת 2014 תוארך כל אחת מהתקופות ב-3 חודשים. לאור שינוי הוראות הדין לקראת סוף שנת הדוח, בהתייחס לחברות ניהול מסוג זה, ובאישור ועדת התגמול, הביקורת והדירקטוריון של ישיר ביטוח, הומר הסכם ההעסקה של המשנה למנכ"ל להסכם העסקה ישיר חלף העסקה באמצעות חברת ניהול, בתוקף החל מיום 1 בינואר 2014.

בהתאם להסכם שאושר על ידי דירקטוריון החברה ביום 28 ביוני 2010 לאחר קבלת אישור ועדת הביקורת של החברה, מר נקר מעניק לחברה שרותי סמנכ"ל כספים באמצעות חברה בבעלותו המלאה בתמורה לדמי ניהול חודשיים בסך 66,000 ש"ח בתוספת מע"מ, הצמודים למדד המחירים לצרכן בגין חודש אפריל 2010. בנוסף מעמידה החברה לרשות חברת הניהול רכב ונושאת בעלות אחזקתו. כן משלמת החברה לחברת הניהול בגין הוצאות שהוציאה חברת הניהול בקשר עם העמדת שירותי סמנכ"ל כספים כמקובל. במסגרת ההסכם נקבע כי חברת הניהול תהא זכאית למענק שנתי. ביום 21 במרס 2012, אישר דירקטוריון החברה לאחר אישור ועדת הביקורת מיום 15 במרס 2012, כי מר נקר יהיה זכאי למענק שנתי בשיעור 0.5% מהרווח השנתי העודף, כהגדרתו להלן.

"הרווח השנתי העודף" משמעו - הרווח השנתי המאוחד של החברה לפני מס, בהתאם לדוחותיה הכספיים השנתיים המבוקרים של החברה, בניכוי 13% מההון העצמי של החברה;

רווח או הפסד לפני מס הנובעים מעסקאות המביאות לשינוי בשיעור ההחזקה בחברות מאוחדות, ואשר על פי תקני דיווח בין לאומיים מוצגים ישירות במסגרת הדוח על השינויים בהון העצמי (במסגרת שינוי ביתרת העודפים) שלא דרך הדוח על הרווח הכולל, וכן רווחים או הפסדים מפעילויות שהופסקו (לפני מסים), אשר על פי תקני דיווח בין לאומיים מוצגים במסגרת סעיף נפרד לאחר סעיף המיסים על ההכנסה (קרי לא יופיעו מעל סעיף המיסים על ההכנסה), יכללו בחישוב הרווח לצורך מענק בשנה בה נוצרו יכללו בחישוב הרווח לצורך מענק בשנה בה התרחשו.

"ההון העצמי של החברה" משמעו - ההון העצמי בתחילת השנה הקלנדרית בצירוף ההון היחסי שגייסה החברה במהלך אותה שנה ו/או הפחתתו (לרבות בגין חלוקת דיבידנד), כשהוא מוכפל בחלקה היחסי של התקופה - ממועד השינוי ועד לסוף אותה שנה קלנדרית מתוך 12 חודשי השנה הקלנדרית. בגין כהונה בחלק משנה קלנדרית, תהיה חברת הניהול זכאית לחלק היחסי מסכום המענק בחישוב שנתי.

בנוסף, מר נקר באמצעות חברת הניהול בבעלותו, היה זכאי, עד לחודש דצמבר 2013, לדמי ניהול חודשיים מאדגר בסך של כ-22 אלפי ש"ח בתוספת מע"מ.

ביום 21 בנובמבר 2013 אישר דירקטוריון החברה, לאחר קבלת אישור ועדת התגמול מיום 14 בנובמבר 2013 את עדכון תנאי כהונת סמנכ"ל הכספים, באמצעות חברת ניהול בבעלותו, באופן בו דמי הניהול החודשיים שישולמו לחברת הניהול יהיו כ-82 אלפי ש"ח (צמודים למדד המחירים לצרכן בגין ספטמבר 2013). כן עודכנה נוסחת המענק לו זכאית חברת הניהול בהתאם למדיניות התגמול שאימצה החברה, כדלקמן:

1. המענק האמור יינתן ככל והתשואה על ההון בשנה בגינה משולם המענק הינה לכל הפחות בשיעור של 13%.
"תשואה על ההון" - הרווח השנתי חלקי ההון העצמי של החברה;
"רווח שנתי" - הרווח השנתי המאוחד של החברה לפני מס, בהתאם לדוחות הכספיים השנתיים, בחישוב הרווח האמור ייכללו רווח או הפסד לפני מס הנובעים מעסקאות המביאות לשינוי בשיעור ההחזקה בחברות מאוחדות ואשר על פי תקני דיווח בינ"ל מוצגים ישירות במסגרת הדוח על השינויים בהון (במסגרת שינוי ביתרת העודפים) שלא דרך הרווח הכולל, וכן רווחים או הפסדים מפעילויות שהופסקו (לפני מס), אשר על פי תקני דיווח בינ"ל מוצגים במסגרת סעיף נפרד לאחר סעיף מיסים על הכנסה;
"ההון העצמי של החברה" - ההון העצמי בתחילת השנה הקלנדרית בצירוף ההון היחסי שגייסה החברה במהלך אותה שנה ו/או הפחתתו (לרבות בגין חלוקת דיבידנד), כשהוא מוכפל בחלקה היחסי של התקופה - ממועד השינוי ועד לסוף אותה שנה קלנדרית מתוך 12 חודשי השנה הקלנדרית;
 חברת הניהול תהיה זכאית למענק בסך של 0.625% מהרווח השנתי העודף מעל 13% ("**המענק השנתי**").
 2. **"הרווח השנתי העודף"** - הרווח השנתי המאוחד של החברה לפני מס, בהתאם לדוחות הכספיים השנתיים, בניכוי השיעור האמור מההון העצמי של החברה; בחישוב הרווח האמור ייכללו רווח או הפסד לפני מס הנובעים מעסקאות המביאות לשינוי בשיעור ההחזקה בחברות מאוחדות ואשר על פי תקני דיווח בינ"ל מוצגים ישירות במסגרת הדוח על השינויים בהון (במסגרת שינוי ביתרת העודפים) שלא דרך הרווח הכולל, וכן רווחים או הפסדים מפעילויות שהופסקו (לפני מס), אשר על פי תקני דיווח בינ"ל מוצגים במסגרת סעיף נפרד לאחר סעיף מיסים על הכנסה;
 לצורך חישוב המענק המדיד לחברת הניהול, הפסד לפני מס יועבר לשנה העוקבת ויצורף לרווח/הפסד בשנה זו, תוך שזקיפת הפסד כאמור תועבר הלאה עד לשנה בה הרווח השנתי יהא חיובי. רווח שלא שולם מפאת תקרת המענק לא יועבר לשנה עוקבת ולא יצטבר לרווח (הפסד) שנתי בשנה עוקבת.
 חברת הניהול תהיה זכאית לקבל 80% מהמענק השנתי בגין השנה הרלוונטית במועד ההענקה ואילו יתרת המענק השנתי תדחה ותשולם כדלקמן, ככל והתשואה על ההון בשנה הרלוונטית הינה לכל הפחות בשיעור של 13% (להלן: "**תשואת הסף**"). בתום כל אחת משתי השנים השוטפות שלאחר מועד המענק השנתי המדיד תבחן עמידתה של החברה בתשואת הסף.
 - 3.1. ככל והחברה עמדה בתשואת הסף בגין השנה הרלוונטית, ישולם לחברת הניהול החלק היחסי של המענק הנדחה, המהווה מחצית מהמענק הנדחה (10% מהמענק השנתי בכללותו) (להלן: "**חלק א' של המענק הנדחה**");
 - 3.2. ככל והחברה לא עמדה בתשואת הסף בגין השנה הרלוונטית, יועבר חלק א' של המענק הנדחה לשנה השוטפת השנייה.
 - 3.3. בשנה השוטפת השנייה, תיערך הבחינה האמורה בסעיף 3.1 לעיל ביחס למענק הנדחה בגין השנה השנייה המהווה מחצית מהמענק הנדחה (10% מהמענק השנתי בכללותו) (להלן: "**חלק ב' של המענק הנדחה**"), באופן בו ככל והחברה עמדה בתשואת הסף בגין השנה השנייה, ישולם לחברת הניהול חלק ב' של המענק הנדחה.
 - 3.4. כמו כן ככל ותשואת הסף הממוצעת בשתי השנים יחד עלתה על תשואת הסף, ישולם אף חלק א' של המענק הנדחה.
 4. סמנכ"ל הכספים יידרש להשיב חזרה לחברה תשלומים עודפים ששולמו לו במזומן כחלק מתנאי כהונתו והעסקתו, במידה ושולמו על בסיס נתונים שהתבררו כמוטעים והוצגו מחדש בדוחות הכספיים של החברה. יובהר כי הוראות סעיף קטן זה לא יחולו על תגמול הונו.
- לפרטים אודות אופציות לא רשומות שהוענקו למר נקר בשנת 2010 ראה באור 39ב' לדוחות הכספיים לעיל.

גמול דירקטורים

1. לפרטים בדבר הסכם שירותים עם הדירקטור מר יוסי קוצ'יק ראה באור 41ד' לדוחות הכספיים.
2. בנוסף לאמור בסעיף 1 לעיל, החברה שילמה בגין שנת 2013 גמול לדירקטורים ולדירקטורים חיצוניים של החברה שאינם מפורטים בטבלה לעיל, בגין כהונתם, סך כולל של כ- 474 אלפי ש"ח. סך תשלום מבוסס מניות לדירקטורים של החברה, שאינם מפורטים בטבלה לעיל, הסתכם בשנת 2013 בכ- 18 אלפי ש"ח.
3. לפרטים אודות הקצאת אופציות, בשנים קודמות, לדירקטורים בחברה, ראה באור 39ב' לדוחות הכספיים.

בעל השליטה בתאגיד

(תקנה 21א)

בעלת השליטה בחברה הינה צור שמיר אחזקות בע"מ ("צור"), חברה ציבורית שמניותיה רשומות למסחר בבורסה, המחזיקה בכ-76.94% מהונה המונפק והנפרע של החברה. למיטב ידיעת החברה, בעלי השליטה מכוח הסכם בעלי מניות בצור הינם הגב' שרה שנידמן, וה"ה אבינועם שנידמן, משה (מוקי) שנידמן ודורון שנידמן, באמצעות חברות פרטיות בבעלותם, כדלקמן:

בעל העניין	כמות (ע"נ) למועד הדוח	שעור בהון ובהצבעה לד"ח ובהצבעה למועד הד"ח	שעור בהון ובהצבעה בדילול מלא
שנידמן שרה באמצעות חברה בבעלותה ¹⁸	10,042,541	15.99%	15.67%
שנידמן משה (מוקי) באמצעות חברות בבעלותו ¹⁹	15,449,230	24.60%	24.10%
א.ד.ש. אחדות אחזקות בע"מ חברה פרטית בבעלות שנידמן אבינועם ושנידמן דורון ²⁰	15,658,388	24.94%	24.43%
שנידמן דורון באמצעות חברה בבעלותו ²¹	478,889	0.76%	0.75%

עסקאות עם בעל שליטה

(תקנה 22)

א. עסקאות החברה עם בעל שליטה:

1. עסקאות המניות בסעיף 4)270 לחוק החברות

- לפרטים אודות הענקת כתב שיפוי וכיסוי אחריותם של ה"ה משה (מוקי) שנידמן ודורון שנידמן בחברה ובחברות בנות וקשורות שלה בפוליסה לביטוח אחריות ונושאי משרה, ראה תקנה 29א' לפרק זה.
- לפרטים בדבר חידוש התקשרות החברה בהסכמים למתן שירותי ניהול עם חברות הניהול בבעלותם של ה"ה משה (מוקי) שנידמן ודורון שנידמן, ראה באור 41ד' לדוח הכספי.

2. עסקאות אחרות

- בדבר היתר ליחידי קבוצת השליטה בישר-ביטוח, ראה באור 26ט' לדוחות הכספיים.
- לפרטים אודות נוהל עסקאות זניחות, ראה סעיף 17 לפרק ב' - דוח הדירקטוריון.

ב. עסקאות אדגר, חברה מאוחדת של החברה, עם בעל שליטה:

1. עסקאות המניות בסעיף 4)270 לחוק החברות

- בדבר הסכם שירותי ניהול ותוכנית מענקים ליו"ר דירקטוריון אדגר, מר דורון שנידמן, ראה באור 41ד' לדוחות הכספיים.
- לפרטים בדבר הענקת שיפוי וביטוח לה"ה אבינועם שנידמן, משה (מוקי) שנידמן ודורון שנידמן, בגין כהונתם כנושאי משרה באדגר, ראה באור 41ד' לדוחות הכספיים.

2. עסקאות אחרות

- אודות פרטים בדבר שכירות משרדים מחברה מאוחדת אדגר, ראה באור 41ד' לדוחות הכספיים.
- אודות הסכם לשימוש משותף במערכות טכנולוגיות, ראה באור 41ד' לדוחות הכספיים.

¹⁸ גב' שרה שנידמן מחזיקה בכל הון המניות המונפק והנפרע של ש.ש. אחדות אחזקות בע"מ (להלן: "ש.ש. אחזקות") למעט מניה מיוחדת המוחזקת על ידי מר משה (מוקי) שנידמן, מנכ"ל החברה, המקנה לו את זכויות ההצבעה בחברת ש.ש. אחזקות.

¹⁹ מ.ש. אחדות אחזקות בע"מ, ומשה שנידמן שרותי ניהול בע"מ, חברות פרטיות בבעלות ובשליטת מר משה (מוקי) שנידמן.

²⁰ א.ד.ש. אחזקות הינה חברה פרטית בשליטת ה"ה אבינועם שנידמן (48.16% מההון ו- 50% מזכויות ההצבעה) ובנו, מר דורון שנידמן, (31.02% מההון באמצעות חברה פרטית בבעלותו המלאה, בטא השקעות ופיתוח בע"מ ("בטא") ו- 20.82% מההון במישרין וכן 50% מזכויות ההצבעה במישרין).

²¹ בטא השקעות ופיתוח בע"מ, חברה פרטית בבעלות ובשליטת מר דורון שנידמן.

ג. עסקאות ישיר ביטוח, חברה מאוחדת של החברה, עם בעל שליטה:

1. עסקאות המנויות בסעיף 270(4) לחוק החברות

לפרטים בדבר הענקת שיפוי וביטוח לה"ה משה (מוקי) שנידמן ודורון שנידמן, בגין כהונתם כנושאי משרה בישר ביטוח, ראה באור 41' לדוחות הכספיים.

החזקות בעלי עניין ונושאי משרה בכירה בחברה ובחברות מוחזקות

(תקנה 24)

לפרטים אודות אחזקות בעלי עניין בחברה בניירות ערך של החברה, ר' דיווחים מיידים מהימים 2 במרץ 2014 (מס' אסמכתא 2014-01-003057) ו-10 במרץ 2014 (מס' אסמכתא 2014-01-009387).

לפרטים אודות אחזקות בעלי עניין בחברה בניירות ערך של חברות מוחזקות מהותיות של החברה, ר' דיווחים מיידים מהימים 2 במרץ 2014 (מס' אסמכתא 2014-01-003357), 10 במרץ 2014 (מס' אסמכתא 2014-01-009390) ו-13 במרץ 2014 (מס' אסמכתא 2014-01-014814).

מניות רדומות:

לפרטים ראה תקנה 24 א להלן.

הון רשום, הון מונפק וניירות ערך המירים

(תקנה 24 א)

לפרטים אודות ההון הרשום, ההון המונפק וניירות ערך המירים של החברה ר' דיווח מידי מיום 21 בינואר 2014 מס' אסמכתא 2014-01-021118.

מרשם בעלי המניות של החברה

(תקנה 24 ב)

לפרטים אודות מרשם בעלי המניות של החברה ראה דיווח מידי מיום 21 בינואר 2014 מס' אסמכתא 2014-01-021118.

מען רשום של החברה

(תקנה 25 א)

מען רשום: רח' אפעל 35 פתח תקווה, 49511

מספר טלפון: 03-6251400

מספר פקס: 03-9191330

כתובת דואר אלקטרוני: ori@d-ifi.com

דירקטוריון החברה (תקנה 26)

שם הדירקטור	מספר תעודת זהות	תאריך לידה	מענו להמצאת כתבי בי-דין	נתינות	חברות בועדה או ועדות של הדירקטוריון	דירקטור בלתי תלוי/ דירקטור חיצוני	בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית או כשירות מקצועית	תפקיד שממלא כעובד החברה, של חברה בת שלה, של חברה קשורה שלה, או של בעל עניין בה	התאריך שבו החלה כהונתו כדירקטור של החברה	השכלה	עיסוק ב-5 שנים האחרונות ופירוט תאגידים בהם משמש כדירקטור	בן משפחה של בעל עניין אחר בחברה
1 משה (מוקי) שנידמן	053906764	8.3.1956	הרכס 9, סביון	ישראלית	לא	לא	לא	12.9.1994	השכלה אקדמאית חלקית	מכהן כדירקטור בחברות: צור שמיר אחזקות בע"מ ²² , ישיר איי.די. אחזקות בע"מ, נכסי צור שמיר (1989) בע"מ, צור שמיר פיננסים (1997) בע"מ, מימון ישיר (ליסינג) מקבוצת ישיר בע"מ, אדגר השקעות ופיתוח בע"מ, אדגר אחזקות בינלאומיות בע"מ, מ.ש. אחדות אחזקות בע"מ ומשה שנידמן שירותי ניהול בע"מ.	בנה של שרה שנידמן, בן אחיו של אבינועם שנידמן ובן דודו של דורון שנידמן	
2 דורון שנידמן ²³	022682140	24.9.1966	הנוריות 24 הרצליה	ישראלית	לא	לא	לא	12.9.1994	תואר ראשון בכלכלה מאונ' תל אביב	מכהן כדירקטור בחברות: צור שמיר אחזקות בע"מ, נכסי צור שמיר (1989) בע"מ, צור שמיר פיננסים (1997) בע"מ, איי.די. אחזקות בינלאומיות בע"מ, מימון ישיר (ליסינג) מקבוצת ישיר בע"מ, אדגר אחזקות בינלאומיות בע"מ, אנמוי אינטרנשיונל בע"מ, האודן סוכנות לביטוח בע"מ, בטא השקעות ופיתוח בע"מ, דורון שנידמן בע"מ, ד.ש. אחזקות בע"מ וד.ש. אחדות אחזקות בע"מ.	בנו של אבינועם שנידמן, ובן דודו של משה (מוקי) שנידמן.	
3 יוסי קוצ'יק	051008035	14.11.1951	האשל 10, הרצליה פיתוח	ישראלית	לא	לא	לא	10.07.2005	בוגר מדעי המדינה ויחסים בינלאומיים מהאוניברסיטה העברית בירושלים ומוסמך במנהל ציבורי מהאוניברסיטה	מכהן כדירקטור בחברות: איי.די. אחזקות בינלאומיות בע"מ, אדגר השקעות ופיתוח בע"מ, מימון ישיר (ליסינג) מקבוצת ישיר בע"מ. בעלים של קוצ'יק – יזמות, ניהול וייעוץ בע"מ ויוסי קוצ'יק מירב פרסי צדוק אסטרטגיה תקשורתית בע"מ. בעבר - כיהן כמנכ"ל משרד ראש הממשלה, ממונה על השכר במשרד האוצר, נשיא P.O.C –	לא	

²² ביום 29 בדצמבר 2013 חדל לשמש כדירקטור בצור שמיר אחזקות בע"מ, ממשיך לכהן כמנכ"ל צור שמיר.
²³ ביום 5 בינואר 2014 חדל לשמש כדירקטור בחברה, ממשיך לכהן כמנכ"ל החברה.

ביטוח ישיר - השקעות פיננסיות בע"מ

שם הדירקטור	מספר תעודת זהות	תאריך לידה	מענו להמצאת כתבי בי-דין	נתינות	חברות בוועדה או ועדות של הדירקטוריון	דירקטור בלתי תלוי/ דירקטור חיצוני	בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית או כשירות או מקצועית	תפקיד שממלא כעובד החברה, של חברה בת קשורה שלה, או של בעל עניין בה	התאריך שבו החלה כהונתו כדירקטור של החברה	השכלה	עיסוק ב-5 שנים האחרונות ופירוט תאגידים בהם משמש כדירקטור	בן משפחה של בעל עניין אחר בחברה
										טה העברית בירושלים.	חברה ליעוץ אסטרטגי, יו"ר קבוצת מנפאואר, יו"ר נת"ע (נתיבי תחבורה עירוניים) בע"מ, דירקטור באי.די.איי אחזקות בע"מ ודירקטור בקואופ הריבוע הכחול.	
4	ציפורה גלים	02705325	19.5.1944	אשכולות 66 מעלות תרשיחא	ישראלית	ועדת תגמול, ועדת ביקורת, ועדה לאישור דוחות כספיים, ועדה פנימית לאכיפה מנהלית.	דירקטורית חיצונית	כן	אין	22.11.2006	בוגרת בכלכלה ופילוסופיה מהאוניברסיטה העברית בירושלים.	לא
5	אברהם (בייגה) שוחט	07613086	14.6.1936	האוזנר 2 תל אביב	ישראלית	ועדת תגמול, ועדת ביקורת, ועדה לאישור דוחות כספיים, ועדה פנימית לאכיפה מנהלית.	דירקטור חיצוני	כן	אין	14.6.2006	בוגר הנדסה אזרחית מהטכניון בחיפה.	לא
6	ג'רי מנדל	014750095	21.5.1964	ת.ד. 3328 סביון, 56540	ישראלית	ועדת תגמול, ועדת ביקורת, ועדה לאישור דוחות כספיים החל מ-20.2.2011, ועדה פנימית לאכיפה מנהלית	דירקטור בלתי תלוי	כן	אין	1.4.2008	בוגר הנדסת תעשייה וניהול מאוניברסיטת תל אביב ומוסמך מנהל עסקים מאוניברסיטת קולומביה בניו-יורק ארה"ב.	לא

ביטוח ישיר - השקעות פיננסיות בע"מ

שם הדירקטור	מספר תעודת זהות	תאריך לידה	מענו להמצאת כתבי בי-דין	נתינות	חברות בועדה או ועדות של הדירקטוריון	דירקטור בלתי תלוי/ דירקטור חיצוני	בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית או כשירות מקצועית	תפקיד שממלא כעובד החברה, של חברה בת קשורה שלה, או של בעל עניין בה	התאריך שבו החלה כהונתו כדירקטור של החברה	השכלה	עיסוק ב-5 שנים האחרונות ופירוט תאגידים בהם משמש כדירקטור	בן משפחה של בעל עניין אחר בחברה
7	חיים רמון	08699993	10.4.1950	ראול ולנברג 2, תל אביב	ישראלית	לא	לא	אין	3.9.2009	תואר ראשון במשפטים, אוניברסיטת תל אביב. מוסמך כעורך דין.	דירקטוריון בתאגידים הבאים: מפעלים פטרוכימיים בישראל בע"מ, יו"ר בלייפויב בע"מ, הראל אחזקות מועדון הכדורגל הפועל תל אביב בע"מ, אדגר השקעות ופיתוח בע"מ, מימון ישיר (ליסינג) מקבוצת ישיר בע"מ ומימון ישיר מקבוצת ישיר (2006) בע"מ. כיהן כחבר כנסת, שר ויו"ר ועדת השרים לביקורת המדינה והמנהל, שר המשפטים, המשנה לראש הממשלה. משמש כחבר	לא
8	אמנון נויבך	03432432	14.4.1944	המעגל 12, קריית אונו	ישראלית	לא	כן	יו"ר ועדת השקעות באי.די.איי חברה לביטוח בע"מ.	23.5.2011	תואר ראשון בכלכלה ומנהל עסקים ותואר שני בכלכלה, שניהם מאוניברסיטת בר אילן.	לא	

נושאי משרה בכירה של החברה (תקנה 26א)

שם נושא המשרה הבכירה	מספר תעודת זהות	תאריך לידה	תאריך תחילת כהונה	תפקידו בחברה, בחברת הבת שלה, בחברה קשורה שלה או בבעל עניין בה	בעל עניין בחברה	בן משפחה של נושא משרה בכירה אחר או של בעל עניין בחברה	השכלה	עיסוק בחמש שנים האחרונות
1 רונן נקר	023635436	11.1.1968	1.7.2010	סמנכ"ל כספים בחברה ואחראי על ניהול סיכוני שוק בחברה, סמנכ"ל כספים בצור שמיר אחזקות בע"מ. משמש כדירקטור בחברות אדגר חן הצפון ניהול ושירותים בע"מ, אדגר השקעות הון בע"מ, Anemoi international Italy One S.r.l (י"ר) ואנמוי אינטרנשיונל בע"מ (י"ר). עד חודש יולי 2012 חבר ועדת השקעות נוסטרו באי.די.איי. חברה לביטוח בע"מ. מחודש יולי 2012 חבר ועדת השקעות משתתפת באי.די.איי. חברה לביטוח בע"מ.	לא	לא	בוגר כלכלה וחשבונאות מאוניברסיטת בן גוריון. רואה חשבון. M.A במנהל עסקים.	כיהן כסמנכ"ל כספים בחברת אדגר השקעות ופיתוח בע"מ עד לשנת 2010
2 שרון חרן ²⁴	028958650	16.11.1971	1.1.2011	סמנכ"ל פיתוח עסקי בחברה.	לא	לא	בוגר כלכלה וניהול ומוסמך במנהל עסקים מאוניברסיטת תל אביב	כיהן כסמנכ"ל תכנון עסקי בחברה עד ליום 31.3.2009, עסק ביעוץ ויזום פרויקטים בחו"ל בתחומי הביטוח
3 אורי שטרן	034409292	25.3.1978	1.9.2011	חשב בחברה ומנהל כספים בישר אי.די.איי. אחזקות בע"מ.	לא	לא	מוסמך במנהל עסקים ובוגר בחשבונאות ומנהל עסקים, מהמכללה למנהל, רואה חשבון	כיהן כמנהל לסמנכ"ל הכספים בצור שמיר אחזקות בע"מ במשך 4 שנים.
4 ענת קלמן	028507259	26.1.1971	31.12.2008	מבקרת פנימית בחברה ויתר חברות קבוצת צור שמיר.	לא	לא	בוגרת כלכלה וחשבונאות מהאוניברסיטה העברית, רואה חשבון	מבקרת פנים בקבוצת צור שמיר מזה חמש וחצי שנים. בעבר שימשה כמנהלת צוות בתחום הביקורת הפנימית במשרד פאהן קנה, ר"ח.
5 אודי אפרון	031826431	31.10.1974	23.5.2011	מזכיר החברה, משמש כיועץ משפטי חיצוני לחברה ולחברות נוספות בקבוצת צור שמיר.	לא	לא	בוגר משפטים מהמסלול האקדמי של המכללה למנהל ומוסמך כעורך דין	שותף במשרד עורכי דין מ.פירון ושות', מנהל מחלקת שוק ההון. עד לשנת 2008 כעורך דין ברשות ניירות ערך.

²⁴ כהונתו בחברה עתידה להסתיים ביום 30 ביוני 2014.

מורשי חתימה עצמאיים של התאגיד

(תקנה 26ב)

מורשי החתימה העצמאיים בחברה, הינם:

1. מר משה (מוקי) שנידמן, המכהן כיו"ר דירקטוריון החברה.
2. מר דורון שנידמן, המכהן כמנכ"ל ודירקטור בחברה²⁵.

נוכח הקרבה המשפחתית בין ה"ה המפורטים לעיל, ולאור החלטת החברה בדבר זכויות החתימה בשם החברה, בכוחם של האנשים המפורטים לעיל, בצירוף חותמת החברה או שמה המודפס, לחייב את החברה בחתימתם המשותפת לכל דבר ועניין.

רואי החשבון של התאגיד

(תקנה 27)

קוסט פורר גבאי את קסירר, רואי חשבון מרח' עמינדב 3, תל-אביב.

שינויים בתזכיר או בתקנון ההתאגדות

(תקנה 28)

בתקופת הדוח לא חל שינוי בתקנון החברה.

המלצות והחלטות הדירקטוריון

(תקנה 29)

1. לפרטים בדבר הצעת רכש חליפין למניות החברה, ראה סעיף 1.4.9 לפרק א' לעיל.
- לפרטים אודות חלוקת דיבידנד ראה סעיף 1.7 בפרק א' לדוח התקופתי.
2. בשנת הדוח לא התקבלו החלטות דירקטוריון בנושאים המפורטים בתקנות 29(ב).

החלטות אסיפה כללית מיוחדת:

1. לעניין החלטות בדבר התקשרויות עם נושאי משרה בכירה ראה תקנה 21 לעיל.
2. לפרטים בדבר שיפוי וביטוח ראה תקנה 29א' להלן.
3. ביום 21 באוקטובר 2013 אישרה אסיפת בעלי המניות בחברה את מדיניות התגמול של החברה בהתאם להוראות סעיף 267א' לחוק החברות. לפרטים ראה דיווח מיידי מיום 21 באוקטובר 2013 מס' אסמכתא: 2013-01-171666 (מידע זה מהווה הכללה על דרך ההפניה).

²⁵ ביום 5 בינואר 2014 חדל לשמש כדירקטור בחברה, ממשיך לכהן כמנכ"ל החברה.

החלטות החברה

(תקנה 29א)

עסקאות חריגות הטעונות אישורים מיוחדים לפי סעיף 270(1) לחוק החברות

בשנת הדוח לא אושרו עסקאות כאמור.

ביטוח ושיפוי

1. לפרטים נוספים אודות תנאי פוליסת ביטוח לנושאי משרה ר' דיווח מיידי של החברה מיום 29 באוגוסט, 2012 (מס' אסמכתא 2012-01-223671).
2. לפרטים נוספים אודות כתב התחייבות לשיפוי המקובל בחברה הניתן לנושאי משרה בחברה ר' נספח ג' לדיווח מיידי של החברה מיום 26 באוקטובר 2011 (מס' אסמכתא 2011-01-307908).

ביטוח ישיר – השקעות פיננסיות בע"מ

דורון שנידמן
מנהל כללי

משה (מוקי) שנידמן
יו"ר הדירקטוריון

20 במרס, 2014

ביטוח ישיר השקעות פיננסיות בע"מ

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

ליום 31 בדצמבר, 2013

(תקנה 9ג')

מבוקרים

תוכן העניינים

עמוד

2	דוח מיוחד של רואה החשבון המבקר על מידע כספי נפרד לפי תקנה 9'ג
3	דוח מיוחד לפי תקנה 9'ג
4	נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על המצב הכספי המיוחסים לחברה
5	נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על הרווח או הפסד והרווח (הפסד) כולל אחר המיוחסים לחברה
6-7	נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על תזרימי המזומנים המיוחסים לחברה
8-12	מידע נוסף

לכבוד

בעלי המניות של ביטוח ישיר השקעות פיננסיות בע"מ

א.ג.,

הנדון: דוח מיוחד של רואה החשבון המבקר על מידע כספי נפרד לפי תקנה 9' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970

ביקרנו את המידע הכספי הנפרד המובא לפי תקנה 9' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970 של ביטוח ישיר השקעות פיננסיות בע"מ (להלן - "החברה") לימים 31 בדצמבר 2013 ו-2012 ולכל אחת משלוש השנים שהאחרונה שבהן הסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2013 ואשר נכלל מעמוד ה-3 (כולל) עד עמוד ה-12 (כולל) לדוח התקופתי של החברה. המידע הכספי הנפרד הינו באחריות הדירקטוריון וההנהלה של החברה. אחריותנו היא לחוות דיעה על המידע הכספי הנפרד בהתבסס על ביקורתנו.

לא ביקרנו את המידע הכספי הנפרד מתוך הדוחות הכספיים של חברות מוחזקות אשר הנכסים בניכוי התחייבויות המיוחסים להן, נטו הסתכמו לסך של 385,283 אלפי ש"ח ו-329,025 אלפי ש"ח לימים 31 בדצמבר 2013 ו-2012, בהתאמה, ואשר חלקה של החברה ברווחי החברות הנ"ל הסתכם לסך של 76,678 אלפי ש"ח, 57,705 אלפי ש"ח ו-71,166 אלפי ש"ח לשנים שהסתיימו בימים 31 בדצמבר 2013, 2012 ו-2011, בהתאמה. הדוחות הכספיים של אותן חברות בוקרו על ידי רואי חשבון אחרים שדוחותיהם הומצאו לנו וחוות דעתנו, ככל שהיא מתייחסת לסכומים שנכללו בגין אותן חברות, מבוססת על דוחות רואי החשבון האחרים.

ערכנו את ביקורתנו בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל. על פי תקנים אלה נדרש מאיתנו לתכנן את הביקורת ולבצע במטרה להשיג מידה סבירה של ביטחון שאין במידע הכספי הנפרד הצגה מוטעית מהותית. ביקורת כוללת בדיקה מדגמית של ראיות התומכות בסכומים ובפרטים הכלולים במידע הכספי הנפרד. ביקורת כוללת גם בחינה של הכללים החשבונאיים שיושמו בעריכת המידע הכספי הנפרד ושל האומדנים המשמעותיים שנעשו על ידי הדירקטוריון וההנהלה של החברה וכן הערכת נאותות ההצגה של המידע הכספי הנפרד בכללותה. אנו סבורים שביקורתנו ודוחות רואי החשבון האחרים מספקים בסיס נאות לחוות דעתנו.

לדעתנו, בהתבסס על ביקורתנו ועל הדוחות של רואי חשבון אחרים, המידע הכספי הנפרד ערוך, מכל הבחינות המהותיות, בהתאם להוראות תקנה 9' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.

מבלי לסייג את חוות דעתנו הנ"ל, אנו מפנים את תשומת הלב לאמור בבאור 42' לדוחות הכספיים המאוחדים בדבר חשיפה לבקשות לאישור תובענות כייצוגיות בחברה מאוחדת.

דוח מיוחד לפי תקנה 9'ג

נתונים כספיים ומידע כספי מתוך הדוחות הכספיים המאוחדים

המיוחסים לחברה

להלן נתונים כספיים ומידע כספי נפרד המיוחסים לחברה מתוך הדוחות הכספיים המאוחדים של הקבוצה ליום 31 בדצמבר, 2013 המפורסמים במסגרת הדוחות התקופתיים (להלן - דוחות מאוחדים), המוצגים בהתאם לתקנה 9'ג לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.

עיקרי המדיניות החשבונאית שיושמה לצורך הצגת נתונים כספיים אלה פורטו בבאור 2 לדוחות המאוחדים.

חברות מוחזקות כהגדרתן בבאור 1 לדוחות המאוחדים.

ביטוח ישיר השקעות פיננסיות בע"מ

נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על המצב הכספי המיוחסים לחברה

ליום 31 בדצמבר		מידע נוסף	
2012	2013		
אלפי ש"ח			
73,733	53,864	2	<u>נכסים שוטפים</u>
1,210	399		מזומנים ושווי מזומנים
33,972	128,555	3	חייבים ויתרות חובה
			נכסים פיננסיים
<u>108,915</u>	<u>182,818</u>		
			<u>נכסים לא שוטפים</u>
1,032,787	1,201,774	4	השקעות, הלוואות ושטרי הון לחברות מוחזקות
1,448	2,194		רכוש קבוע
<u>1,034,235</u>	<u>1,203,968</u>		
<u>1,143,150</u>	<u>1,386,786</u>		
			<u>התחייבויות שוטפות</u>
60,000	-		דיבידנד לשלם
6,492	8,793		זכאים ויתרות זכות
380	310		מסים שוטפים לשלם
3,203	126,482	5	התחייבויות פיננסיות
<u>70,075</u>	<u>135,585</u>		
			<u>התחייבויות לא שוטפות</u>
482,863	559,450	5	התחייבויות פיננסיות
-	595		נגזרים פיננסיים
600	1,200		התחייבויות בשל הטבות לעובדים, נטו
<u>483,463</u>	<u>561,245</u>		
			<u>הון</u>
76,421	77,305		הון מניות
170,743	179,052		פרמיה על מניות
25,993	(29,227)		קרנות הון
399,182	545,553		יתרת רווח
(82,727)	(82,727)		מניות אוצר
<u>589,612</u>	<u>689,956</u>		סך הכל הון
<u>1,143,150</u>	<u>1,386,786</u>		

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

רוגן נקר סמנכ"ל כספים	דורון שנידמן מנהל כללי	משה (מוקי) שנידמן יו"ר הדירקטוריון	20 במרס, 2014 תאריך אישור הדוחות הכספיים
--------------------------	---------------------------	---------------------------------------	---

ביטוח ישיר השקעות פיננסיות בע"מ

נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על הרווח או הפסד ורווח כולל אחר המיוחסים לחברה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			מידע נוסף	
2011	2012	2013		
אלפי ש"ח				
12,112	24,128	26,527	6	רווחים מהשקעות, נטו והכנסות מימון אחרות
22,316	23,207	19,961		הכנסות מדמי ניהול
36,539	106,306	110,588		חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות
15	-	107		הכנסות אחרות
<u>70,982</u>	<u>153,641</u>	<u>157,183</u>		סך הכל הכנסות
35,432	27,426	19,973		הוצאות הנהלה וכלליות
39,798	36,730	56,374		הוצאות מימון
-	95	-		הוצאות אחרות
<u>75,230</u>	<u>64,251</u>	<u>76,347</u>		סך הכל הוצאות
(4,248)	89,390	80,836	7	רווח (הפסד) לפני מסים על ההכנסה
(22)	-	-		הטבת מס
<u>(4,226)</u>	<u>89,390</u>	<u>80,836</u>		רווח נקי (הפסד) המיוחס לחברה
				רווח (הפסד) כולל אחר המיוחס לחברה (לאחר השפעת המס):
(4,141)	(5,776)	5,442		רווח (הפסד) בגין עסקאות גידור תזרימי מזומנים, נטו
25,123	1,043	(57,643)		התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילויות
336	-	-		חוץ
364	(579)	(450)		שערוך בעקבות סיווג רכוש קבוע לנדל"ן להשקעה
<u>21,682</u>	<u>(5,312)</u>	<u>(52,651)</u>		רווח (הפסד) אקטוארי בגין תכנית להטבה מוגדרת
				סך הכל רווח (הפסד) כולל אחר המיוחס לחברה
<u>17,456</u>	<u>84,078</u>	<u>28,185</u>		סך הכל רווח כולל המיוחס לחברה

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

ביטוח ישיר השקעות פיננסיות בע"מ

נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על תזרימי המזומנים המיוחסים לחברה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			נספח	
2011	2012	2013		
אלפי ש"ח				
(34,906)	(22,981)	(31,844)	א'	תזרימי מזומנים ששימשו לפעילות שוטפת של החברה
<u>תזרימי מזומנים מפעילות השקעה של החברה</u>				
-	120,000	-		קבלת דיבידנד מחברה בת
-	100,000	-		פרעון מניות בנות פדיון שהונפקו על ידי חברה בת
13,727	-	-		פרעון פקדון בגין התחייבויות לבעלי אגרות החוב
(35,179)	(13,102)	27,815		פרעון (מתן) הלוואות ושטרי הון לחברות מוחזקות
87,695	(561)	(91,986)		מימוש נכסים (השקעה בנכסים) פיננסיים אחרים, נטו
(2,916)	(5,548)	(689)		השקעה בחברות מוחזקות
(821)	(359)	(1,215)		רכישת רכוש קבוע
149	456	173		תמורה ממכירת רכוש קבוע
62,655	200,886	(65,902)		מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) השקעה של החברה
<u>תזרימי מזומנים מפעילות מימון של החברה</u>				
-	(72,564)	-		רכישה עצמית של מניות החברה
-	-	267,122		תמורה מהנפקת אגרות חוב
-	-	(80,098)		מתן פקדון בגין אגרות חוב
-	5,641	853		תמורה נטו ממימוש אופציות למניות החברה
(36,000)	(40,000)	(110,000)		דיבידנד ששולם לבעלי מניות החברה
(36,000)	(106,923)	77,877		מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון של החברה
(8,251)	70,982	(19,869)		<u>עלייה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים</u>
11,002	2,751	73,733		<u>יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה</u>
2,751	73,733	53,864		<u>יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה</u>

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2011	2012	2013
אלפי ש"ח		

נספח א' - תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת של החברה

(4,226)	89,390	80,836	רווח נקי (הפסד) המיוחס לחברה
			התאמות לסעיפי רווח או הפסד של החברה:
(22)	-	-	מסים על ההכנסה (הטבת מס)
474	487	403	פחת והפחתות
2,961	1,615	492	עלות תשלום מבוסס מניות
(36,539)	(106,306)	(110,588)	חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות
(15)	95	(107)	הוצאות (הכנסות) אחרות
(12,112)	(24,128)	(26,527)	רווחים מהשקעות, נטו והכנסות מימון אחרות
(355)	-	600	שינוי בהתחייבויות בשל הטבות לעובדים, נטו
39,798	36,730	56,374	הוצאות מימון
(5,810)	(91,507)	(79,353)	

שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות של החברה:

(2)	(1,086)	737	ירידה (עלייה) בחייבים ויתרות חובה
(151)	6,223	3,581	עלייה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות
(153)	5,137	4,318	

מזומנים ששולמו והתקבלו במהלך השנה בחברה עבור:

(27,224)	(28,669)	(41,717)	ריבית ששולמה
4,350	2,660	3,966	ריבית שהתקבלה
-	-	176	דיבידנד שהתקבל
(1,843)	(45)	(70)	מסים ששולמו
-	53	-	מסים שהתקבלו
(24,717)	(26,001)	(37,645)	

מזומנים נטו ששימשו לפעילות שוטפת של החברה

נספח ב' - פעילויות מהותיות שאינן במזומן

-	60,000	-	דיבידנד שהוכרז וטרם שולם לבעלי המניות של החברה
---	--------	---	--

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

1. כללי

א. הגדרות

- החברה - ביטוח ישיר השקעות פיננסיות בע"מ.
- הדוחות המאוחדים - הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר, 2013.
- חברה מוחזקת - חברה מאוחדת וחברה, לרבות שותפות, שההשקעה בה כלולה, במישרין או בעקיפין במידע הכספי הנפרד על בסיס השווי המאזני, כפי שהוגדר בתקן חשבונאות בינלאומי מספר 28.

ב. אופן פירוט המידע הכספי הנפרד

המידע הכספי הנפרד של החברה נערך בהתאם להוראות תקנה ג' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים) התש"ל-1970, לרבות הפרטים האמורים מהתוספת העשירית לתקנות האמורות ("התוספת העשירית"). כמו כן, נכללים במסגרת המידע הנוסף שיובא להלן, גילויים בנוגע למידע מהותי נוסף, בהתאם לדרישות הגילוי האמורות בתקנה האמורה וכמפורט בתוספת העשירית, ככל שמידע זה לא נכלל בדוחות המאוחדים באופן המתייחס במפורש לחברה עצמה.

1. נכסים והתחייבויות הכלולים בדוחות המאוחדים המיוחסים לחברה עצמה (למעט בגין חברות מוחזקות) מוצגים ומפורטים לפי סוגי הנכסים וההתחייבויות. נתונים אלו סווגו באותו אופן בו סווגו בדוחות המאוחדים על המצב הכספי.

נתונים אלה משקפים, בין היתר, את היתרות ההדדיות בין החברה לחברות מוחזקות אשר בוטלו במסגרת הדוחות המאוחדים. לעניין זה, נתונים אלו הוצגו בהתאם להוראות תקן חשבונאות בינלאומי 1 ובהתאמה, ככל שרלוונטי, לאופן הפירוט בדוחות המאוחדים על המצב הכספי. ההכרה והמדידה נעשו בהתאם לעקרונות ההכרה והמדידה שנקבעו בתקני דיוח כספי בינלאומיים כך שעסקאות אלו טופלו כעסקאות שבוצעו מול צדדים שלישיים.

כמו כן, נכלל מידע כספי בדבר סכום נטו, בהתבסס על הדוחות המאוחדים, המיוחס לחברה עצמה, של סך הנכסים בניכוי סך ההתחייבויות, בגין חברות מוחזקות לרבות מוניטין.

2. הכנסות והוצאות הכלולות בדוחות המאוחדים המיוחסות לחברה עצמה (למעט בגין חברות מוחזקות) מוצגות לפי סוגי הכנסות וההוצאות בפילוח בין רווח או הפסד ורווח כולל אחר. נתונים אלו סווגו באותו אופן בו סווגו בדוחות הרווח וההפסד המאוחדים ובדוחות על הרווח הכולל המאוחדים.

כמו כן, נתונים אלו משקפים, בין היתר, את תוצאות הפעילות בגין עסקאות הדדיות שבוטלו במסגרת הדוחות המאוחדים. לעניין זה, נתונים אלו הוצגו בהתאם להוראות תקן חשבונאות בינלאומי 1 ובהתאמה, ככל שרלוונטי, לאופן הפירוט בדוחות רווח או הפסד ובדוחות על הרווח הכולל.

3. תזרימי מזומנים הכלולים בדוחות המאוחדים המיוחסים לחברה עצמה (למעט בגין חברות מוחזקות) מוצגים כשהם לקוחים מתוך הדוחות המאוחדים על תזרימי המזומנים, בפילוח לפי תזרימי מפעילות שוטפת, תזרימי מפעילות השקעה ותזרימי מפעילות מימון ותוך פירוט מרכיביהם. נתונים אלו סווגו באותו אופן בו סווגו בדוחות המאוחדים.

המדיניות החשבונאית שפורטה בבאורים 2, 3 ו-4 בדוחות המאוחדים, יושמה באותו האופן, לצורך הצגת המידע הכספי הנפרד של החברה.

2. מזומנים ושווי מזומנים

ההרכב:

31 בדצמבר	
2012	2013
אלפי ש"ח	
73,712	53,859
21	5
<u>73,733</u>	<u>53,864</u>

מזומנים בקופה ובתאגיד בנקאי במטבע ישראלי
מזומנים בקופה ובתאגיד בנקאי במטבע חוץ

3. נכסים פיננסיים

ההרכב:

31 בדצמבר	
2012	2013
אלפי ש"ח	
5,284	9,261
22,991	56,442
-	51,741
5,697	11,111
<u>33,972</u>	<u>128,555</u>

אגרות חוב ממשלתיות מוצגות בשווי הוגן דרך רווח או הפסד
נכסי חוב אחרים שאינם ניתנים להמרה, מוצגים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד
קרנות כספיות מוצגות בשווי הוגן דרך רווח או הפסד
מניות

סך הכל נכסים פיננסיים

4. השקעות, הלוואות ושטרי הון לחברות מוחזקות

להלן ההרכב:

סך השקעות והלוואות בחברות מוחזקות	הלוואות ושטרי הון אלפי ש"ח	היקף השקעה בחברה	שיעור ההחזקה		
				31 בדצמבר, 2013	31 בדצמבר, 2012
1,198,624	268,360	930,264	100%	1,019,228	273,111
3,150	15,314	(12,164)	51%	7,016	14,061
-	-	-	15.5%	6,000	6,000
<u>1,201,774</u>	<u>283,674</u>	<u>918,100</u>		<u>543</u>	<u>543</u>
				<u>1,032,787</u>	<u>293,172</u>

סך הכל השקעה בחברות מוחזקות

31 בדצמבר, 2012
ישיר אי.די.איי. אחזקות בע"מ
אנמוי אינטרנשיונל בע"מ*
מימון ישיר מקבוצת ישיר (2006) בע"מ
הון הטבע בע"מ

סך הכל השקעה בחברות מוחזקות

(* כולל הלוואה לחברה בת של אנמוי אינטרנשיונל בע"מ.
(**) מוחזקת ע"י ישיר אי.די.איי. אחזקות בע"מ.

לפרטים נוספים בדבר השקעה בחברות מוחזקות, ראה באור 6 לדוחות המאוחדים.

5. התחייבויות פיננסיות

באור זה מספק מידע בדבר התנאים החוזיים של התחייבויות פיננסיות. מידע נוסף בדבר החשיפה של הקבוצה לסיכוני ריבית, מטבע חוץ ונזילות, ניתן בבאור 40 לדוחות המאוחדים, בדבר ניהול סיכונים.

א. פרוט התחייבויות פיננסיות

31 בדצמבר			
שווי הוגן		ערך בספרים	
2012	2013	2012	2013
אלפי ש"ח			
513,585	771,540	486,066	685,932
		(3,203)	(126,482)
		482,863	559,450

אגרות חוב (לפרטים ראה באור 19 לדוחות המאוחדים)

מוצג כהתחייבויות פיננסיות שוטפות

31 בדצמבר	
2012	2013
%	
3.78	0.8-1.5

שיעורי הריבית ששימשו בקביעת השווי ההוגן

ב. להלן מועדי פרעון ההתחייבויות הפיננסיות לאחר תאריך הדיווח:

31 בדצמבר	
2012	2013
אלפי ש"ח	
3,203	126,482
121,685	121,969
119,889	122,112
120,606	315,369
120,683	-
486,066	685,932

שנה ראשונה (מוצג כהתחייבויות פיננסיות שוטפות)
שנה שנייה
שנה שלישית
שנה רביעית
שנה חמישית ואילך

6. הכנסות אחרות

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2011	2012	2013
אלפי ש"ח		
15	-	107
15	-	107

רווח הון ממכירת רכוש קבוע

7. מסים על ההכנסה

לפרטים ראה באור 37 לדוחות המאוחדים.

8. יתרות ועסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים

א. יתרות עם בעלי עניין וצדדים קשורים

31 בדצמבר	
2012	2013
אלפי ש"ח	

1,111	56	חייבים ויתרות חובה
249	225	זכאים ויתרות זכות

היתרות לעיל הינן יתרות חשבונות שוטפים עם חברות קשורות ואינן כוללות ריבית.

ב. עסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים

31 בדצמבר	
2012	2013
אלפי ש"ח	

23,207	19,961	הכנסות דמי ניהול
16,650	18,767	הכנסות מימון
(724)	694	הוצאת שכר דירה

ג. עסקאות ותנאי העסקאות עם צדדים קשורים

לפרטים בדבר עסקאות החברה עם בעלי עניין של החברה וצדדים קשורים, ראה באור 41' ד' לדוחות המאוחדים.

לפרטים בדבר מסגרת אשראי ושטרי הון שהעמידה החברה לישיר אחזקות על ידי החברה ראה באור 6א'(1)ב) לדוחות המאוחדים.

לפרטים בדבר הסכם דמי ניהול עם חברת הבת ישיר איי.די.איי אחזקות בע"מ, ראה באור 41' ד' לדוחות המאוחדים.

9. תנאי הצמדה של מכשירים פיננסיים

31 בדצמבר 2013			
סך הכל	לא הצמדה	בהצמדה לאירו	בהצמדה למדד המחירים לצרכן
			אלפי ש"ח

נכסים פיננסיים

53,864	53,859	5	-	מזומנים ושווי מזומנים
128,555	85,723	-	42,832	נכסים פיננסיים
283,674	271,941	11,733	-	הלוואות לחברות מוחזקות

התחייבויות פיננסיות

685,932	-	-	685,932	התחייבויות פיננסיות
---------	---	---	---------	---------------------

9. תנאי הצמדה של מכשירים פיננסיים (המשך)

31 בדצמבר 2012			
סך הכל	לא הצמדה	בהצמדה לאירו אלפי ש"ח	בהצמדה למדד המחירים לצרכן

נכסים פיננסיים

73,733	73,726	7	-	מזומנים ושווי מזומנים
33,972	31,338	-	2,634	נכסים פיננסיים
293,172	282,592	10,580	-	הלוואות לחברות מוחזקות

התחייבויות פיננסיות

486,066	-	-	486,066	התחייבויות פיננסיות
---------	---	---	---------	---------------------

10. שעבודים והתקשרויות

לפרטים בדבר התחייבויות תלויות, ערבויות ושעבודים, ראה באור 42 לדוחות המאוחדים.

11. אירועים לאחר תאריך הדיווח

לפרטים בדבר אירועים לאחר תאריך הדיווח, ראה באור 43 לדוחות המאוחדים.

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

דוח שנתי בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי לפי סעיף 99(א) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970 (להלן: "התקנות")

ההנהלה, בפיקוח הדירקטוריון של ביטוח ישיר – השקעות פיננסיות 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, יו"ר הדירקטוריון
2. דורון שנידמן, מנכ"ל
3. רונן נקר, סמנכ"ל כספים

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

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

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

ההנהלה, בפיקוח הדירקטוריון, ביצעה בדיקה והערכה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי בתאגיד והאפקטיביות שלה;

הערכת אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי והגילוי שביצעה ההנהלה בפיקוח הדירקטוריון כללה: בקרות ברמת הארגון (Entity Level Control), בקרות על תהליך עריכת וסגירת הדוחות הכספיים, בקרות כלליות על מערכות המידע (ITGC), ובקרות על תהליכים שהינם מהותיים מאד לדיווח הכספי ולגילוי (תהליכים אלה מבוצעים במסגרת אי.די.איי חברה לביטוח בע"מ, חברה מאוחדת של התאגיד, שהינה גוף מוסדי ולגביה חל האמור להלן בהתייחס לגופים מוסדיים, וכן במסגרת חברה מאוחדת נוספת של התאגיד, אדגר השקעות ופיתוח בע"מ).

איי.די.איי חברה לביטוח בע"מ, חברה מאוחדת של התאגיד, היא גוף מוסדי, שחלות עליו הוראות הממונה על אגף שוק ההון, ביטוח וחסכון במשרד האוצר, בדבר הערכת אפקטיביות הבקרה הפנימית על דיווח כספי. ביחס לחברה המאוחדת האמורה, ביצעה ההנהלה בפיקוח הדירקטוריון בדיקה והערכה של הבקרה הפנימית על דיווח כספי והאפקטיביות שלה, בהתבסס על: חוזר גופים מוסדיים 2009-9-10 בנושא "אחריות ההנהלה על הבקרה הפנימית על דיווח כספי", חוזר גופים מוסדיים 2010-9-6 בנושא "אחריות ההנהלה על הבקרה הפנימית על דיווח כספי - תיקון" וחוזר גופים מוסדיים 2010-9-7 בנושא "בקרה פנימית על דיווח כספי - הצהרות, דוחות וגילויים".

בהתבסס על הערכה זו, הדירקטוריון והנהלת התאגיד הגיעו למסקנה, כי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי, בהתייחס לבקרה הפנימית בגוף המוסדי ליום 31 בדצמבר 2013 היא אפקטיבית.

בהתבסס על הערכת האפקטיביות שביצעה ההנהלה בפיקוח הדירקטוריון כמפורט לעיל, הדירקטוריון והנהלת התאגיד הגיעו למסקנה, כי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי בתאגיד ליום 31 בדצמבר 2013 היא אפקטיבית.

הצהרות מנהלים:

(א) הצהרת מנהל כללי לפי סעיף 9 ב(ד)(1) לתקנות:

אני, דורון שנידמן, מצהיר כי:

- (1) בחנתי את הדוח התקופתי של ביטוח ישיר – השקעות פיננסיות בע"מ (להלן: "התאגיד") לשנת 2013 (להלן: "הדוחות");
- (2) לפי ידיעתי, הדוחות אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות;
- (3) לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של התאגיד לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות;
- (4) גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון ולוועדת הביקורת של דירקטוריון התאגיד, בהתבסס על הערכתי העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי:
 - (א) את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי העלולים באופן סביר להשפיע לרעה על יכולתו של התאגיד לאסוף, לעבד, לסכם או לדווח על מידע כספי באופן שיש בו להטיל ספק במהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין; וכן -
 - (ב) כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי;
- (5) אני, לבד או יחד עם אחרים בתאגיד:
 - (א) קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקרות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לתאגיד, לרבות חברות מאוחדות שלו כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010, מובא לידיעתי על ידי אחרים בתאגיד ובחברות המאוחדות, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכן -
 - (ב) קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקרות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים;
 - (ג) הערכתי את האפקטיביות של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי, והצגתי בדוח זה את מסקנות הדירקטוריון וההנהלה לגבי האפקטיביות של הבקרה הפנימית כאמור למועד הדוחות.

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

(ב) הצהרת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים לפי סעיף 9 ב(ד)2 לתקנות:

אני, רונן נקר, מצהיר כי:

- (1) בחנתי את הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות של ביטוח ישיר – השקעות פיננסיות בע"מ (להלן: "התאגיד") לשנת 2013 (להלן: "הדוחות");
- (2) לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות;
- (3) לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של התאגיד לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות;
- (4) גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון ולוועדת הביקורת 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 ולמידע הכספי האחר הכלול בדוחות, העלולים באופן סביר להשפיע לרעה על יכולתו של התאגיד לאסוף, לעבד, לסכם או לדווח על מידע כספי באופן שיש בו להטיל ספק במהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין; וכן -
 - (ב) כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי;
- (5) אני, לבד או יחד עם אחרים בתאגיד:
 - (א) קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקרות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לתאגיד, לרבות חברות מאוחדות שלו כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010, ככל שהוא רלוונטי לדוחות הכספיים ולמידע כספי אחר הכלול בדוחות, מובא לידיעתי על ידי אחרים בתאגיד ובחברות המאוחדות, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכן -
 - (ב) קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקרות ונהלים תחת פיקוחנו, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים;
 - (ג) הערכתי את האפקטיביות של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי, ככל שהיא מתייחסת לדוחות הכספיים ולמידע הכספי האחר הכלול בדוחות למועד הדוחות; מסקנותיי לגבי הערכתי כאמור הובאו לפני הדירקטוריון והנהלה ומשולבות בדוח זה.

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